



Jaarstukken 2021



Inhoudsopgave

Voorwoord Over ons

A. Bestuursverslag 2021

1. Volkshuisvesting

1.1.	Investeren in samenwerking	9
1.2.	Investeren in betaalbaarheid	12
1.3.	Investeren in beschikbaarheid	17
1.4.	Investeren in kwaliteit	22
1.5.	Investeren in bijzondere doelgroepen	26
1.6.	Investeren in leefbaarheid	28
1.7.	Financiële continuïteit	35

2. Bestuur

2.1.	Governance	58
2.2.	Verbindingen, deelnemingen en diensten	60
2.3.	Beoordeling van doelmatigheid	61
2.4.	Risico's en maatregelen	64
2.5.	Bestuur en Organisatie	69
2.6.	Toepassing WNT	78
2.7.	Verslag Raad voor Commissarissen	80

B. Jaarrekening 2021

Jaarrekening 2021

1.	Balans	102
2.	Winst-en-verliesrekening	103
3.	Kasstroomoverzicht	104
4.	Toelichting op de jaarrekening	106
5.	Beleidswaarde	123
6.	Toelichting op de balans	127
7.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	140
8.	Gescheiden balans voor resultaat bestemming	153
9.	Gescheiden winst-en-verliesrekening	155
10.	Gescheiden kasstroomoverzicht	156
11.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	158

C. Overige gegevens

1.	Statutaire resultaatbestemming	160
2.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	161

D. Bijlagen

1.	Woningtoewijzingen per gemeente	174
2.	Saldo huurwoningen per gemeente	178
3.	Overzicht VvE's	180
4.	Kengetallen	182

Voorwoord

Als ik dit voorwoord schrijf, woedt de oorlog tussen Rusland en Oekraïne in alle hevig- en heftigheid. Miljoenen mensen zijn op de vlucht, tienduizenden vluchtelingen stromen ons land in.

De gevolgen voor de wereldeconomie raken onze huurders en ons als woningcorporatie.

De gas- en benzineprijzen stijgen dramatisch. De inflatie in de maand maart stijgt tot boven de 10%.

Bouwprijzen pieken, materialen worden schaars. Vakmensen zijn nauwelijks te vinden.

We staan in 2022 voor grote uitdagingen.

Maar er zijn ook lichtpuntjes: Corona lijkt onder controle en de Verhuurderheffing wordt afgeschaft.

Het jaar 2022 belooft een zeer intensief jaar te worden. Toch dachten we met een gerust hart te kunnen zeggen dat ook 2021 in alle opzichten een bijzonder jaar was. En dat was het ook. Het is bijna onfatsoenlijk om een lijstje te maken. Het suggereert een volgorde en relevantiescore die niet bestaat. Toch doen we een poging.

We fuseerden met Plicht Getrouw. Na een decennialange nauwe samenwerking zijn we per 31 december 2021 echt samengegaan. Er ging een zeer intensief overlegtraject aan vooraf, waarbij vooral de wensen en zorgen van beide huurdersorganisaties veel aandacht vroegen.

Corona was gedurende het hele jaar nadrukkelijk in ons midden. Het betekende dat we veel thuis werkten en voorzorgmaatregelen troffen om ons werk in en aan onze huizen te kunnen uitvoeren. Dat is, met dank aan onze medewerkers, partners en huurders goed gelukt. We hebben eigenlijk ons hele jaarplan kunnen uitvoeren.

Dat gaat jammer genoeg niet op voor ons nieuwbouwprogramma. In 2021 leverden we slechts 40 van de 228 begrote huizen op. Onze totale voorraad slonk zelfs met 61 huizen, terwijl we een groei van 150 hadden berekend. Procedurele vertraging en andere tegenvallers speelden ons parten. Gelukkig verwachten we de schade in 2022 dubbel en dwars in te halen. De komende jaren willen we minder afhankelijk zijn van tegenvallers. Dat doen we onder andere door (meer) over te programmeren.

Niet alleen leveren we volgend jaar veel meer huizen op, ook verkopen we in 2022 minder huizen. Anders dan afgelopen jaar sturen we niet op een zo hoog mogelijk verkoopresultaat, maar op een zo precies mogelijke benadering van het maximaal aantal te verkopen huizen: 25. Zo snijdt het voorraadmes aan twee kanten: meer nieuwbouw, minder verkoop. Ons verkoopresultaat was in 2021 bijna 3,5 miljoen euro hoger dan begroot.

Vorig jaar kwam de wooncrisis bovenaan de politieke agenda kwam te staan. De huizenprijzen stegen explosief naar gemiddeld meer dan vier ton. De actieve zoektijd voor een huurwoning liep op naar meer dan twee jaar. Steeds meer mensen wonen niet naar hun zin, hoewel dat wel onze leus is. Daarom is het van groot belang dat we de komende jaren zoveel mogelijk huizen bouwen. In het afgelopen jaar troffen we daarvoor al de eerste maatregelen.

Het project 'De blijde klant' wierp opnieuw haar vruchten af. Op de drie CBC-huurderscores haalden we flink hogere cijfers: twee keer een 7,9 en een keer een 8,1. Dat is op een haar na voldoende voor een A-score. We hopen deze in 2022 te gaan halen.

Ook zijn we blij met een aantal mooie volkshuisvestelijke bijdragen: we hadden slechts drie echte uitzettingen; één op basis van huurachterstand, twee op basis van overlast. De huurderoving en huurachterstand bleven laag. En in Ede realiseerden we onze taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Scherpenzeel hebben we een beperkte achterstand.

We voldeden ruimschoots aan de eisen van passend toewijzen. We vragen ons af of we voldoende gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om ook middeninkomens te huisvesten. In totaal is 4% van de huizen toegewezen aan mensen met een inkomen boven de “Europa-grens” van € 40.024,-. Dat mag 20% zijn. Deze middengroep heeft het in de huidige woningmarkt moeilijk.

Onze financiële prestaties bleven goed op peil. We voldoen ruimschoots aan de ratio's. Dat betekent dat we ons beraden op mogelijkheden om scherper aan de wind te varen.

En tenslotte was 2021 het jaar waarin ik begon aan mijn nieuwe baan bij Woonstede. Ik heb er van genoten en verheug me op een prachtige en vruchtbare periode in Ede en Scherpenzeel. Woonstede bouwt!

Ede, 13 mei 2022

Marco de Wilde
directeur-bestuurder

Over ons

Fusie Woonstede en Plicht Getrouw: een bijzonder jaarverslag

2021 was een bijzonder jaar. Per 31 december 2021 zijn Woonstede en Plicht Getrouw gefuseerd. Plicht Getrouw is daarbij de zogenaamde “verdwijnende partij”. Het jaarverslag dat voor u ligt, is dan ook een bijzonder jaarverslag. Het gaat over Woonstede en Plicht Getrouw samen, als één corporatie. Op een aantal onderdelen in hoofdstuk 2 (Bestuur) is (verplichte) verantwoording per corporatie afgelegd.

Woonstede bezit woningen in Ede, Scherpenzeel en omgeving. Met ruim 150 vaste en tijdelijke collega's geven we dagelijks invulling aan onze missie en visie. In onderstaande paragrafen vatten we onze missie en visie samen.

Missie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Woonstede wil mensen in de Food Valley met een laag inkomen of een middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren, gezinnen en alleenstaanden een goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroep.

Visie

Woonstede gaat voor een “blijde klant”: huurders wonen het liefst in een woning van Woonstede. Dit komt in de eerste plaats omdat de woning voor onze huurders betaalbaar is. We knokken voor een reële huurprijs. Huurders van Woonstede wonen in een veilige woning. Een goed thuis neemt zorgen weg in plaats van dat het zorgen oplevert.

Dit doen we door slim te investeren, kostenbewust te bouwen en efficiënt te onderhouden. Maar ook door ons in te zetten voor lagere kosten voor warmte en elektra.

Woonstede speelt tijdig in op ontwikkelingen (demografisch, economisch, sociaal, technologisch etc.). We zien dat tot 2040 in de regio Food Valley een groei van het aantal inwoners en huishoudens wordt verwacht. Deze groei zit vooral in het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en het aantal huishoudens van personen ouder dan 65 jaar. Dat vraagt om voldoende passende woningen voor zorgbehoevenden, waaronder deze ouderen, maar ook gehandicapten. Veiligheid voor deze bewoners is extra van belang.

De werkgelegenheid in de regio groeit meer dan het landelijke gemiddelde. Dat zal veelal met hooggekwalificeerde banen in de foodsector zijn. Anderzijds is momenteel nog niet goed te voorzien wat de gevolgen van de coronacrisis zullen zijn voor de sociale woningmarkt. Vooralsnog gaan we uit van een gelijkblijvende druk op de markt.

Verder zien we dat door belastingmaatregelen de beweging naar aardgasvrij wordt gestimuleerd. Het gebruik van gas wordt extra belast want het stimuleren van duurzame energie door het Rijk moet worden gefinancierd. Voor onze huurders betekent dat hogere energielasten. Er wordt een beroep op ons gedaan om het energieverbruik van de woningen te reduceren en om over te gaan naar duurzame energiebronnen. Waar we deze kunnen verminderen door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, zullen we ons daarvoor inspannen.

We zijn voor de gemeenten Ede en Scherpenzeel een constructieve partner, die meehelpt om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. We overleggen structureel met huurdersorganisaties en de bewonerscommissies. In 2020 en 2021 verkenden wij samen met de Huurdersbond Ede e.o.

nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Deze verkenning heeft geleid tot een nieuwe participatiestructuur.

Een investering in de ontwikkeling van onze medewerkers kan hierbij niet achterblijven. De snelle veranderingen in de maatschappij en technologie vragen van hen een zelfstandige houding met aandacht voor de huurder. Door zich als persoon te ontwikkelen, kunnen zij telkens direct en adequaat reageren op deze veranderingen en de huurder van dienst zijn. Zo ontwikkelen we ons tot een doelgerichte en wendbare organisatie.

Werkgebied

Woonstede is actief in de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. We maken deel uit van de woningmarktregio Food Valley. Binnen ons werkgebied richten wij ons qua ontwikkelingen in onze woningportefeuille primair op Ede en Scherpenzeel. Het college van Gedeputeerde Staten heeft in 2020 een procedure gestart over de versterking van de bestuurskracht van de gemeente Scherpenzeel. Voor het college was een herindeling met de gemeente Barneveld een logische optie, maar ook zelfstandigheid is bekeken.

Het college van Scherpenzeel zette krachtig in op zelfstandigheid. In oktober 2021 besloot de minister om het herindelingsadvies van de Provincie Gelderland niet in een wetsvoorstel om te zetten. Dat betekent dat Scherpenzeel een zelfstandige gemeente blijft. Wij zien in deze ontwikkeling geen fundamenteel effect op de opgave die we hebben in Scherpenzeel.

In de gemeente Wageningen hebben we één woningcomplex in bezit. Het complex in Wageningen houden we op peil en verbeteren we waar nodig.

Collegiale samenwerking

Samenwerking met collega-woningcorporaties vinden we belangrijk. Samen met de bestuurders van Patrimonium woonservice, Rhenam Wonen, Idealis en De Woningstichting (te Wageningen) hebben we een initiatief ontwikkeld met de naam 'Deel-goed'. In 2018 sloot de Woningstichting Barneveld zich aan bij dit samenwerkingsverband. Het doel van Deel-goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen op verschillende niveaus binnen de organisaties. Dit in het bijzonder op het gebied van HRM, financiën/control, huur- en arbeidsrecht en vastgoed. We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling, via Huiswaarts.nu. Ook hebben wij structureel overleg met onze collega-corporaties in Food Valley. Met studentenhuysvester Idealis uit Wageningen hebben we een samenwerkingsovereenkomst.

Doelgroepen

Woningcorporaties moeten tenminste 80% toewijzen aan de primaire en secundaire doelgroep.

De inkomensgrens voor die 80% is € 40.024. Corporaties mogen maximaal 10% toewijzen aan de groep met een inkomen vanaf € 40.025 tot en met € 44.655 en maximaal 10% aan de groep met een inkomen vanaf € 44.656.

In de primaire doelgroep heeft een éénpersoonshuishouden een inkomen van maximaal € 23.725 (huishouden met AOW maximaal € 23.650) en een meerpersoonshuishouden een inkomen van maximaal € 32.200 (huishouden met AOW maximaal € 32.075).

In de secundaire doelgroep hebben de huishoudens een inkomen vanaf de bovengrens van de primaire doelgroep tot en met € 40.024.

Toewijzingen aan de primaire doelgroep moeten voor minimaal 95% passend zijn. Een huur wordt als passend gezien als deze valt onder de bij het inkomen passende aftoppingsgrens. Voor een één- en tweepersoonshuishouden is dat de eerste aftoppingsgrens en voor een drie- of meerpersoonshuishouden de tweede aftoppingsgrens. Dit heet passend toewijzen.

In bijlage 6 wordt dit passend toewijzen uitgewerkt. Daarnaast bieden wij woningen onder Koopgarant-voorwaarden aan voor deze groep. Voor de groep met een inkomen hoger dan € 44.655 hebben wij een beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar.

Tot onze doelgroep rekenen wij ook mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, zoals zorgbehoevenden en statushouders.

Voor bovenstaande bedragen geldt prijspeil 2021.

A. Bestuursverslag

1. Volkshuisvesting

1.1 Investeren in samenwerking

Woonstede wil voortdurend in gesprek zijn met onze belanghouders over beleid en uitvoering daarvan. Behalve structurele overleggen op basis van samenwerkingsovereenkomsten met onze belangrijkste belanghouders – de gemeenten, de huurdersorganisaties en de bewonerscommissies – zetten we daarvoor middelen in als contact met woonconsumenten, zorgpartijen, Leger des Heils en visitatie.

Ook hebben we structureel overleg met onze collega-corporaties in Food Valley- en Deel-goedverband. In het bijzonder geldt dit voor studentenhuusvester Idealis, waarmee we een samenwerkingsovereenkomst hebben.

Gemeenten

Woonstede heeft met de gemeenten Ede en Scherpenzeel prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking en de Btiv-prestatievelden (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Dit op basis van een bod dat we 29 juni 2021 uitbrachten. Vanwege het beperkte aantal woningen in de gemeente Wageningen is samen met de gemeente en huurdersorganisatie besloten om geen prestatieafspraken te maken met deze gemeente. In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Deze gemeente ligt buiten ons werkgebied. Om die redenen hebben we met de gemeente en de huurdersorganisaties afgesproken geen prestatieafspraken te maken.

We overleggen met de gemeenten Ede en Scherpenzeel op zowel ambtelijk- als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, nieuwbouwprogrammering en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw

In 2021 zijn de Huurdersbond en de directie zeven keer bij elkaar gekomen voor regulier overleg. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen als:

- ontwikkeling van de woningvoorraad
- jaarstukken Woonstede 2020
- begroting 2022-2026
- sociaal huurakkoord
- bod op woonvisie en prestatieafspraken 2021
- dienstverlening na de uitbraak van het Coronavirus
- onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw

De Huurdersbond heeft op verzoek van Woonstede haar adviezen gegeven op de begroting, het beëindigen van het Vrije Keus Label, de verkoop van een bog-mog-zog complex en het bod op de woonvisie en gaf tot slot op eigen initiatief advies op het lotingssysteem.

Omdat in 2021 sprake was van huurbevriezing, is geen advies gevraagd over een huurverhoging. De Huurdersbond gaf instemming op de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw.

Woonstede en Plicht Getrouw scheppen randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties. Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. hebben, in aanvulling op de rechten en plichten van de Overlegwet, een Samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Op basis van een vooraf besproken begroting heeft de Huurdersbond in 2021 € 1.000 ontvangen voor de kosten gemaakt voor hun werkzaamheden. Woonstede stelde ook vergader- en kantoorruimte Nieuwe Maanderbuurtweg 160 ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2021 € 1.346,10.

Plicht Getrouw en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw hebben een aantal keren overlegd over de fusie. Ook is er verschillende keren gesproken over de werving van nieuwe (bestuurs)leden. Huurdersorganisatie Plicht Getrouw gaf instemming op de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw. Huurdersorganisatie Plicht Getrouw ontving in 2021 € 3.600 voor hun werkzaamheden.

Huurdersbond Ede e.o. – Raad van Commissarissen Woonstede

Op 26 oktober 2021 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond Ede e.o. en de twee huurderscommissarissen (drs. M.H.M. Mulder en drs. B.L.M.T. van Moerkerk) plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede
- ontwikkeling van de woningvoorraad
- ontwikkelingen Huurdersbond/thema's
- terugblik 2021
- vooruitblik 2022 (ontwikkelingen verhuurderheffing, prioritering thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid en seniorenhuisvesting)

Huurdersorganisatie Plicht Getrouw- Raad van Commissarissen Plicht Getrouw

Op 21 mei 2021 vond een formeel overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw en huurdercommissaris J.S. Harkema. Ook het bestuur van Plicht Getrouw was hierbij aanwezig. In de vergadering is gesproken over de fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede en de werving van nieuwe bestuursleden van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw.

Prestatieafspraken

In 2021 waren de Huurdersbond en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Ede. De Huurdersbond was verder medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Scherpenzeel.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2021 waren er 17 bewonerscommissies en 10 activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies zijn op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Woonconsumenten

In Scherpenzeel en Ede werkt Woonstede op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede.

Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd in een overeenkomst en in de prestatieafspraken met de gemeenten. De VAC en de WAC brengen hun expertise in en Woonstede is verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

Vernieuwing bewonersparticipatie

Een werkgroep bestaande uit bestuursleden van de Huurdersbond, leden van Bewonerscommissies en werknemers van Woonstede heeft in 2020 gewerkt aan een nieuwe participatiestructuur. Met deze structuur wordt input verkregen op diverse beleidsthema's, vanuit een brede huurdersvertegenwoordiging. Naast de benadering van leden van bestaande bewoners- en activiteitencommissies worden onder het huidige huurdersbestand extra leden geworven om deel te nemen aan Bewoners Advies Groepen (BAG). In 2022 sluit ook Huurdersorganisatie Plicht Getrouw aan bij de participatiestructuur.

Er is in 2021 gestart met drie Bewoners Advies Groepen voor de thema's: Kwaliteit Dienstverlening, Seniorenbeleid en Renovatie en Herstructurering.



Figuur 1. Inrichting van het tactische veld bij huurdersparticipatie.

1.2 Investeren in betaalbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 heeft 83% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens). De streefhuur is de huur die een huurder bij nieuwe verhuring betaalt.

Eind 2021 had 81,8% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens).

De deeldoelstellingen waren voor 2021 als volgt:

- Stijging van 0,6% betaalbare woningen (van 81,8% naar 82,4%). Betaalbaar is een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens. De streefhuur is de huur die bij een nieuwe verhuur betaald wordt;
- We passen een gematigd huurbeleid toe. Voor de huurverhoging van 2021 is uitgegaan van een generieke (inflatievolgende) huurverhoging per 1 juli van 1,1%;
- De eenmalige definitieve huurverlaging is geraamd op 0,5%;
- De huurharmonisatie is geraamd op 0,07%;
- Minimaal 95% van de woningen wordt passend toegewezen;
- Minimaal 80% van de woningen wordt toegewezen aan inkomens tot € 40.025;
- Maximaal 10 huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand;
- Betalingsachterstand maximaal € 377.000. Geen achterstanden groter dan vier maanden huur (exclusief stookkosten en zakelijke huur).

Algemene huurklassen 2021

In 2021 waren de huurklassen met de verdeling in huurniveaus en bijbehorende doelgroepen volgens de onderstaande tabel.

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Goedkoop	DAEB	Tot en met € 442,46 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Betaalbaar laag	DAEB	Vanaf € 442,47 t/m € 633,25 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire doelgroep: Alle huishoudens
Betaalbaar hoog	DAEB	Vanaf € 633,26 t/m € 678,66 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens ^{*1}
Middelduur	DAEB	Vanaf € 678,67 t/m € 752,33 <i>Liberalisatiegrens</i>	Secundaire doelgroep: Inkomens van aftoppingsgrens t/m € 40.024. Tijdelijk t/m 2021: 10% t/m € 44.655.
Duur	niet-DAEB	Vanaf € 752,34 <i>Geliberaliseerde huur</i>	Doelgroep: Inkomens vanaf € 40.025

^{*1} = via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens

Tabel 1. Huurklassen 2021.

Vertaling doelstellingen naar beleid 2021

- a. Woonstede richt zich op de primaire doelgroep (huren: goedkoop en betaalbaar laag). Woningen met een huur in de categorie betaalbaar hoog verlagen we als iemand uit de primaire doelgroep hiervoor in aanmerking komt (tweehurenbeleid). De uitleg van dit beleid is weergegeven onder e.
- b. Ons doel is om in 2030 minimaal 85% van onze woningen beschikbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep (huurklassen: goedkoop en betaalbaar (laag en hoog)). Voor de secundaire doelgroep en middeninkomens is het doel maximaal 15% van alle woningen beschikbaar te hebben. In tabel 2 staat de voortgang van de betaalbaarheidsdoelstelling weergegeven.
- c. De streefhuren (huur na mutatie) dienen aan te sluiten bij de doelstellingen om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep.
- d. Woningen die tijdens de huurverhoging over de streefhuur (en in voorkomende gevallen over de liberalisatiegrens) gaan, worden bij mutatie weer onder deze grens gebracht.
- e. Bij mutatie c.q. bij het adverteren van woningen is bij een deel van de woningen sprake van tweehurenbeleid. Bij deze woningen is de streefhuur gepositioneerd tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (vanaf € 633,26 t/m € 678,66). Echter, als er een één- of tweepersoonshuishouden in aanmerking komt voor de woning, dan wordt de huur verlaagd tot maximaal de hoogte van de eerste aftoppingsgrens van € 633,25. Op deze manier wordt de woning passend toegewezen en is deze beschikbaar voor alle typen huishoudens.
- f. Van de aanvangshuren van de nieuwbouw is minimaal 85% betaalbaar.

Resultaat/voortgang betaalbaarheidsdoelstelling

	Werkelijk							Doelstellingen				
	2018		2019		2020		2021		2022		2030	
Goedkoop	7,7%		7,4%		7,3%		7,2%		>5%		>5%	
Betaalbaar laag	61,0%	81,1%	61,1%	81,5%	61,4%	82,0%	60,0%	81,8%	>65%	>83%	>65%	>85%
Betaalbaar hoog	12,4%		13,0%		13,3%		14,6%		>15%		>15%	
Middelduur	17,6%	18,9%	17,3%	18,5%	16,9%	18,0%	17,3%	18,2%	<15%	<17%	<15%	<15%
Duur	1,3%		1,2%		1,1%		0,9%		<2%		<2%	

Tabel 2. Ontwikkeling van de streefhuren in % per huurklasse vanaf 2018 in relatie tot de doelstellingen

De betaalbaarheidsdoelstelling voor 2021 (stijging van 81,8% naar 82,4%) is niet gehaald. Voor Woonstede is het doel behaald. De fusie van Woonstede en Plicht Getrouw zorgde voor een daling in het aandeel van 0,6 procentpunt. In 2021 werd in 100% van de toewijzingen passend toegewezen. Van de vrijgekomen woningen werd 96% verhuurd aan huurders die behoorden tot de doelgroep (inkomen tot € 40.025).

Huurverhoging / huurverlaging

Op 31 december 2021 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 849 per maand. De gemiddelde netto huur was per 31 december 2021 € 592 per maand (afgerond). Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 69,7%. Dit betreft alleen de zelfstandige woningen. In 2021 zijn de huren per 1 juli niet verhoogd. Naast deze huurbevriezing kregen huurders met een laag inkomen per 1 april 2021 een huurverlaging tot aan de aftoppingsgrens die voor hun huishouden van toepassing was. Ruim 900 huurders kregen per 1 april 2021 een verlaging van gemiddeld bijna € 50 per maand. In totaal was dit een verlaging van de maandhuur met bijna € 45.000.

Maximale huurprijsnorm

De maximale huursomstijging voor het kalenderjaar 2021 was aanvankelijk 1,4%.

Deze huursomstijging gaat vrijwel alleen om de jaarlijkse huurverhoging. Het betreft namelijk de stijging van de huur van de verhuurde zelfstandige woningen, exclusief de geliberaliseerde huurcontracten, exclusief huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering. Ook de wettelijke huurverlaging valt buiten de huursomstijging. Per 1 juli 2021 was er een wettelijke huurbevriezing. De huursomstijging van Woonstede was voor 2021 daardoor 0%.

De huurharmonisatie bedroeg 0,12%.

Bezwaren

In 2021 was er geen huurverhoging, er waren dit jaar dus ook geen bezwaren tegen de verhoging.

Huurachterstand

We bestrijden en voorkomen huurachterstanden. Twee medewerkers houden zich bezig met het treffen van betalingsregelingen en het voorkomen van achterstanden. De medewerkers benaderen huurders met een achterstand zo snel mogelijk in het aanmaantrajec om zo te voorkomen dat achterstanden oplopen en dat er extra kosten bij komen. Er is overleg met diverse instanties om gezamenlijk tot een aanpak te komen om huurders te helpen en te voorkomen dat er weer nieuwe achterstanden ontstaan.

Sinds 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs) veranderd. Hierdoor zijn wij, net als andere vaste lastenpartners zoals o.a. zorgverzekeraars en energieleveranciers, verplicht om een betalingsachterstand te melden bij de gemeente. De gemeente is volgens deze wet verplicht om iets met deze meldingen te doen. Ze sturen een brief, of gaan op huisbezoek. Zo kunnen betalingsproblemen snel gesignaleerd worden en kan er in een vroegtijdig stadium gestart worden met het oplossen van betalingsachterstanden. Woonstede meldt schulden in het kader van de vroegsignalering sinds juni aan bij de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente zodat ons eigen incassotrajec niet onnodig lang stil blijft liggen. Er wordt regelmatig met de gemeente geëvalueerd om problemen snel te ondervangen.

Evenals vorig jaar zijn er in verband met de uitbraak van het Coronavirus ook dit jaar minder huisbezoeken geweest. Er is een samenwerkingscontract met de gemeente Ede over vrijwillige schuldhelpverlening. Als huurders na aanmaningen, huisbezoeken, sommaties en ingebrekestellingen hun achterstand niet voldoen, worden ze gedagvaard. Dagvaarden is een laatste middel dat wordt ingezet wanneer alle eerdere pogingen om tot een oplossing van de achterstand te komen, niet hebben gewerkt. We beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig. We zetten ons in voor het afspreken van een betalingsregeling en tot de dag van ontruiming is betaling nog altijd mogelijk om hiermee zoveel mogelijk ontruiming te voorkomen.

Tijdsduur	Per 31 december 2021		Per 31 december 2020	
	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	330	101.513	372	127.589
Tot en met 2 maanden	95	89.057	83	81.488
Tot en met 3 maanden	38	59.603	33	53.013
Tot en met 4 maanden	19	42.152	27	127.622
Tot en met 5 maanden	6	17.258	12	29.518
Tot en met 6 maanden	8	30.580	9	29.876
Tot en met 7 maanden	1	4.597	0	0
Tot en met 8 maanden	0	0	1	3.660
Tot en met 9 maanden	2	11.995	1	5.971
Tot en met 10 maanden	0	0	2	5.244
Tot en met 11 maanden	0	0	0	0
> 12 maanden	1	5.270	1	6.021
Totaal	500	362.025	542	470.002

Tabel 3. Overzicht huurachterstanden.

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur is behoorlijk gedaald ten opzichte van 2020. De totale huurachterstand bedroeg eind 2021 € 362.025, dat is 0,45% van de bruto jaarhuur. De daling van de achterstand betreft zowel zakelijke huurders als natuurlijke personen. In totaal hadden zakelijke huurders € 17.895 huurachterstand. De totale huurachterstand excl. de zakelijke huurders bedroeg eind 2021 € 344.130. De doelstelling, een maximale huurachterstand van € 377.000 bij natuurlijke personen, is ruimschoots gehaald. We eindigden het jaar met € 288.774 huurachterstand (excl. achterstanden in de stook en servicekosten) op natuurlijke personen.

De vorderingen op vertrokken huurders zijn gestegen, de vorderingen met betrekking tot service- en stookkosten zijn iets gestegen. Het aantal zittende huurders met een achterstand is gedaald. De gemiddelde huurachterstand per huurder is gedaald.

Huisuitzettingen

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en/of overlast als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig worden aanvullende voorwaarden gesteld, zoals een driepartijenovereenkomst, onder bewind en budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf via het aanbodmodel reageren op een woning. Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

In 2021 werd aan 10 huurders ontruiming aangezegd. In vijf gevallen werd de woning daadwerkelijk ontruimd. Hiervan betrof het tweemaal ontruiming op basis van overlast, één ontruiming op basis van huurachterstand en in twee gevallen ging het om huurders die met de noorderzon zijn vertrokken. Voor het tweede jaar op rij is het aantal ontruiming gedaald. Was er in 2019 nog sprake van 13 ontruiming, in 2020 is dit gedaald naar 10 ontruiming en in 2021 gehalveerd naar 5 ontruiming.

Woonruimteverdeling

Aan het eind van het verslagjaar stonden 55.512 woningzoekenden ingeschreven in de regio Food Valley. Van de ingeschreven woningzoekenden heeft 89,0% een inkomen tot en met € 40.024. Van de woningzoekenden, die aan het eind van het verslagjaar stonden ingeschreven, waren 12.983 huis-

houdens in het verslagjaar actief. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer op woningaanbod hebben gereageerd. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedroeg 17.613. Het aandeel was voor woongemeente Scherpenzeel 1.058.

Woonstede heeft in 2021 aan 720 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Het doel voor 2021 was om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep passend toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 23.726/€ 32.076. In het jaar 2021 is 100% van de woningen passend toegewezen. Hiermee heeft Woonstede haar doel voor 2021 ruimschoots bereikt. In bijlage 1 staat een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs.

Ook aan de eisen met betrekking tot de staatssteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 752,34 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 40.025) is voldaan. Aan deze groep is 96% van de verhuurde woningen in 2021 toegewezen.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
t/m 40.024	661	26	5	692
40.025 t/m 44.655	4	1	2	7
44.656 en hoger	19		2	21
Eindtotaal	684	27	9	720

Tabel 4. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2021.

Marktgegevens per gemeente				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Aantal opzeggingen	739	38	9	786
Mutatiegraad	7,9%	5,8%	10,2%	7,8%
% geadverteerd	58%	8%	0%	54%
Gemiddeld aantal reacties	135	28	n.v.t.	134
Toegewezen aan statushouders	60	8	0	68
Gemiddelde benodigde inschrijfduur in maanden	94	118	n.v.t.	94

Tabel 5. Marktgegevens per gemeente 2021.

Van de 786 opgezegde woningen zijn 358 woningen (46%) niet geadverteerd. 40% van de opgezegde woningen is via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders, tijdelijke verhuur of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen. 45 woningen (6%) werden gesloopt.

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie (incl. WMO/WVG)	45	11	0	56
Voordracht/woningruil	98	6	9	113
Statushouders	60	8	0	68
Verkoop	31	2	0	33
Tijdelijke verhuur	35	8	0	43
Sloop	45	0	0	45
Totaal	314	35	9	358

Tabel 6. Overzicht niet-geadveteerde woningen per gemeente 2021.

1.3 Investeren in beschikbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is er, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad.

Het doorbraakdoel gaat om een bruto realisatie van het aantal nieuwbouwwoningen. In de strategische nota 2021-2025 is de ontwikkeling van de netto voorraad als volgt begroot:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Stand 1 januari	11.600	11.573	11.398	11.574	11.764	11.650	
Nieuwbouw	116	228	457	246	152	312	1.395
Aankoop	5	3	3	2	0	0	8
Saldo koopgarant	0	-33	-33	-33	-33	-33	-165
Verkoop	-70	-25	-25	-25	-50	-50	-175
Verkoop bog/mog/zog	0	-292	-109	0	0	0	-401
Sloop	-78	-56	-117	0	-183	0	-356
Stand 31 december	11.573	11.398	11.574	11.764	11.650	11.879	306

Tabel 7. Ontwikkeling netto woningvoorraad (bron: Strategische nota 2021-2025 Woonstede en Begroting 2021-2025 Plicht Getrouw)

Op basis van de planning in het strategisch plan 2021 en de begroting 2021-2025 hadden we tot en met 2022 voldoende plannen in de voorbereiding om het bruto doel van 725 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Corona & capaciteit

Zoals ook aangegeven in het jaarstuk van 2020 werden we allen getroffen door het Coronavirus. He-
laas heeft dit ook nog zijn weerslag gehad in het jaar 2021. Waar in 2020 de vertraging vooral aan de
voorkant van het proces zat (omgevingsdialoog) merken we nu dat de Coronamaatregelen inmiddels
wel zijn doorgevoerd in de initiatief- en haalbaarheidsfase. Stakeholders weten elkaar online te be-
reiken. Wel blijft deze vorm van overleggen meer tijd kosten, maar het loopt nu wel beter dan in
2020. Wel zagen we vertraging optreden in de voorbereiding doordat mensen met Corona tijdelijk
uitvielen, waardoor afspraken verplaatst werden. Ook is het informeren van, danwel bespreken met
omwonenden en bewoners via Teams of Zoom nog niet altijd optimaal. Tevens zien wij dat steeds
meer bezwaren tegen (bouw)plannen worden ingediend door omwonenden. Redenen die worden
aangevoerd hebben betrekking op behoud van natuur of zorgen om toenemende parkeer- en ver-
keersdruk. Deze bezwaren leiden tot vertraging. Afgelopen jaar zagen we daarnaast dat de vertraging
komt doordat de beschikbaarheid van materialen en capaciteit bij de aannemers in gedrang komen.
Hierdoor is er sprake van een vertraging in de uitvoeringsfase van verschillende projecten. Daarnaast
is de capaciteit van de nuts-bedrijven een bijkomend knelpunt geworden. We zien dat aannemers
moeite hebben om een juiste prognose af te kunnen geven aangezien zij ook te maken hebben met
diverse onzekerheden/afhankelijkheden. Hierdoor zien we terug dat projecten later kunnen worden
opgestart, de uitvoeringsfase een langere doorlooptijd kent en dat de woningen later opgeleverd
kunnen worden aan de huurders. Een drietal concrete voorbeelden van projecten waar dit speelt
zijn:

- Dorpsstraat te Scherpenzeel: bezwaren tegen parkeerplaatsen leiden tot een procedure bij de Raad van State;
- Loevestein: langere doorlooptijd van de uitvoeringsfase vanwege de vertraging van het leveren van materialen;
- Kolkakkerbuurt: vertraging van oplevering vanwege het uitblijven van de nutsaansluitingen.

Ondanks de bovengeschetste problematiek zien we, als we vooruitkijken naar 2022, dat we, volgens nieuwbouwplanning, voldoende harde plancapaciteit hebben om onze woningvoorraad uit te breiden. Dit is mogelijk doordat Woonstede veel investeert in de relatie met de diverse stakeholders die het in gezamenlijkheid mogelijk maken om de woningen te realiseren.

Nieuwbouw

In de vastgestelde begroting 2021 is ervoor gekozen om 228 vhe's op te nemen waarvan 67 vhe's betrekking hadden op zachte plannen. Dit jaar zijn er 40 woningen opgeleverd en verhuurd.

Minder woningen zijn gerealiseerd ten opzichte van de begroting als gevolg van het later starten van de bouw. Dit heeft met name te maken met het bouwrijp maken van de grond, een langlopend vergunningentraject en de beschikbare capaciteit en materialen bij de aannemer. Daarnaast geldt dat 33 woningen in de Kolkakkerbuurt zijn afgerond door de aannemer, maar nog niet zijn aangesloten op de nutsvoorzieningen als gevolg van capaciteitsproblemen bij de nutsbedrijven. Overigens geldt voor deze projecten dat ze zich nu wel in de realisatiefase bevinden en worden opgeleverd in 2022 dan wel 2023.

Opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Soma	7	Grondgebonden	Ede
Soma	28	Appartementen	Ede
Kolkakkerbuurt	5	Grondgebonden	Ede
Totaal	40		

Tabel 8. Opgeleverde projecten 2021

Voor de hierboven opgeleverde projecten geldt dat de maximale huur onder de eerste aftoppingsgrens uitkomt.

In uitvoering	Aantal vhe's	Type woning	Gemeente	Verwachte oplevering
Enka	201	Appartementen	Ede	2022-2023
Van Essenkazerne	24	Appartementen	Ede	2023
Kernhem schurf 3	18	Grondgebonden en appartementen	Ede	2022-2023
Kernhem schurf 4B	5	Grondgebonden woningen	Ede	2022
Kolkakkerbuurt	150	Grondgebonden en appartementen	Ede	2022
Van Heutszlaan	40	Appartementen	Ede	2022
Vierzinnen/Nieuwstraat	24	Appartementen	Scherpenzeel	2023
Loevestein	194	Appartementen	Ede	2022-2023
Dorpstraat	24	Appartementen	Scherpenzeel	2023
Totaal	680			

Tabel 9 Nieuwbouwprojecten in uitvoering ultimo 2021

Aankoop

In het complex Belvédère is één woning aangekocht in eerste aankoop. Voor deze serviceflat geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal is reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2021 geldt de aankoopplicht nog voor zeven appartementen en twee garages. Met één eigenaar zijn geen afspraken gemaakt over de aankoop en met drie eigenaren van de 47 garages ook niet.

Terugkopen Koopgarant en Vrije koop

In 2021 hebben we 26 woningen uit Koopgarant teruggekocht. Bij Koopgarant heeft de koper een aanbiedingsplicht en heeft Woonstede een terugkoopplicht. Daarnaast zijn 10 woningen omgezet van Koopgarant in Vrije Koop; de koper heeft de korting die hij indertijd kreeg afgekocht en heeft nu het volledige eigendom. Er werd ook nog 1 woning omgezet van Koopgarant naar uitpond. Het ging om een appartement in een uitpond gelabeld complex. Ook hier kocht de koper de korting af. Van de 26 teruggekochte woningen werden er 9 woningen weer verhuurd en werden de overige 17 woningen weer te koop aangeboden.

Bij Vrije Koop is er een aanbiedingsplicht van de koper en heeft Woonstede een terugkooprecht. Per saldo hebben we door de afkopen bij 11 koopgarant woningen minder een terugkoopverplichting. Daarnaast hebben we hierdoor 10 Vrije Koop woningen méér met een terugkooprecht. Bij uitpond wordt een woning zonder voorwaarden verkocht.

In 2021 maakten we in geen enkel geval gebruik van ons terugkooprecht bij een Vrije Koop woning.

Verkopen Koopgarant en Vrije koop

Totaal verkochten we 27 woningen in Koopgarant (9 woningen die eerst teruggekocht waren, 8 woningen aan de zittende huurder en 10 woningen tijdens mutatie).

In Vrije Koop verkochten we (naast de 10 afkopen naar Vrije koop) nog 12 woningen in Vrije koop (7 woningen waren eerst teruggekocht, 4 woningen werden aan de zittende huurders verkocht en 1 woning tijdens mutatie).

Uitponden

Binnen het verkoopprogramma hebben we geen invloed op de huurcategorie waarin woningen worden opgezegd en vervolgens verkocht. Wel hebben we invloed op de samenstelling van het uitpondprogramma (van potentieel te verkopen woningen bij mutatie).

In 2021 zijn in totaal 35 uitpondwoningen verkocht (6 woningen die eerst teruggekocht waren, 27 na een huuropzegging, 1 aan een zittende huurder en bij 1 woning werd de korting afgekocht). Onze doelstelling in het uitpondprogramma is om meer woningen uit de duurdere huurklassen te verkopen dan uit de huurklassen goedkoop en betaalbaar. In tabel 10 staan de streefhuurprijzen van de in 2021 verkochte woningen die uit huur verkocht werden in Koopgarant, Vrije koop en in uitpond (n.b. deze verkopen zijn niet allemaal in 2021 uit huur vrijgekomen. Een deel kwam in 2020 vrij en werd in 2021 verkocht en een deel van wat in 2021 vrij kwam, wordt in 2022 verkocht).

	Koopgarant	Vrije Koop	Uitpond
Goedkoop (t/m € 442,46)	0	0	2
Betaalbaar (€ 442,47 t/m € 678,66)	11	2	13
Middelduur (€ 678,67 t/m € 752,33)	1	2	12
Duur (vanaf € 752,34)	6	1	1
Totaal	18	5	28

Tabel 10. Uitsplitsing verkoop naar streefhuurklasse.

In uitpond verkochten we 13 van de 28 woningen met een streefhuur in de huurklassen middelduur en duur. Dat heeft dus een positief effect op de betaalbaarheid van de huurwoningen die in ons bezit blijven. We willen in 2030 maximaal 15% van ons bezit in de huurklassen middelduur en duur hebben. Van de in 2021 verkochte uitpondwoningen zat 46% in die klasse.

We hebben minder invloed op de huurcategorie waarin Koopgarant-woningen worden verkocht: bij een groot deel van ons bezit bieden we immers ook de koopvarianten aan. De klant kiest of hij de woning wil huren of kopen. Dat kan als zittende huurder en als nieuwe huurder bij mutatie.

Het aantal woningen met een terugkoopplicht is met 10 gedaald van 991 per 31 december 2020 naar 981 woningen per 31 december 2021. Daarnaast is het aantal woningen met een terugkooprecht met 22 woningen gestegen naar 189. Deze in totaal 1.170 woningen zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die we eventueel terugkopen omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen blijven op termijn beschikbaar voor het sociale marktsegment.

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2020	845	146	991
Terugkoop koopgarant	-23	-3	-26
Omzetting naar uitpond	-10	-1	-11
Verkoop koopgarant	22	5	27
Koopgarant 31-12-2021	834	147	981

Tabel 11. Saldo koopgarant met terugkoopplicht.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in 2021 was als volgt:

Ontwikkeling woningvoorraad Woonstede	Gerealiseerd	Begroot
Opgeleverde nieuwbouw	40	228
Aankoop (excl. Koopgarant)	1	3
Verkoop Uitpond	-34	-25
Verkoop Vrije koop	-12	
Sloop	-45	-56
Totaal huurwoningen	-50	150
Aankoop Koopgarant	26	21
Verkoop Koopgarant	-27	-54
Totaal Koopgarant	-1	-33
Omzetting Koopgarant naar Uitpond of Vrije koop		
Aankoop Koopgarant	11	0
Verkoop Uitpond of Vrije koop	-11	0
Totaal omzetting	0	0
Totaal inclusief Koopgarant	-51	117

Tabel 12. Ontwikkeling woningvoorraad 2021

1.4 Investeren in kwaliteit

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is 25% van onze woningvoorraad sociaal, technisch en fysiek veilig.

Dit jaar hebben we de doelstelling behaald!

Onderstaand lichten we dit verder toe. In 2022 formuleren we een nieuwe doelstelling.

Onze woningen zijn gebouwd volgens de destijds geldende regelgeving en vergunningen.

In de loop der tijd is de regelgeving aangepast en zijn de eisen gewijzigd (vaak strenger geworden). We gaan gefaseerd de woningen upgraden. Dit betekent dat de “kwaliteit” van de woningen op een hoger niveau komt dan toen ze destijds werden gebouwd. De kwaliteit is vertaald naar een aantal KPI's met de behaalde doelstellingen in 2021:

1. Brand: Alle woningen (van Woonstede) zijn in 2023 vluchtveilig en zijn voor eind 2022 standaard voorzien van één of meerdere rookmelders. Afgelopen jaar zijn circa 3.000 woningen aangepakt. Ruim 35% van de portefeuille is nu minimaal vluchtveilig. Vanaf 1 januari 2022 worden het voor-malig bezit van Plicht Getrouw en VVE's meegenomen met deze KPI.
2. Asbest: Alle woningen zijn asbestveilig in 2036. Risicovolle toepassingen van asbest worden direct verwijderd. Asbest dat niet direct een risico vormt, blijft zitten tot een natuurlijk moment, zijnde het einde van de technische levensduur van een element of het complex. Eind 2022 was circa 30% van de portefeuille asbestveilig.

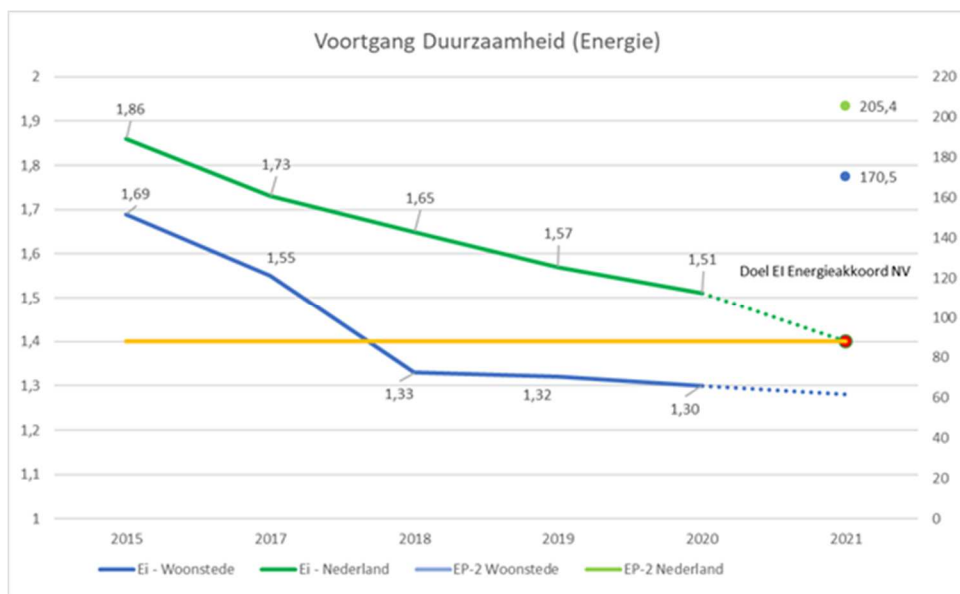
3. Duurzaamheid:

Aedes heeft namens de corporatiesector een convenant afgesloten (Convenant Energiebesparing Huursector) waarin zij aangeeft dat 2,4 miljoen woningen in 2021 gemiddeld een label B (Energie Index van 1,4) hebben. Met de invoering van de nieuwe NTA8800 norm is het niet meer mogelijk om deze voortgang te monitoren. Op basis van een prognose van de ontwikkeling van de gemiddelde Energie Index tussen 2016 en 2020 is dit eind 2021 landelijk gerealiseerd.

Woonstede heeft deze doelstelling enkele jaren geleden al behaald en met de nieuwe methodiek scoort Woonstede beter (EP-2: 170,5 kWh/m²/jaar) dan landelijk gemiddeld (EP-2: 205,4 kWh/m²/jaar). (bron: Aedes benchmark/Share 2021).

Aedes heeft en gaat geen nieuwe doelstelling formuleren voor duurzaamheid. In 2022 gaat Woonstede haar duurzaamheidsbeleid updaten en nieuwe doelstellingen formuleren.

Onderstaande grafiek geeft de voortgang van de verduurzaming weer.



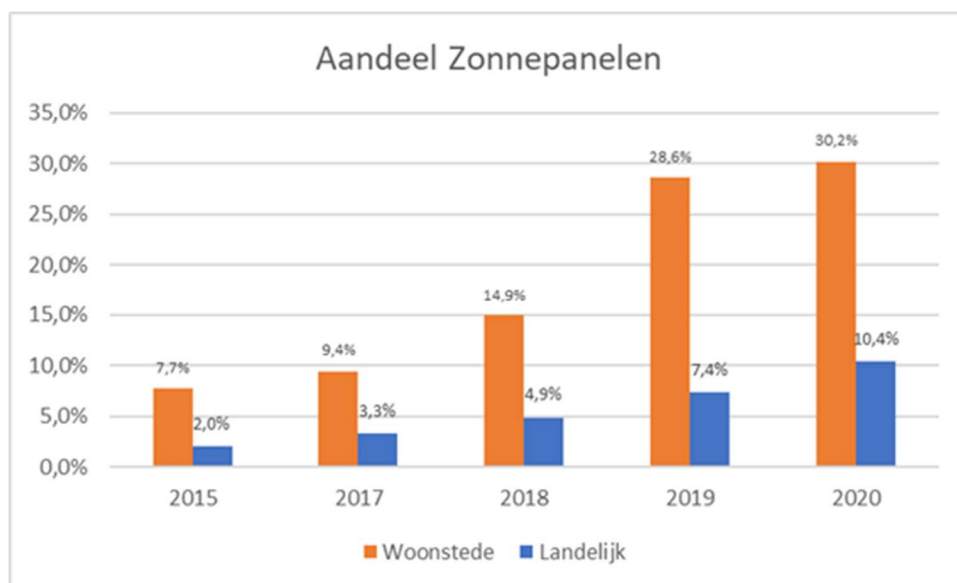
Figuur 2. Voortgang Energie Index* zonder EMG-verklaring.

* De vermelde (Ei) Energie Index in figuur 2 betreft alleen Woonstede (zonder Plicht Getrouw). De (EP-2) Energie Prestatie 2 is een samenvoeging van Woonstede en Plicht Getrouw.

Bio-energie en zonnepanelen

Woonstede heeft eind 2020 circa 3.225 woningen aangesloten op een warmtenet. Dit betreft circa 32% van het bezit. Een woning aansluiten op een warmtenet betekent niet automatisch dat een woning ook aardgasvrij is. In sommige gevallen is er voor gekozen alleen de warmtevoorziening en/of het warmtapwater op het warmtenet aan te sluiten en is er nog wel sprake van kookgas.

In 2021 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie verhoogd naar 31%.



Figuur 3. Aandeel zonnepanelen woningbezit Woonstede* ten opzichte van corporatiesector Nederland (Benchmark 2020).

*: In figuur 3 heeft het aandeel zonnepanelen tot en met 2019 alleen betrekking op Woonstede (niet Plicht Getrouw). Het aandeel zonnepanelen 2020 betreft een samenvoeging van Woonstede en Plicht Getrouw.

4. Constructieve veiligheid:

De betonconsole en galerijplaten van de hoog- en middelhoogbouwcomplexen worden jaarlijks geïnspecteerd op chloride, dekking en carbonatatie. Eventuele geconstateerde betonschade wordt spoedig na constatering hersteld. In het monitoringssysteem worden de geconstateerde gebreken en de voortgang van de herstelmaatregelen bijgehouden. In 2022 wordt het totale casco van de hoogbouwflats naar de technische “houdbaarheid” voor de langere termijn geïnspecteerd.

5. Toegankelijkheid: 30% van de woningen is een nultredenwoning.

Het huidige percentage nultredenwoningen bedraagt circa 49,2% van de totale portefeuille (bron: Strategisch plan en begroting 2022-2026). Hiermee voldoen we ruim aan door de gemeente gestelde norm (30%). We hanteren hierbij de definitie nultredenwoningen van Aw (Autoriteit woningcorporaties) uit 2018.

6. Onderhoud is gericht op minimaal behouden van basiskwaliteit en geaggregeerde conditiescore 3.

Casco van de woningen

Gemiddeld iedere vier jaar inspecteert Woonstede het casco van woningen (gevel en dak), algemene ruimtes van de gebouwen en de collectieve installaties. Zo bewaken we de kwaliteit, houden we zicht op wat nodig is en plannen we onderhoud waar dat nodig is. De individuele installaties en interieur (keuken, badkamer en toilet) worden niet gemeten.

De medewerkers welke de inspecties uitvoeren, zijn afgelopen jaar intensief betrokken geweest bij het selecteren en implementeren van een nieuw Meerjaren Onderhoudspakket. Hierdoor zijn er minder inspecties uitgevoerd dan er gepland stonden. Doordat al het geplande onderhoud voor 2021 is uitgevoerd, is er geen reden om aan te nemen dat de gemiddelde kwaliteit (conditiescore) van het bezit achteruit is gegaan.

Woonstede heeft veel woningen die 40 tot 50 jaar geleden gebouwd zijn. Dit bezit heeft de komende jaren intensiever onderhoud nodig waardoor de onderhoudskosten de komende jaren zullen stijgen.

Installatie onderhoud en vervangingen

Het collectieve en individuele installatieonderhoud en vervangingen is uitgevoerd conform de wet- en regelgeving of einde technische levensduur. Daarnaast zijn bij de twee Groenendaalflats, de Bellefleur en Bellevue, de gestookte (aard)gasgeisers verwijderd en zijn ze voor het warmtapwater aangesloten op het warmtenet. Voor de warmtevoorziening waren de flats al aangesloten op het warmtenet.

Vervangen van de keuken, badkamer en toilet

Het vervangen van de keuken, badkamer en toilet op basis van klant gestuurd onderhoud is per 1 november 2019 gestopt. In de eerste helft van 2021 zijn de laatste keukens, badkamers en toiletten op basis van klantgestuurd onderhoud vervangen. In 2021 zijn we gestart met het projectmatig vervangen van de keuken, badkamer en toilet op basis van een 20- en 40-jarige cyclus.

In totaal is er voor € 26,5 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden en projecten besteed (€ 20,0 miljoen onderhoud en € 6,5 miljoen investering). De begroting bedroeg € 28,3 miljoen (€ 22,2 miljoen onderhoud en € 6,1 miljoen investering).

Samenstelling woningbezit

Ons portfoliobeleid is hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Daarom is door nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliодоelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift en minder grondgebonden woningen. Per saldo hebben we onder invloed van de nieuwbouw, sloop, aan- en verkoop minder eengezinswoningen en hoogbouw en meer appartementen in onze portefeuille dan in 2020.

	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	169				169
1945-1959	712		346		1.058
1960-1969	449	6	477		932
1970-1979	316	148		1.504	1.968
1980-1989	678	237	403	171	1.489
1990-1999	354	291	111	102	858
2000-2009	288	233	88		609
2010-2019	530	459	94	140	1.223
>= 2020	42	45	52		139
Totaal	3.538	1.419	1.571	1.917	8.445

Tabel 13. Samenstelling bezit Ede.

	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	20				20
1945-1959	84				84
1960-1969	123				123
1970-1979	133				133
1980-1989	45		34		79
1990-1999	13	41	12		66
2000-2009		13	30		43
2010-2019	31	40			71
>= 2020	32				32
Totaal	481	94	76	0	651

Tabel 14. Samenstelling bezit Scherpenzeel.

	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999				88	88
2000-2009					
2010-2019					
>= 2020					
Totaal	0	0	0	88	88

Tabel 15. Samenstelling bezit Wageningen.

1.5 Investeren in bijzondere doelgroepen

Doelstelling

De doelstellingen in 2021 waren als volgt:

1. We hanteren een leefbaarheidsbudget van € 132,19 per woning in 2021;
2. Voor initiatieven van bewoners op het terrein van leefbaarheid en participatie stellen we een leefbaarheidsfonds van € 125.000 ter beschikking;
3. Er is een bedrag van € 50.000 gereserveerd in het kader van veiligheid in en rondom seniorencomplexen (cameratoezicht, bevorderen gebruiksgemak ontmoetingsruimten en individuele voorzieningen ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen);
4. We borgen het aandeel nultredenwoningen (minimaal 30%);
5. De overige toewijzingen Wonen en Zorg bedragen minimaal 40 toewijzingen;
6. In de prestatieafspraken Ede is vastgelegd dat we huizen beschikbaar stellen voor Housing First;
7. Voor studentenhuysvesting werken we samen met Idealis in Wageningen.

Langer zelfstandig wonen

In 2021 hebben we ruim € 6.000 uitgegeven aan het uitbreiden van de scootmobielstalling aan de Langenhorst. Er is rond de € 2.000 uitgegeven aan de voorbereiding van diverse scootmobielplaatsen. Verder hebben we voor € 17.500 aan camerabewaking gerealiseerd bij seniorenwoningen aan de Dr. A. Kuiperstraat, Karel Doormanstraat, Klein Haversteeg, Leeghwaterstraat, Van Limburg Stirumstraat, Lindenlaan, Rooseveltweg, Hof van Sint Pieter, Hofrustlaan en Wilgenhof.

Aantal nultredenwoningen

Het huidige percentage nultredenwoningen bedraagt ca. 48% van de totale portefeuille (definitie nultredenwoningen Aw 2018). Hiermee voldoen we ruim aan onze eigen doelstelling en de door de gemeente gestelde norm (30%).

Toewijzing doelgroepen

Vijftien (zorg)organisaties hebben voordrachtrecht op in totaal 747 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt.

Aan negentien (zorg)organisaties verhuren we circa 310 (zorg)plaatsen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2021	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.829	2.131
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2021
	Specifieke doelgroepen	2.419	223
	Aangepaste woning	25	2

Tabel 16. Toewijzingen Woonstede.

In de tabellen 17 t/m 19 is weergegeven hoeveel woningen we beschikbaar hebben (A) voor de te onderscheiden doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2021 (B). De conclusie is dat

Woonstede voldoende nultredenwoningen in haar bezit heeft en op schema ligt wat betreft de uitbreiding. We hebben 223 nultredenwoningen toegewezen aan 55+'ers. Het aantal toegewezen eenheden met wonen en zorg is 55.

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2021	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.537	1.922
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2021
	Specifieke doelgroepen	2.210	208
	Aangepaste woning	25	2

Tabel 17. Toewijzingen gemeente Ede.

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2021	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	204	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2021
	Specifieke doelgroepen	121	7
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 18. Toewijzingen gemeente Scherpenzeel.

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2021	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2021
	Specifieke doelgroepen	88	8
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 19. Toewijzingen gemeente Wageningen.

Housing first

Housing First is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Er is sprake van meervoudige, complexe psychiatrische problematiek, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek. Mensen krijgen eerst een woning aangeboden en in tweede instantie worden ze begeleid en gemotiveerd om hulp of behandeling te aanvaarden. In totaal wonen nu 8 personen via Woonstede bij Housing first.

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Eind 2020 verhuurden we binnen onze hoogbouwportefeuille in totaal 25 woningen aan Idealis met de bestemming studentenhuisvesting. Al jaren daalt het aantal woningen in de hoogbouw dat door Idealis gehuurd wordt. Studenten willen graag in Wageningen wonen. Alle 25 woningen zijn in 2021 opgezegd en Idealis huurt eind 2021 geen woningen meer in de hoogbouw. Wel huurt Idealis drie woongebouwen, goed voor 260 studentenkamers, aan de Hoefweg in Ede.

1.6 Investeren in leefbaarheid

Doelstelling

Een veilige en prettige woonomgeving is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Samen met huurders en partners werken wij proactief aan de kwaliteit van wonen. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en kennen onze klant. We zijn duidelijk en eerlijk in onze communicatie en denken in oplossingen.

Verder zijn in 2021 doelstellingen gekoppeld aan drie pilots/projecten:

1. In het kader van het brandveilig maken van ons bezit is er in 2020 vanuit leefbaarheid gestart met een pilot om tot een draaiboek te komen voor gestapelde seniorencomplexen.
De pilot is in 2021 succesvol afgerond. De geplande informatiebijeenkomst voor de bewoners verzorgd door de brandweer en Woonstede is uitgesteld door Corona.
2. In het kader van betaalbaarheid willen we excessen in stookkosten voorkomen. We bezoeken 80 huishoudens, zodat deze huishoudens inzicht in hun stookgedrag hebben en mogelijke technische oorzaken van hoge stookkosten worden achterhaald.
De uitvoering van deze pilot heeft door Corona gedeeltelijk stil gelegen omdat de huisbezoeken niet plaats konden vinden. Dit wordt weer opgepakt zodra huisbezoeken mogelijk zijn.
3. In 2021 wordt een voorstel gedaan voor een hernieuwde participatiestructuur. Ruim 100 huurders hebben zich aangemeld als Meedenker voor een Bewoners Advies Groep. We onderscheiden in 2021 drie thema's:
 - Huisvesten senioren;
 - Kwaliteit dienstverlening;
 - Herstructurering en Groot Onderhoud.

Beperkte dienstverlening

De impact van de uitbraak van het Coronavirus is in vele opzichten voor onze huurders zeer ingrijpend. De maatregelen om verspreiding van het virus te voorkomen, beperkten de huismeesters en woonconsulenten in de uitvoering van hun werkzaamheden. Geen huisbezoeken, vereenzaming onder huurders en geen momenten om gezamenlijk in onze ontmoetingsruimten koffie te kunnen drinken. Door gerichte acties zijn wij erin geslaagd de leefbaarheid in onze complexen op peil te houden en vormen van overlast aan te pakken.

Maatschappelijk budget

Woonstede stelt voor wat betreft haar leefbaarheidsuitgaven een maatschappelijk budget beschikbaar. In 2021 heeft Woonstede een bedrag van € 132,19 per verhuureenheid begroot.

Voor 2021 worden van het maatschappelijk budget de salariskosten van de woonconsulenten betaald en 30% van de salariskosten van de huismeester. Hiervan wordt ook buurtbemiddeling betaald en uitgaven die zien op de verbetering en bevordering van het gebruikersgemak van ontmoetingsruimten. Van het maatschappelijk budget is € 125.000 begroot voor het leefbaarheidsfonds.

In totaal is er in 2021 € 143,63 per verhuureenheid uitgegeven. De wettelijke maximumnorm voor leefbaarheidsuitgaven is komen te vervallen met de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2021. Hieronder staan na de tabel de opbrengsten van de leefbaarheidsuitgaven beschreven.



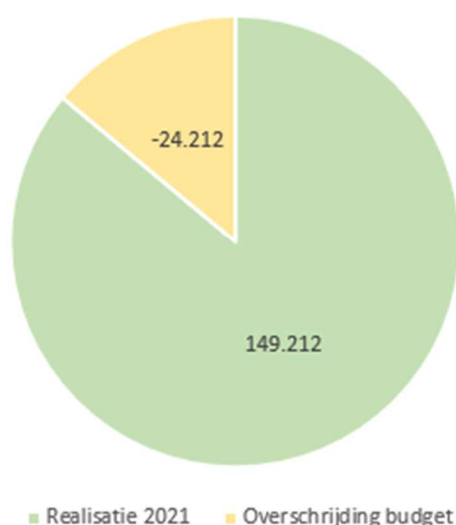
Figuur 4: leefbaarheidsnorm in 2021

Ontwikkeling Leefbaarheidsfonds

Het leefbaarheidsfonds is in het leven geroepen om verzoeken van bewoners te kunnen honoreren. De rol van de corporatie op het gebied van leefbaarheid wordt belangrijker omdat zij steeds meer te maken krijgt met kwetsbare groepen. In 2021 is een Commissie Leefbaarheidsfonds opgericht bestaande uit twee mensen vanuit Huurdersbond Ede, een huurder van BC Vierzinnen/Nieuwstraat Scherpenzeel, een medewerker van Malkander en een medewerker van Woonstede.

Om een zo helder mogelijk beeld te krijgen van de mogelijkheden binnen de (nieuwe) Woningwet hebben we eerst het juridisch kader geschetst dat hoort bij de leefbaarheidsuitgaven. Vervolgens hebben we laten zien hoe Woonstede hier invulling aan geeft en hebben we gekeken welke vorm/ beoordelingswijze wenselijk is. De bestaande documenten zijn herzien. Dit geeft duidelijkheid en zorgt voor transparantie bij beoordeling van aanvragen. De pilot is naar tevredenheid afgerond en wordt in 2022 geïmplementeerd. De informatie over het leefbaarheidsfonds wordt aangepast op onze website en onder de aandacht gebracht bij onze huurders en bewonerscommissies. De werkgroep houdt hierbij op te bestaan.

Leefbaarheidsfonds ad. 125.000 euro



Uitgaven leefbaarheidsfonds 2021	Bedrag
Groenonderhoud complexen	€ 15.041
Huur diverse ontmoetingsruimten	€ 13.829
Plaatsen bankje (senior)complexen	€ 12.539
Bijdrage "Doe - en leer plaats Ede Zuid"	€ 12.100
Behandelen brandplekken liftoren	€ 12.063
Bijdrage "Netwerk Dien je Stad"	€ 10.000
Bestuurskosten bewonerscommissies	€ 9.868
Onderhoud i.v.m. leefbaarheid div. complexen	€ 8.371
Coaten trappenhuis/ schuurgangen	€ 7.500
Bijdrage "Stichting Present Ede"	€ 7.500
Leefbaarheidsmonitor Ede 2021	€ 7.260
Geluidsmeters t.b.v. onderzoek geluidsoverlast	€ 6.474
Bijdrage diverse activiteitencommissies	€ 4.233
Sausen trappenhuis Leeuwenhorst	€ 4.117
Attentie vrijwilligers	€ 4.067
Camerabeveiliging leefbaarheid	€ 3.801

Tabel 20. Specificatie leefbaarheidsuitgaven 2021

Vrijwilligersorganisaties

Vrijwilligersorganisaties zoals Stichting Dien je Stad en Stichting Present kunnen blijven rekenen op onze bijdragen. Ze verrichten activiteiten met en voor onze bewoners en in het belang van ons vastgoed, zoals het ondersteunen van bewoners bij het schoonmaken van hun huis bij ernstige vervuiling of het opknappen van een verwaarloosde tuin.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2021 waren er 17 bewonerscommissies en 10 activiteitencommissies actief. De bewonerscommissies hebben ieder een bestuurskostenbijdrage ontvangen vanuit het Leefbaarheidsfonds voor een totaalbedrag van 9.868 euro. Deze bijdrage is bedoeld voor belangenbehartiging van de huurders binnen het werkgebied van de bewonerscommissie. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Effecten van onze inzet

Onze vier huismeesters worden voornamelijk ingezet bij de hoogbouwcomplexen. Zij worden voor 70% gefinancierd vanuit de servicekosten. De huismeesters houden dagelijks toezicht. Ook houden zij een dagelijks spreekuur voor de huurders. Huismeesters spreken huurders aan op hun gedrag in het kader van schoon, heel en veilig en op basis van overlast.

De huismeesters zijn betrokken bij het project kamergewijze verhuur in Ede Zuid en Veldhuizen. In dit project verhuurt Woonstede woningen aan drie individuele statushouders per woning. De huismeesters bezoeken deze huurders regelmatig om overlast te voorkomen en het woongenot van omwonenden te waarborgen. De begeleiding van de statushouders is de verantwoordelijkheid van onze ketenpartners zoals Vluchtelingenwerk, Lindenhout en HSN. In 2021 hebben we een toename van geluidsoverlast en vervuiling geconstateerd. Dit is een gevolg van het beëindigen van de woonbegeleiding van de gemeente en weinig toezicht tijdens Corona. Deze ontwikkeling heeft extra inzet gevraagd van Woonstede. Vanuit gemeentelijke gelden is eind november 2021 opnieuw woonbegeleiding vanuit HSN ingezet om deze sociale problematiek op te pakken.

Daarnaast spelen de huismeesters een signalerende en doorverwijzende rol bij eenzaamheid, burenruzies, ernstige vervuiling en zaken die door hen ervaren worden als mogelijk sociale problematiek.

Ook treden ze op als intermediair tussen huurders en Woonstede bij groot onderhoudsprojecten binnen hun complexen.

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming van de gezamenlijke gebiedsagenda. Signalen daaruit worden zoveel mogelijk projectmatig en preventief opgepakt. Er wordt steeds meer gezocht naar de kracht van verbinden door middel van een gemeenschappelijke focus. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de privacywetgeving.

Veldhuizen-Kernhem

Veldhuizen is een kwetsbare wijk met relatief veel diversiteit. De Burgwijk in Veldhuizen A is een 40+ wijk met veel goedkope huur en gestapelde bouw. Door het passend toewijzen zien we dat draagkrachtige bewoners verhuizen en de bewoners die minder draagkrachtig zijn achterblijven. Dit zien we ook terug in de wijk en de wijze waarop huurders omgaan met de woningen en de ruimte rondom de woningen. We zien een toename van vervuiling in en rondom ons woonbezit.

Er zijn veel zorgen over de sociale problematiek achter de voordeur en de lange wachtlijsten bij de sociale teams en veilig thuis. De overlastmeldingen blijven in 2021 vergelijkbaar met de voorgaande jaren. In 2021 is een juridische procedure in de Burgwijk afgerond, waarbij een hennepknipperij in een woning van ons werd aangetroffen. Woonstede is in deze zaak in het gelijk gesteld.

Er zijn vier seniorencomplexen waarvan twee op de Weerdestein en twee op de Groenendaal. Op de Groenendaal zijn twee bewonerscommissies per complex actief met ieder een ontmoetingsruimte. Op de Mariëndaal is een actieve activiteitencommissie met een sportbieb en een ontmoetingsruimte op Veldzicht. Daarbij is ook een positieve beweging ontstaan in de Burgwijk. Zowel op de Vanenburg als op de Sterkenburg zijn twee bewonersgroepen ontstaan die zich inzetten voor de wijk. Er zijn al plannen voor 2022 op het gebied van ontmoeting en schoonmaak om de groepen hierin te ondersteunen vanuit Woonstede, in samenwerking met het wijkteam.

Een belangrijk onderdeel in het wijkgerichte werken van de huismeesters en de woonconsulent is de wijkpost in de Langenhorst waarin de wijkagenten ook een kantoor hebben. Bewoners weten huismeesters dagelijks te bereiken via de telefoon of door langs te komen op de wijkpost met een vraag. We zijn zichtbaar in de wijk en dicht bij onze huurders zodat we weten wat er leeft en we in kunnen spelen op ontwikkelingen op wijk-, buurt- en complexniveau.

Ede Centraal (Ede Oost, Ede West en Ede Centrum)

Er zijn grote stappen gemaakt in de herstructureringsgebieden Kolkakkerbuurt en Wethoudersbuurt. In de Kolkakkerbuurt is veel ingezet op persoonlijke gesprekken met de zittende bewoners, om mensen te kunnen herhuisvesten, zodat gestart kon worden met het slopen van de eerste woningen.

Aansluitend zijn bewoners begeleid in de keuze van en verhuizen naar de nieuwbouwwoning. De bewonerscommissie heeft hierin een belangrijke ondersteunende rol gehad.

In de Wethoudersbuurt hebben we samen met de Bewonerscommissie Wethoudersbuurt het Sociaal Plan ondertekend. De eerste bewoners zijn begeleid naar een woning buiten het ontwikkelgebied. Er is een inloopwoning gerealiseerd waar bewoners terecht kunnen om hun wensen en behoeften bij de wijkvernieuwing te bespreken. We werken met elkaar aan de omgevingsdialoog.

We leveren een bijdrage op het gebied van leefbaarheid aan de projectgroepen transformatie Essen-kazerne, de nieuwbouw Van Heutszlaan, herstructurering en energietransitie Bloemenbuurt.

In Ede Centraal zijn veel seniorencomplexen. Om de veiligheid van senioren te vergroten is in 2020 gestart met cameratoezicht in de complexen. Door het coronavirus zijn de laatste seniorencomplexen in 2021 van cameratoezicht voorzien. Daarnaast zetten we in op het signaleren van 'Achter-

de-voordeurproblematiek'. Een samenwerking met onze netwerkpartners met als doel oog te hebben voor kwetsbare huurders. Deze doorlopende samenwerking is nu ingezet voor de Wethoudersbuurt.

Samen met het wijkteam werken we aan een overlastkaart. Dit is een middel (intern gebruik) voor het inzichtelijk maken van het instrumentarium dat iedere partner heeft om in een gezamenlijke aanpak woonoverlast in een zo vroeg mogelijk stadium te minimaliseren. Het vroeg signaleren en verbinden draagt bij aan het voorkomen van escalatie en zware inzet bij overlastsituaties.

Ede Zuid

Ede Zuid is een zeer gevarieerde wijk met Oud Zuid en de Uitvinderbuurt, de tachtig- en negentigerjaren wijken Maandereng en Rietkampen, de ruim 900 woningen in de hoogbouw en de nieuwbouw op het Enka-terrein.

De focus bij leefbaarheid ligt als gevolg van veel overlastklachten en sociale problematiek met name in de Hoogbouw, en de Uitvinderbuurt en de Maandereng. In heel Ede-Zuid zijn relatief veel klachten en meldingen. Mensen met lage inkomens en diverse nationaliteiten wonen dicht op elkaar in oudere en veelal gehorige flats. Het aantal huurders "met een rugzakje" is relatief groot en bewoners met een zwakkere sociale positie zijn door het voortduren van de coronacrisis behoorlijk in het nauw gekomen. Dit heeft invloed op het onderlinge tolerantieniveau.

Naarmate de pandemie langer duurde, is het aantal overlastmeldingen toegenomen. Voor het jaar 2022 komt de focus met name op de hoogbouw te liggen. Dit komt doordat Woonstede en de Gemeente Ede bezig zijn de visie voor herstructurering van de hoogbouw vorm te geven. Voor een aantal flats wordt een inventarisatie gemaakt voor onderhoud voor in ieder geval de komende 5 tot 10 jaar. Doordat wij hierbij achter de voordeur komen bij bewoners, verwachten we een toename van sociale problematiek te signaleren.

Voor heel Ede-Zuid hebben we geïnvesteerd in het intensiveren van de contacten met bewoners door laagdrempelige aanwezigheid in de wijk, voor zover corona het toelaat. De samenwerking met de Gemeente en het opbouwwerk wordt nadrukkelijk gezocht.

Lunteren, Harskamp en Bennekom

Voor de leefbaarheid is er in de dorpen geïnvesteerd in een effectieve samenwerking met partners van het wijkteam. Partijen weten elkaar goed te vinden en waar nodig wordt er samen opgetrokken bij de aanpak van overlast of sociale problemen. Veel overlastgevers zijn reeds bekend bij de maatschappelijke instanties. De stijging van overlast meldingen was met name zichtbaar in Bennekom.

Scherpenzeel

De effectieve samenwerking met gemeente, politie en boa's op het gebied van overlast is voortgezet. Dit heeft er o.a. toe geleid dat een woning die volgens Damoclesbeleid 6 maanden was gesloten, vroegtijdig is heropend nadat duidelijk was dat de overeenkomst met de huurder was ontbonden. Naast de betrokkenheid bij twee wijkplatforms onderzoeken we de behoefte aan bewonersvertegenwoordiging vanuit Scherpenzeel.

Woonfraude

In 2021 werden 17 nieuwe meldingen van woonfraude gedaan. Dat zijn 13 minder meldingen dan vorig jaar. Alle meldingen zijn onderzocht en bij aangetoonde woonfraude is actie ondernomen.

Veldhuizen

In Veldhuizen zijn vier meldingen van woonfraude gedaan. In één geval heeft de bewoner een laatste kans gekregen. Voor drie woonfraudezaken loopt nog een juridische procedure.

Buitendorpen

In de buitendorpen zijn zes meldingen van woonfraude gedaan. Eén van de meldingen uit 2020 die nog in onderzoek was, heeft in het laatste kwartaal van 2021 tot een kortgeding geleid vanwege onjuist gebruik van een woning (prostitutie) in Bennekom. Rechter achtte dit voldoende bewezen. Ontruiming en ontbinding is toegewezen en uitgevoerd in januari 2022. De zes nieuwe meldingen in 2021 bleken niet terecht te zijn.

Scherpenzeel

In Scherpenzeel zijn twee meldingen van woonfraude gedaan. Deze meldingen zijn na onderzoek niet terecht gebleken. Daarnaast hebben we een melding ontvangen van harddrugs in een woning. Dezelfde woning is gesloten door de burgemeester en na ontbinding vroegtijdig heropend.

Ede Centraal

In Ede Centraal zijn vijf meldingen van woonfraude gedaan waarvan er één dubbel is gemeld. Eén melding had betrekking op een koopgarantwoning die inmiddels is teruggekocht. In de twee andere gevallen bleek het niet om woonfraude te gaan. In Ede Centraal is één vonnis uitgesproken voor onttruiming in verband met illegale onderverhuur.

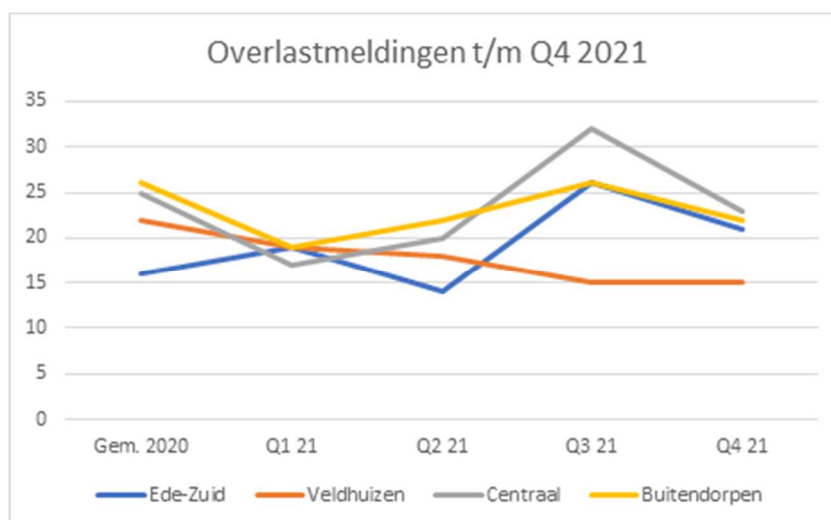
Ede-zuid

In Ede-Zuid zijn twee meldingen van woonfraude gedaan. In één geval heeft de bewoner zelf het huurcontract opgezegd, om zo een eventuele juridische procedure te voorkomen.

Overlast

In 2021 hebben we 328 nieuwe overlastmeldingen geregistreerd. Dit zijn 25 meldingen minder in vergelijking met het jaar ervoor. Het streven is om de overlastmeldingen binnen twee weken na binnenkomst af te ronden. Als dat niet lukt, heeft dit vaak te maken met de complexiteit van de meldingen en de bereidheid van huurders om mee te werken. Ketensamenwerking is heel belangrijk. Daar besteden we dus ook heel veel aandacht aan.

Geluidshinder is de meest voorkomende melding. Ook meldingen van vervuiling komen vaak voor. Verder zien we veel meldingen over het onderhoud in tuinen en woonfraude. In eerdere jaren kwamen meldingen van psychische problemen vaker voor. Dit kan komen omdat psychische problemen meer als achterliggende oorzaak werden gezien.



Figuur 5. Aantal overlastmeldingen per wijk

Buurtbemiddeling

In 2021 zijn er 116 meldingen bij buurtbemiddeling binnengekomen. Woonstede is de grootste doorverwijzer met 42 casussen. Met name in de wijk Bennekom worden er veel zaken doorgezet naar buurtbemiddeling (12 van de 42). Ook in Veldhuizen A en B zijn 12 zaken doorgezet naar buurtbemiddeling. Geluidsoverlast is net als andere jaren de meest gemelde klacht, ook landelijk is dit een feit. In 2021 hebben diverse bewoners van de gemeente Scherpenzeel de weg naar Buurtbemiddeling weten te vinden. Gezien het beperkte aantal huurwoningen van Woonstede in Scherpenzeel is het aantal meldingen van huurders ook beperkt. *(Bron: jaarrapportage buurtbemiddeling 2021)*

1.7 Financiële continuïteit

Het financieel beheer en -beleid richten zich vooral op een optimaal beheer van de geldstroom, het verminderen van financiële onzekerheden - vooral het renterisico - en het bevorderen van verantwoorde investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij wordt gestuurd op een optimaal rendement. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomisch en het maatschappelijk rendement is de voorwaarde om op langere termijn het voortbestaan van Woonstede te waarborgen.

Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) met daarin onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Beleid en beheer 2021

Het verslagjaar is afgesloten met een positief resultaat van 406 miljoen euro na belastingen. Over 2020 behaalden we een positief resultaat van 90,7 miljoen euro. Voor 2021 was een positief jaarresultaat van 9,2 miljoen euro begroot. Het verschil is vooral veroorzaakt door een hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille en door de waardestijging van het bestaande bezit. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2021 opgenomen ten opzichte van de begroting 2021 en de jaarrekening 2020 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.499	30.450	36.168
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.994	-1.448	4.164
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	385.095	696	76.809
Netto resultaat overige activiteiten	430	392	705
Overige organisatiekosten	-9.132	-4.861	-3.396
Leefbaarheid	-1.315	-1.411	-1.138
Resultaat voor financiering en belastingen	416.571	23.818	113.312
Saldo financiële baten en lasten	-9.626	-9.929	-10.760
Waardeverandering financiële instrumenten	5.318		-7.734
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	412.263	13.889	94.818
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.960	-4.681	-4.205
Resultaat deelnemingen	41	39	42
Resultaat na belastingen	406.344	9.247	90.655

Tabel 21. Winst-en-verliesrekening 2021 ten opzichte van begroting 2021 en jaarrekening 2020

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2021 ongeveer 0,3 miljoen euro hoger is dan over 2020. Dit is het gevolg van de toename van de huuropbrengsten met 0,6 miljoen euro door het saldo van de naloop van de huurverhoging 2020, huurharmonisatie, de eenmalige huurverlaging in 2021, woningverbeteringen en mutaties in het woningbezit. Het saldo van de kosten en opbrengsten van de stook- en servicekosten is 0,2 miljoen euro

positiever in verband met de afrekeningen over het voorgaande jaar. De lasten verhuur en beheer zijn 0,3 miljoen euro lager door een lagere kostentoe rekening, lagere incassokosten en een terugbetaling van het platform van het woningaanbodstelsel. De onderhoudskosten waren 2,7 miljoen euro hoger dan in 2020 doordat er in 2021 meer mogelijkheden zijn geweest om in de woningen onderhoud uit te voeren dan in 2020. De verhuurderheffing is in 2021 ongeveer 2,0 miljoen euro lager doordat we gebruik hebben gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in het kader van nieuwbouw.

Vergelijking met de begroting 2021

Ten opzichte van de begroting 2021 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 6,0 miljoen euro hoger. De belangrijkste oorzaken zijn hieronder opgenomen.

De huuropbrengsten zijn 0,2 miljoen euro lager dan begroot vanwege de eenmalige huurverlaging in 2021 en het achterwege blijven van de reguliere huurverhoging per 1 juli 2021. De lasten verhuur en beheer zijn 0,4 miljoen euro lager vanwege lagere organisatiekosten en incassokosten dan begroot en een terugbetaling van het platform van het woningaanbodstelsel. De lagere onderhoudskosten dan begroot van 3,3 miljoen euro zijn het gevolg van het minder uitvoeren van reparatieonderhoud als gevolg van de Coronacrisis. De overige operationele kosten zijn 2,5 miljoen euro lager dan begroot vooral doordat de Verhuurderheffing lager is uitgevallen in verband met de Regeling Vermindering Verhuurderheffing die we niet meenemen in de begroting.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.516 miljoen euro per 1 januari 2021, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2021 ongeveer 2,4%. Over 2020 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.420 miljoen euro per 1 januari 2020 ongeveer 2,4%. Begroot over 2021 was een direct rendement van 2,0%. De oorzaken van het verschil zijn hierboven genoemd.

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten (exclusief de volkshuisvestelijke bijdrage van 5,5 miljoen euro, hier gaan we in de paragraaf Organisatiekosten verder op in), leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt weergegeven.

Omschrijving	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.499	30.450	36.168
Organisatiekosten	-3.684	-4.861	-3.396
Leefbaarheid	-1.315	-1.411	-1.138
Per saldo	31.500	24.178	31.634
Financieringsbaten en -lasten	-9.626	-9.929	-10.760
Kernresultaat	21.874	14.249	20.874

Tabel 22. Opbouw kernresultaat 2021.

Verkoop bestaand bezit

In 2021 zijn 46 uitpond- en vrije koopwoningen verkocht. In 2020 zijn 71 woningen verkocht. We hadden begroot 25 uitpondwoningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is in 2021 ongeveer 5,0 miljoen euro. Over 2020 was dit 4,2 miljoen euro en begroot over 2021 was 0,9 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning, zonder rekening te houden met verkoopkosten, 117 duizend euro. Over 2020 was dit 63 duizend euro en begroot was 35 duizend euro. Het gemiddelde resultaat per verkochte woning is in 2021 hoger dan begroot doordat de gemiddelde verkoopprijs per woning 93 duizend euro hoger is dan begroot en de gemiddelde marktwaaarde in verhuurde staat van de verkochte woningen tien duizend euro per woning hoger is dan begroot.

We hadden begroot om in 2021 een deel van het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed te verkopen. We hebben met een geïnteresseerde partij gesproken. Dit heeft niet tot een overeenkomst geleid. In 2022 actualiseren we ons ondernemingsplan. De verkoop van bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorgvastgoed wordt heroverwogen.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk zijn in hoge mate bepalend voor het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoeten.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 380,1 miljoen euro. Dit is 25,2% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2020 was de waardevermeerdering 80,3 miljoen euro. Dit was gelijk aan 5,7% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf “Waarde van het bezit” gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en herstructurering per balansdatum hebben we in 2021 ongeveer 8,8 miljoen euro afgeboekt. Dit betreft het onrendabel deel van de investeringen, omdat de verwachte stichtingskosten hoger zijn dan de verwachte marktwaaarde. In 2020 hadden we 8,2 miljoen euro van de onderhanden projecten afgeboekt. Het verschil tussen beide jaren is te verklaren doordat we in 2021 de herstructurering nader hebben geformaliseerd en zijn begonnen met het uit exploitatie nemen en slopen van de betreffende woningen. Verder hebben we in 2021 ongeveer 130 duizend euro (2020 ongeveer 53 duizend euro) afgeboekt voor langlopende en afgesloten projecten. Tot slot is het saldo van de woningen die we in Koopgarant hebben verkocht en de daarbij behorende terugkoopverplichting met ongeveer 13,6 miljoen euro vermeerderd (in 2020 was dit ongeveer 4,5 miljoen euro).

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit de leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen aan derden. Het resultaat op de overige activiteiten is in beide jaren 0,4 miljoen euro positief.

Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten, de obligo- en saneringsheffing en onze volkshuisvestelijke bijdrage in verband met de leningruil ten behoeve van Vestia.

De saneringsheffing is in 2021 niet in rekening gebracht. Ten opzichte van de begroting heeft dit een positief effect van ongeveer 0,7 miljoen euro. Daarnaast zijn er ten opzichte van de begroting minder bedrijfskosten gemaakt. In de paragraaf over de bedrijfskosten gaan we hier verder op in. Ten opzichte van 2020 zijn de overige organisatiekosten ongeveer 0,3 miljoen euro hoger door de obligoheffing die in 2021 voor het eerst in rekening is gebracht en door kosten in het kader van de fusie.

De volkshuisvestelijke bijdrage ten behoeve van de leningruil van Vestia bedraagt 5,5 miljoen euro. Dit is het verschil tussen de lening die we gestort hebben gekregen van 3,5 miljoen en de marktwaaarde van deze lening van 9,0 miljoen euro. Het verschil van 5,5 miljoen euro is het verschil tussen de rente van de lening van 4,860% en de marktrente van 0,535%. Het verschil valt gedurende looptijd van 40 jaar vrij ten gunste van de rentelasten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt onder andere begrepen het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2020 zijn de kosten voor leefbaarheid gestegen doordat we in de loop van 2021 de formatie hebben uitgebreid. Verder is in 2021 meer gebruik gemaakt van het leefbaarheidsbudget dan in 2020.

Bedrijfskosten

Onderstaand is het overzicht gegeven van de bedrijfskosten 2021 ten opzichte van de begroting 2021 en de jaarrekening 2020. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Afschrijvingen	1.274	1.640	1.135
Loonkosten	8.819	9.939	9.138
Overige personeelslasten	1.748	2.017	1.268
Overige bedrijfslasten	4.524	5.160	4.581
Totaal	16.365	18.756	16.122

Tabel 23. Bedrijfskosten 2021 t.o.v. begroting 2021 en jaarrekening 2020.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We hadden begroot 2,1 miljoen euro te investeren in onze huisvesting, het wagenpark en de ICT. Hiervan hebben we 0,8 miljoen euro gerealiseerd. Dit bedrag heeft betrekking op ICT, waar we vooral hebben geïnvesteerd in de software die betrekking heeft op onze klantprocessen en op de verbetering van de vastgoeddata. In afwachting van de besluiten van het uitbesteden van de ICT-functie en wijzigingen in de huisvesting hebben we de begrote investeringen in de ICT en de huisvesting in 2021 niet door laten gaan.

De loonkosten over 2021 zijn onder het niveau van de begroting uitgekomen, doordat niet alle vacatures zijn vervuld. Ten opzichte van 2020 zijn de loonkosten lager door het vervallen van de regeling voorwaardelijk pensioen. Hierdoor zijn de pensioenlasten over 2021 ongeveer 0,3 miljoen euro lager dan over 2020. De bruto salarissen over 2021 zijn ongeveer 0,1 miljoen hoger dan over 2020.

De overige personeelslasten zijn lager dan begroot. Dit is vooral veroorzaakt doordat we het bedrag dat we hadden begroot voor de gevolgen van de uitkomsten van de strategische personeelsplanning van 0,6 miljoen euro in 2021 voor 0,1 miljoen euro hebben besteed. Verder is er minder gebruik gemaakt van scholing en opleiding dan begroot (0,4 miljoen euro). Meer kosten dan begroot hebben we gemaakt met inhuur van tijdelijk personeel voor het invullen van vacatures en de vervanging bij ziekte (0,6 miljoen euro). Ten opzichte van 2020 zijn de overige personeelslasten 0,5 miljoen euro hoger door de inhuur van tijdelijk personeel zoals beschreven, de kosten van uittreedende medewerkers en de kosten voor de werving van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van commissarissen.

De overige bedrijfslasten zijn 0,6 miljoen euro lager dan begroot door vooral lagere advieskosten (0,3 miljoen euro), lagere kosten van het bedrijfsrestaurant (0,1 miljoen euro) omdat vanwege Corona veel wordt thuisgewerkt en er geen gebruik van de kantine is gemaakt en lagere verkoopkosten (0,1 miljoen euro) omdat de voorgenomen verkoop van een mog-complex in 2021 niet is doorgegaan. Ten opzichte van 2020 zijn de overige bedrijfslasten over 2021 nagenoeg gelijk. Hogere kosten voor softwarelicenties in verband met uitbreidingen op dit gebied worden gecompenseerd door lagere verkoopkosten. In 2021 zijn minder woningen uitgepond dan in 2020.

Kasstromen

Wij sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur en verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement hebben we dan ook als eerste doelstelling opgenomen dat de borging van leningen door het WSW niet in het geding mag komen.

De samenstelling van de rentedekkingsgraad is als volgt (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Operationele kasstroom vóór rente	25.698	18.026	26.389
Rente-uitgaven	9.810	9.797	10.899
Rentedekkingsgraad	2,62	1,84	2,42

Tabel 24. Kasstromen 2021 t.o.v. begroting 2021 en jaarrekening 2020.

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. Het verschil ten opzichte van de begroting is te verklaren door een hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille vanwege lagere onderhoudsuitgaven en een lagere Verhuurderheffing doordat we gebruik hebben gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. In 2021 is de operationele kasstroom 0,3 miljoen euro lager dan in 2020. In 2021 hebben we 7,5 miljoen euro meer vennootschapsbelasting betaald dan in 2020. Dit heeft zowel betrekking op de voorlopige aanslag over 2021 als de voorlopige aangifte over 2020. Dit wordt gecompenseerd door lagere uitgaven voor onderhoud (4,0 miljoen euro), lagere uitgaven aan de verhuurderheffing (2,0 miljoen euro) en hogere inkomsten voor huur en servicekosten (1,2 miljoen euro).

Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in.

Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen zijn we in staat om een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten te financieren.

Kengetal	Norm	2021	2020
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	2,62	2,42
Direct rendement	> 1,85%	2,4%	2,5%
Indirect rendement	4,5%	25,2%	5,7%
Gerealiseerd resultaat	1,5%	1,9%	2,5%
Externe financiering van investeringen	< 40%	38,7%	0,0%
Loan to value op beleidswaarde	< 85%	43,6%	55,2%
Loan to value op marktwaarde	< 70%	21,5%	25,6%
Solvabiliteit op beleidswaarde	>15%	46,7%	34,9%
Solvabiliteit op marktwaarde	> 50%	69,7%	65,0%
Dekkingsratio	< 70%	27,7%	36,0%
Onderpandsratio	< 70%	24,8%	30,5%
Liquiditeit	ter info	0,14	0,11

Tabel 25. Kengetallen 2021.

De verbetering van de ICR is hiervoor al toegelicht. De solvabiliteit en loan to value op beleidswaarde zijn verbeterd doordat de beleidswaarde ten opzichte van 2020 met 33% is gestegen. Dit is vooral veroorzaakt door de verlaging van de Verhuurderheffing en de verlaging van de disconteringsvoet. In de paragraaf “waarde van het bezit” gaan we hier verder op in.

Voor het overige zijn de kengetallen 2021 ten opzichte van 2020 verbeterd door het positieve netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, de daling van de rentelasten en de toename van de marktwaarde in verhuurde staat.

Sectorinstituten

In 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van dPi 2020, de jaarstukken 2020, dVi 2020 en de begroting 2021-2025 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft op basis van dezelfde documenten geconcludeerd dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing hebben we documenten aangepast aan onze eigen omstandigheden. Het Reglement, het addendum en het treasurystatuut zijn door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd. In 2021 hebben we het Reglement ongewijzigd gelaten.

In de genoemde documenten hebben we onder andere opgenomen dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps.

Verder hebben we opgenomen dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door de directie vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, het afdelingshoofd Financieel Beheer, de controller en een extern adviseur. In 2021 is deze commissie in deze samenstelling driemaal bijeen geweest.

Met de aanstelling van onze nieuwe directeur-bestuurder is de treasurycommissie uitgebreid met de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsondersteuning. In de nieuwe samenstelling is de treasurycommissie éénmaal bijeengekomen.

Onderwerpen die in de treasurycommissie onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen, het aantrekken van nieuwe leningen, de Vestia-lening en de implementatie van het strategisch programma van het WSW.

De overtollige middelen hebben we in 2021 bij drie verschillende Nederlandse bankinstellingen ondergebracht. De nieuwe leningen en de herfinancieringen van bestaande leningen hebben we aange- trokken bij de Nederlandse sectorbanken. Alle transacties zijn gedaan in euro's.

Vestia-lening

In het eerste kwartaal van 2021 is een voorstel voor een structurele oplossing voor de situatie van Vestia gepubliceerd. Eén van de onderdelen van de structurele oplossing is het verlagen van de rentelast van Vestia door het ruilen van hun dure leningen tegen marktconforme leningen. De andere corporaties nemen dan een deel van de Vestia-leningen over. Wij hebben aan deze leningruil meegedaan in het belang van de volkshuisvesting in Nederland en in het belang van de huurder van Vestia. Ons aandeel in de leningruil is ongeveer 3,5 miljoen euro. Dit is een veertigjarige fixe-lening tegen 4,86%.

Strategisch programma WSW

In 2018 is het WSW het strategisch programma gestart om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en om het mogelijk te blijven maken dat de deelnemers tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Dit heeft onder andere geleid tot het wijzigen van het Reglement van Deelneming, het wijzigen van de leningcontracten, het bezwaren van de registergoederen in het kader van de DAEB-volmacht voor het WSW en het aangaan van een obligolening. De obligolening zijn we in 2021 aangegaan en heeft de volgende kenmerken:

Maximale faciliteit	9,1 miljoen euro
Rentepercentage	6-maands Euribor plus 0,30%
Bereidstellingsprovisie	0,17%
Getrokken bedrag	0 euro

De opslag op het rentepercentage en de bereidstellingsprovisie worden jaarlijks op 30 november herzien, voor het eerst in 2022.

Financieringsstrategie

Onze financieringsstrategie stamt uit 2019. De uitgangspunten bij de financieringsstrategie zijn het verlagen van de vermogenskosten, het tijdig beschikbaar kunnen hebben van de financiering en flexi-

biliteit in de financiering. In de financieringsstrategie wordt ingegaan op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningportefeuille. We hebben hierbij de volgende doelstellingen:

- De tijdige beschikbaarheid van financieringen ten behoeve van toekomstige investeringen;
- Een optimale mix van renterisico's, herfinancieringsrisico's en flexibiliteit;
- Een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarbij de afhankelijkheid van verkopen wordt gemaximeerd en waarbij beperkt wordt ingeteerd op de ruimte in de financiële ratio's.

Voor het uitwerken van de financieringsstrategie maken we gebruik van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierin zijn de definities en de normen van de financiële ratio's en de risico's met betrekking tot het transitieprogramma (investeringen en verkopen), rente en herfinanciering opgenomen.

Uit de wensportefeuille en de portefeuillestrategie volgt een omvangrijk transitieprogramma. In relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader gaan we bij de investeringen en verkopen uit van een gemiddeld risico. Een lager risico gaat ten koste van de omvang van het transitieprogramma.

Vanwege de omvang van de leningportefeuille en het effect van rentewijzigingen op de financiële ratio's hanteren we een lage risicobereidheid bij de rente- en herfinancieringsrisico's en daarmee bij de samenstelling van de leningportefeuille. Het bovenstaande leidt tot de volgende financieringsstrategie:

- De verkoopafhankelijkheid van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de begrote investeringen in de komende vijf jaar;
- De externe financiering van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- De financiering van het transitieprogramma uit operationele activiteiten is minimaal 20% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- Afhankelijk van de spreiding van de rente- en herfinancieringsrisico's en de gewenste beschikbaarheid van liquide middelen, maken we gebruik van de volgende leningsvormen:
 - leningen waarop wordt afgelost. Elk jaar hebben we dan de keuze om de aflossing wel of niet te herfinancieren;
 - aflossingsvrije leningen met looptijden tot 10 jaar en een beperkte hoofdsom;
- roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Hierbij kan op elk moment van renteherziening het opgenomen bedrag worden aangepast;
- We houden een liquiditeitsbuffer aan van minimaal 5% van het totaal van de huuropbrengsten en de vergoedingen voor stook- en servicekosten.

Leningportefeuille

De leningportefeuille kan worden gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Later in deze paragraaf komen we hierop terug;
- roll-over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen. De renterisico's van deze leningen zijn volledig afgedekt met derivaten.

Onze leningportefeuille is per 31 december 2021 ongeveer 413,1 miljoen euro. Per 31 december 2020 was dit ongeveer 387,4 miljoen euro. De mutaties in de leningportefeuille zijn als volgt (bedragen in hele euro's) weergegeven.

Type lening	31 december 2020	Nieuwe leningen	Aflossingen	Aanpassing extendible fixe	31 december 2021
Annuïtair	60.013.930		5.035.582		54.978.348
Lineair	107.271.674	27.500.000	7.310.007		127.461.666
Fixe	162.500.000	33.506.561	7.500.000		188.506.561
Extendible fixe	26.664.256			29.946	26.694.202
Agio Vestialening	0	5.448.121			5.448.121
Roll over	31.000.000		21.000.000		10.000.000
Totaal	387.449.860	66.454.682	40.845.590	29.946	413.088.899

Tabel 26. Mutaties leningenportefeuille 2021.

In 2021 hebben we 61,0 miljoen euro aan leningen aangetrokken. De nieuwe leningen bestaan voor ongeveer 3,5 miljoen euro uit de Vestia-lening en voor 57,5 miljoen euro uit reguliere financieringen en herfinancieringen. De Vestia-lening is tegen een percentage van 4,860 bij een marktrente van 0,535. Dit leidt tot een hogere waardering van de lening dan nominaal. Het verschil is het agio van bijna 5,5 miljoen euro en is geen verkregen liquiditeit. Gedurende de looptijd van veertig jaar loopt dit agio af.

Van de leningportefeuille van 413,1 miljoen euro eind 2021 leidt 407,6 miljoen euro gedurende de looptijden tot een uitgaande kasstroom.

De reguliere nieuwe leningen hebben een gewogen gemiddeld percentage van minus 0,2 en een gewogen gemiddelde looptijd van 10,5 jaar. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 0,5.

Eind 2021 was de duration van de leningportefeuille 12,0. Eind 2020 was dit 12,6. De afname is vooral veroorzaakt door de stijging van de marktrentes. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is gedaald van 2,3 naar 2,1.

Het aandeel van de leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, is gestegen van 43% eind 2020 naar 45% eind 2021.

Derivaten

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maken we gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract is gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang is als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend wordt, is gelijk aan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten worden niet aangehouden om te verhandelen. Zoals aan het begin van deze paragraaf is vermeld, hebben we agressieve hedges in ons financieel reglement nadrukkelijk uitgesloten.

Onderstaand treft u het derivaat aan dat we in portefeuille hebben. In het derivatencontracten is geen breakclause opgenomen om eenzijdig het contract te kunnen openbreken. Verder is er geen sprake van een bijstortingsplicht als de marktwaarde onder een bepaalde drempel zakt.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-21	31-dec-20
1	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	0	-230.518
2	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	0	-315.146
3	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-141.534	-423.712
Totaal				31.000.000		-141.534	-969.376

Tabel 27. Derivatenportefeuille 2021.

In 2021 zijn de contracten van de derivaten 1 en 2 beëindigd. Eind 2021 hebben we nog één lening met een variabel rentepercentage waarvan het renterisico met een derivaat is afgedekt. We hebben eind 2021 geen andere leningen met een variabel rentepercentage.

De roll over lening die betrekking heeft op het derivatencontract heeft naast een Euribor-gerelateerde rente een risico-opslag van 0,28% tot en met het einde van de looptijd.

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 28). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen zijn we aangegaan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden hebben we toen gekozen voor fixeleningen met een lange looptijd, doch maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We hebben voor deze laatste vorm gekozen, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, op dat moment goedkoper was dan een gewone fixelening. In onze administratie zijn de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, opgenomen. De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt.

Kenmerken	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000	19.000	8.000	
Huidig rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlening door geldgever vast percentage	4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnds Euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlenging tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2021 in € 1.000	-20.923	-3.233	-24.156
Waarde optie 31 dec 2020 in € 1.000	-25.445	-4.029	-29.474
Verschil	4.522	796	5.318

Tabel 28. kenmerken van de extendible fixeleningen.

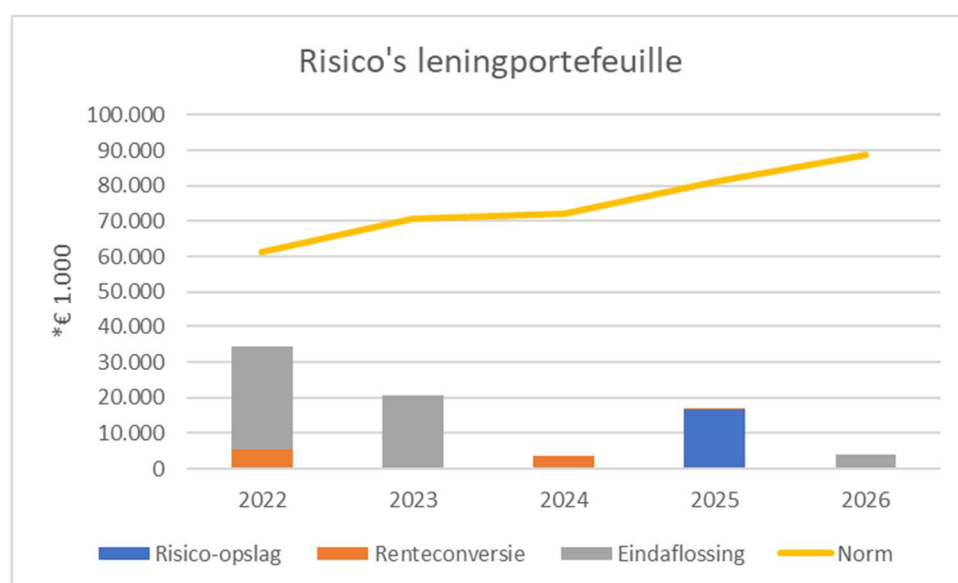
De waardes van de opties hebben we door een extern bureau laten bepalen. Ten opzichte van 2021 is bij beide de verwachte rente op de uitoefendatum gestegen met 51 basispunten en bij lening 2 met 50 basispunten. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten op de waardes.

De waardes van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties zijn in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten als waardeverandering financiële instrumenten verantwoord.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 40 jaar.

Risico's

De risico's in de leningportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's voor de komende vijf jaar zijn in onderstaande grafiek afgezet tegen de norm van maximaal 15% risico van de leningportefeuille.



Figuur 6. Overzicht risico's leningportefeuille.

In onze begroting 2022 – 2026 hebben we een uitbreiding van het aantal woningen met bijbehorende investeringen en financieringen opgenomen. Door deze toename stijgt het maximale bedrag waarover risico in de leningportefeuille kan worden gelopen. Het aantrekken van de financiering vindt in de komende jaren plaats en de risicomomenten van deze leningen vallen na de hierboven beschouwde periode. In de jaren 2027 tot en met 2031 vervalt in totaal 44,5 miljoen euro aan fixeleningen.

De gewogen gemiddelde rentepercentages van deze leningen zijn per 31 december 2021 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2022	2023	2024	2025	2026
Risico-opslag	nvt	nvt	nvt	0,28%	nvt
Renteconversie	2,81%	2,76%	4,76%	1,25%	nvt
Eindaflossing	2,83%	2,90%	nvt	nvt	-0,45%

Tabel 29. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages.

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt weergegeven.

2022	2023	2024	2025	2026
0,75%	0,85%	0,95%	0,95%	1,05%

Tabel 30. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

Door de ontwikkelingen in de wereld als gevolg van Corona en de invasie van Rusland in Oekraïne, zien we dat de kapitaalmarkt momenteel erg volatiel is. We volgen de renteontwikkelingen dagelijks.

In maart 2022 hebben we een herfinanciering aangetrokken die past binnen de uitgangspunten van de begroting.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut. In het treasury statuut is onder meer opgenomen dat beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

- gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
- voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasury statuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING, ABN AMRO en ASN. Bij saldo's vanaf 0,1 miljoen euro wordt ons 0,5% rente in rekening gebracht. Over 2021 hebben we in totaal 57 duizend euro aan rente over onze overschotten betaald. Over 2020 was dit nog nul euro. De uitgezette bedragen zijn maandelijks opvraagbaar. Het verloop van de beleggingen is als volgt (bedragen in duizenden euro's) weergegeven.

Spaar en deposito	2021	2020
Stand 1 januari	1.261	5.520
Mutatie	-846	-4.259
Stand 31 december	415	1.261

Tabel 31. Verloop beleggingen.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Deze uitkomst is een marktwaaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor de marktwaaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2021 een derde van de complexen bezocht. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2021 ongeveer 1.892 miljoen euro. Eind 2020 was dit 1.516 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren.

Omschrijving	In € 1 mln	In %
Marktwaaarde 31 december 2020	1.516	100%
Voorraadmutaties	-5	0%
Mutatie objectgegevens	-11	-1%
Methodische wijzigingen	-51	-3%
Parameteraanpassingen	443	29%
Marktwaaarde 31 december 2021	1.892	125%

Tabel 32. Marktwaaardeontwikkeling.

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaaarde als volgt:

Voorraadmutaties. Door verkoop (uitpond en koopgarant) en sloop is de marktwaaarde met 15 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaaarde met 10 miljoen euro gestegen.

Mutatie objectgegevens. Door de huurbevrozing en in voorkomende situaties huurverlaging is de gemiddelde maandhuur verlaagd van 591 naar 587. Hier tegenover staan er 33 woningen meer leeg dan eind 2020 en is er stijging van de mutatiekans, waardoor in de berekeningen van de marktwaaarde de huur eerder wordt verhoogd naar een markthuur. Verder is de gemiddelde WOZ-waarde gestegen en daarmee de verhuurderheffing en de OZB.

Methodische wijzigingen. De methodische wijzigingen hebben betrekking op de stijging van de overdrachtskosten naar 9% als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Dit geeft een negatief effect van 82 miljoen euro. Hier tegenover staat dat de mutatiekans bij uitpond nu gelijk is aan de mutatiekans bij doorexpluiten. Dit heeft een positief effect van 31 miljoen euro.

Parameteraanpassingen. De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn als volgt:

- Er is een hogere prijsinflatie ingerekend. Aangezien deze de basis is voor de jaarlijkse huurverhogingen, heeft dit een positief effect van 10,0 miljoen euro;
- De gemiddelde markthuur is met 5,4% gestegen. Dit heeft een positief effect van 7,8 miljoen euro;
- De gemiddelde leegwaarde is met 32,6% gestegen. Dit heeft een positief effect van 247,0 miljoen euro;
- De historische leegwaardestijging is gestegen van 7,05% naar 11,2%. Dit heeft een positief effect van 26,8 miljoen euro.
- De gemiddelde disconteringsvoet bij doorexpluiten is gedaald van 5,81% naar 5,18% en bij uitponden van 6,67% naar 6,45%. Dit heeft een positief effect van 32,6 miljoen euro;
- De gemiddelde exit yield bij doorexpluiten is gedaald van 5,76% naar 4,59% en bij uitponden van 5,65% naar 4,33%. Dit heeft een positief effect van 87,8 miljoen euro;
- De tarieven voor de OZB en de verhuurderheffing zijn gedaald. Dit heeft een positief effect van 30,9 miljoen euro. Hiervan heeft 28,8 miljoen euro betrekking op de lager tarieven voor de verhuurderheffing.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 2b, Verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2021		2020	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.891.786	100,0%	1.515.895	100,0%
1. Beschikbaarheid	189.582	10,0%	57.829	3,8%
2a. Betaalbaarheid	-585.864	-31,0%	-404.804	-26,7%
2b. Verhuurderheffing	-134.274	-7,1%	-128.537	-8,5%
3. Kwaliteit	-482.048	-25,5%	-369.487	-24,4%
4. Beheer	56.560	3,0%	30.512	2,0%
Beleidswaarde 31 december	935.742	49,4%	701.408	46,2%

Tabel 33. Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Zowel eind 2020 als eind 2021 levert de eindwaardeberekening een hogere eindwaarde op dan de exit yield, waardoor er in het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-

verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2021. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt weergegeven.

Omschrijving	2021	2020
Gemiddelde huur verslagjaar	586	590
Gemiddelde streefhuur	621	608
Gemiddelde markthuur	833	788
Gemiddelde WOZ-waarde	186.933	171.586
Gemiddelde norm onderhoud	2.700	2.676
Gemiddelde norm beheer	594	639
Gemiddelde disconteringsvoet	5,18%	5,82%

Tabel 34. Gemiddelde uitgangspunten per woning.

In grafiek is het verloop als volgt:



Figuur 7. Van marktwaarde naar beleidswaarde.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2020 naar de beleidswaarde ultimo 2021 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2020	701.408	100,0%
Voorraadmutaties	-1.510	-0,2%
Mutatie objectgegevens	-28.434	-4,1%
Parameteraanpassingen marktwaarde	215.757	30,8%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	44.503	6,3%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	4.018	0,6%
Beleidswaarde 31 december 2021	935.742	133,4%

Tabel 35. Verloop beleidswaarde 2020-2021.

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 6,9 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 5,4 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de daling van de contracturen van gemiddeld € 590 naar € 586. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van 4,3 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 172 duizend euro naar 187 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 24,1 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 20,7 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de hogere stijging van de kosten kleiner dan het effect van de hogere huurverhogingen;
- De Verhuurderheffing is 111,3 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief;
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is hoger ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een negatief effect van 19,4 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 5,81% naar 5,18% heeft een positief effect van 103,3 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 35,8 miljoen euro;
- De lichte stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 9,8 miljoen euro tot gevolg;
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 18,5 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risico-profiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten

per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	866.132	935.742	998.859
Effect in %	-7,4%		6,7%
Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	915.280	935.742	956.203
Effect in %	-2,2%		2,2%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	845.302	935.742	1.020.165
Effect in %	-9,7%		9,0%

Tabel 36. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag over 2021 is berekend op 19,5 miljoen euro. De te betalen vennootschapsbelasting over dit bedrag is 4,9 miljoen euro. In 2021 hebben wij bij voorheffing 4,7 miljoen euro aan de Belastingdienst afgedragen. Er resteert nog 0,2 miljoen euro aan af te dragen vennootschapsbelasting over 2021. De aangifte van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren resulteert in een nog te verwerken last van 0,1 miljoen euro. Er resteren geen te verrekenen fiscale verliezen.

In de jaarrekening hebben we een latente belastingvordering opgenomen voor het fiscale afschrijvingspotentieel, de waardering van de derivaten in de extendible fixeleningen, het verschil in waardering van de leningen dat is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2 en de helft van het agio van de Vestia-lening. De mutatie in de latenties is 1,0 miljoen euro. De totale belastinglast in de jaarrekening 2021 komt hiermee op 6,0 miljoen euro. Dit is 1,4% van het resultaat voor belastingen.

Begroting 2022 - 2026

In de begroting 2022 – 2026 zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de interne financiering van nieuwbouw en verbeteringen.

We hebben gekozen voor een investering in 1.487 nieuwbouwwoningen tot en met 2026. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is 335 miljoen euro. Voor een deel betreft dit de herbouw van 440 te slopen woningen. Rekening houdend met de geraamde verkopen gaan we in de begroting uit van een groei van 942 zelfstandige woningen.

Naast de investeringen in nieuwbouw investeren we de komende vijf jaar in verbeteringen in het bestaande bezit, in combinatie met (wettelijke) maatregelen in het kader van duurzaamheid, waaronder het aanbrengen van zonnepanelen en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 34,3 miljoen euro.

Het huurbeleid is inflatievolgend. Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat alle woningen worden aangeboden tot maximaal de tweede aftoppingsgrens.

Met het totaal van de investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw en de uitvoering van het onderhoud denken we optimaal invulling te hebben gegeven aan de opgave die we hebben en dat we hiermee doen wat we kunnen voor de huidige en toekomstige huurder.

Op financieel gebied betekent dit dat we zowel in de daeb-tak als in de niet-daeb-tak met onze operationele kasstroom alle jaren boven de minimale grens van de toezichthouders blijven. De marge die we ten opzichte van deze grens hebben, hebben we nodig om tegenvallers in de uitvoering op te kunnen vangen. Tegenvallers kunnen bijvoorbeeld zijn een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan verwacht en een renteontwikkeling die negatiever is dan nu is ingerekend. Om dit inzichtelijk te maken, hebben we aan de begroting de uitkomsten van de scenarioanalyses toegevoegd.

De financiële ratio's voldoen alle jaren aan de normen van Aw en WSW. Ondanks de oplopende financiering en daarmee oplopende loan to value, stijgt de ICR. Dat hebben we te danken aan de huidige lage rente. Dit voordeel hebben we zowel bij nieuwe leningen als bij bestaande leningen die binnenkort moeten worden geherfinancierd. Herfinancierings- en renterisico's spreiden we door met de looptijden van nieuwe leningen te variëren en door bij herfinancieringen uit te gaan van leningvormen waarbij moet worden afgelost.

Wel zien we dat de loan to value op beleidswaarde oploopt van 51,7% eind 2021 naar 76,2% eind 2026. De redenen hiervoor zijn dat de beleidswaarde wordt gedrukt door een lage jaarlijkse huurverhoging en hogere onderhoudskosten en dat het investeringsprogramma voor 63% extern wordt gefinancierd.

Op basis van de begroting 2022 – 2026 is de conclusie dat we de operationele kasstroom op orde hebben, maar dat de loan to value het komende jaar aandacht vraagt. Risico's zien we in de realisatie van het investerings- en verkoopprogramma.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2022 – 2026.

Enkele cijfers over 2022

Onze huuropbrengsten over 2022 bedragen naar verwachting 76,1 miljoen euro. In 2020 hebben we besloten om in de jaren 2021 en 2022 bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed dat naar onze mening niet meer in onze portefeuille past, te verkopen. De opbrengsten die we hiermee genereren gebruiken we voor investeringen in de nieuwbouw van woningen. Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en het voornemen van het kabinet om de Verhuurderheffing af te schaffen, beoordelen we deze beslissing in 2022 opnieuw. Vooralsnog hebben we deze verkopen nog wel in de begroting opgenomen. Het aantal woningen dat we begroten uit te ponden is jaarlijks 25. De totale verkoopopbrengsten 2022 begroten we op 20,3 miljoen euro waarvan 6,3 miljoen euro voor te verkopen woningen en 14,0 miljoen euro voor te verkopen overig vastgoed.

Overeenkomstig de geldende regelgeving van het najaar van 2021 is de Verhuurderheffing ingerekend tegen het tarief zoals opgenomen in het belastingplan 2022. Dit betekent een Verhuurderheffing van ongeveer 9,6 miljoen euro. Het tarief voor 2022 is inmiddels verlaagd, waardoor de verwachte af te dragen Verhuurderheffing over 2022 ongeveer 6,6 miljoen euro. Een eventuele vermindering in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing hebben we hierin niet meegenomen.

Het verwachte jaarresultaat over 2022 is 4,9 miljoen euro negatief. Hierin is een afwaardering van 18,0 miljoen euro opgenomen als het saldo van waardeveranderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 13,1 miljoen euro positief.

Het geraamde verloop van de vastgoedvoorraad is in onderstaand overzicht weergegeven.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal 2022-2026
Stand 1 januari	11.658	11.666	11.796	11.732	11.918	12.134	
Nieuwbouw	68	479	167	271	270	300	1.487
Aankoop	3	3	2	0	0	0	5
Saldo koopgarant	10	0	0	0	0	0	0
Verkoop	-51	-25	-25	-25	-25	-25	-125
Verkoop bog/mog/zog	0	-292	-109	0	0	0	-401
Sloop	-22	-35	-99	-60	-29	-217	-440
Stand 31 december	11.666	11.796	11.732	11.918	12.134	12.192	

Tabel 37. Verloop aantallen verhuureenheden 2022 tot en met 2026.

Het begrote aantal zelfstandige woningen eind 2026 is 10.990. In de wensportefeuille is opgenomen dat we streven naar een woningaantal van 10.842 tot 11.145 eind 2028. Op basis van de begroting 2022 – 2026 is dit haalbaar.

Alle in de begroting opgenomen op te leveren 479 woningen in 2022 hebben betrekking op harde plannen. Alle projecten zijn nu in uitvoering. We verwachten de herstructurering van de Kolkakkerbuurt in 2022 af te ronden.

In algemene zin is de realisatie van de nieuwbouw mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van milieu, zoals de discussie over stikstof en PFAS, het vergunningentraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de nutsbedrijven, de interne organisatie en de ontwikkeling van de bouwkosten.

Kasstromen

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder is de verdeling van de voorgenomen investering van in totaal 373 miljoen euro opgenomen en de wijze waarop wij de financiering hebben begroot.



Figuur 8a en 8b. Investerings 2022 - 2026 en financiering 2022-2026.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2022 - 2026 als volgt weergegeven.

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.637	29.912	30.015	36.498	37.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.159	2.808	2.718	2.754	2.587
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.019	-6.706	-5.116	-2.130	-25.432
Netto resultaat overige activiteiten	531	525	524	529	530
Overige organisatiekosten	-4.427	-4.520	-4.587	-4.705	-4.786
Leefbaarheid	-1.640	-1.634	-1.655	-1.661	-1.659
Saldo financiële baten en lasten	-8.799	-8.189	-8.277	-8.209	-8.297
Per saldo	-558	12.196	13.622	23.076	803
Belastingen	-4.381	-4.431	-4.424	-5.500	-5.673
Resultaat deelnemingen	43	43	43	43	43
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-4.896	7.808	9.241	17.619	-4.827

Tabel 38. Winst-en-verliesrekening 2022-2026.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin de afwaardering op de nieuwbouw wordt verantwoord, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Verder zien we dat in de jaren 2025 en 2026 het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille hoger is dan in 2022 tot en met 2024. Dit wordt veroorzaakt doordat in de eerste jaren meer onderhoudsactiviteiten zijn gepland.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille geeft het directe rendement uit de verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat worden de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering en de te betalen vennootschapsbelasting gedekt. Als hiervan het saldo positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat. De opbouw hiervan is als volgt.

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.637	29.912	30.015	36.498	37.860
Overige organisatiekosten	-4.427	-4.520	-4.587	-4.705	-4.786
Leefbaarheid	-1.640	-1.634	-1.655	-1.661	-1.659
Per saldo	23.570	23.758	23.773	30.132	31.415
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.799	-8.189	-8.277	-8.209	-8.297
Belastingen	-4.381	-4.431	-4.424	-5.500	-5.673
Kernresultaat	10.390	11.138	11.072	16.423	17.445

Tabel 39. Opbouw kernresultaat 2022-2026.

Kengetallen

De kengetallen zijn berekend op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van 15 juli 2021. Voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen hebben we gebruik gemaakt van de Definities onderhoud en beheer van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
Interest coverage ratio	> 1,5	2,1	2,2	2,2	2,8	3,0
Loan to value (beleidswaarde)	< 85%	58,2%	60,1%	66,2%	70,9%	76,2%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	33,2%	31,5%	27,4%	24,1%	19,9%
Solvabiliteit (marktwaaarde)	> 50%	61,6%	61,4%	59,5%	58,3%	56,7%
Dekkingsratio	< 70%	35,1%	35,4%	37,7%	38,6%	39,7%
Onderpandratio	< 70%	32,2%	32,7%	35,2%	36,4%	37,8%

Tabel 40. Overzicht kengetallen 2022-2026.

Interest coverage ratio (icr)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Loan to value (ltv)

Dit is de verhouding tussen de nominale waarde van de opgenomen leningen en de beleidswaarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaaarde van de opgenomen leningen en de marktwaaarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaaarde van de schuldpositie af te lossen.

Onderpandratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaaarde van de door het WSW geborgde schuld in relatie tot de

marktwaarde in verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij het WSW ingezette onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Als gevolg van de voorgenomen investeringen tot en met 2026, de wijze van financiering van deze investeringen en de afwaarderingen van de investeringen naar beleidswaarde zien we dat de loan to value op beleidswaarde oploopt en de solvabiliteit op beleidswaarde afloopt. Door de huidige lage rente blijven de operationele kasstromen en de ICR op een goed niveau.

Financiële continuïteit

De afgelopen twee jaar hebben we ervaren dat de financiële continuïteit van onze organisatie geen negatieve gevolgen van de corona-crisis heeft ondervonden. De inkomsten zijn op peil gebleven, zowel voor wat betreft huur als verkoop. De huurders zijn er in geslaagd de huren te betalen zoals ze voorheen deden. De huurachterstand is nog steeds lager dan 0,5% van de huurinkomsten.

Op dit moment ondervinden we de gevolgen van twee andere omstandigheden. De eerste is de stijging van de prijzen in zijn algemeenheid door de schaarste van vaklieden en materialen en de brandstofprijzen in het bijzonder. De tweede is de oorlog in Oekraïne met de onzekerheden die dit met zich meebrengt voor de mensen in Oekraïne in de eerste plaats en de beschikbaarheid en leveringen van materialen. Aannemers komen met clausules in de contracten waarin voorbehouden zijn opgenomen over de leveringstermijnen en de prijzen. Dit brengt onzekerheid met zich mee over de momenten van oplevering en de hoogte van de investeringen.

Verder is de rente is aan het stijgen. Was de tienjaarsrente op staatsleningen rondom de jaarwisseling 2021-2022 nog ongeveer 0,0%, eind maart 2022 is deze ongeveer 1,0%. Voor een kapitaalintensieve organisatie als de onze betekent dit een toename van de rentelasten van nog aan te trekken leningen.

In het kader van de afschaffing van de Verhuurderheffing per 2023 maakt het Rijk nog met de sector afspraken over betaalbaarheid en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. Voor nieuwbouw en duurzaamheid hebben we projecten in onze begroting ingerekend. Als er meer bekend is over de genoemde afspraken, toetsen we onze begroting hieraan.

De nog te maken afspraken over betaalbaarheid betekenen voor ons een onzekerheid in de toekomstige huurinkomsten. In het coalitieakkoord is een lagere huur voor mensen met een lager inkomen, een stapsgewijs hogere huur voor mensen met een hoger inkomen en een huurbevriezing in 2024 opgenomen. De uitwerking van deze plannen volgt nog.

Al met al is de voorspelbaarheid van de financiële toekomst minder dan voorheen. In de begroting hebben we in de jaren vanaf 2027 voor het grootste gedeelte nieuwbouwprojecten modelmatig opgenomen, waardoor er voldoende mogelijkheid is om bij te sturen als dat nodig is.

2. Bestuur en toezicht

2.1 Governance

Governancestructuur

Vanwege de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw per 31 december 2021 is in dit onderdeel gerapporteerd over zowel Woonstede als Plicht Getrouw.

Woonstede en Plicht Getrouw zijn toegelaten instellingen op grond van de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten.

Woonstede heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Woonstede werkt met een Raad van - in 2021- vier/vijf personen en een directeur-bestuurder. Plicht Getrouw werkt met vrijwilligers die samen het bestuur vormen en een Raad van Commissarissen van - in 2021 - drie personen.

In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het bestuursverslag geven wij inzicht in de activiteiten die Woonstede en Plicht Getrouw in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen hebben ondernomen.

De taken van de directeur-bestuurder/het bestuur, de Raad van Commissarissen en het management zijn vastgelegd in statuten. Deze statuten zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement.

Woonstede en Plicht Getrouw beschikken over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling. Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang (alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via de websites van Woonstede en Plicht Getrouw).

Governancecode

Per november 2019 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. In deze code, die een kader vormt voor goed beheer en toezicht, zijn bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Binnen Woonstede worden deze principes nageleefd:

- Principe 1: het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop. Dit principe gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Principe 2: omschrijft op welke manier het bestuur en de Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten en bepaalt dat zij actief verantwoording moeten afleggen;
- Principe 3: beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en Raad van Commissarissen;
- Principe 4: normeert dat het bestuur en de Raad van Commissarissen de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen;

- Principe 5: besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

In 2020 is de meest recente versie van de Code geïmplementeerd. In 2021 is het er niet van gekomen de principes en bepalingen van de Code nog eens persoonlijk onder de aandacht te brengen van alle medewerkers van Woonstede.

Woonstede wijkt bewust af van bepaling 3.30 van de Code. Van de overleggen van de Agendacommissie van de Raad van Commissarissen is geen verslag opgesteld.

Tijdens het overleg van deze commissie wordt de agenda voor de plenaire vergadering van de Raad samengesteld. Deze agenda vormt in feite het verslag van het betreffende overleg. Het opmaken van een verslag heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

2.2 Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2021 deelnemer in WoningNet nv met 10.211 aandelen à € 14,26, in totaal voor € 145.609. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van Woonstede Energie bv. Deze bv heeft het recht tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in de wijken Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van de 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan tevens gezien worden als de waarde van het concessierecht.

VvE's

Woonstede is deelnemer in 73 VvE's, waarvan 62 VvE's in eigen beheer en 11 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in bijlage 3.

Op basis van besluiten in de algemene ledenvergaderingen is het beheer van 17 VvE's-Uitpondcomplexen per 1 januari 2021 overgegaan naar drie commerciële VvE-beheerders (Fides beheer, Zomer beheer en Intrema). In 2021 en 2022 onderzoeken we een nieuwe beheerconstructie voor de VvE-complexen met VrijeKeus/koopgarant-label. Onze kosten voor VvE-beheer gaven hier aanleiding toe.

2.3 Beoordeling van doelmatigheid

Klantpresteren en efficiëntie

Woonstede heeft een stevige ambitie op klantpresteren. We streven ernaar om over 2022 in 2023 in de Aedes Benchmark op het huurdersoordeel een A-score te behalen. Dat doen we door onze primaire klantprocessen in te richten aan de hand van de klantwens en het continu verbeteren onderdeel te maken van ons dagelijks werk. We investeren in onze medewerkers en streven naar een 'blijde klant'. Een blijde medewerker en een blijde huurder gaan immers hand in hand.

Goede dienstverlening is in lijn met de verwachting van de huurder. Woonstede heeft vier KlantBlijmakers geformuleerd. Deze KlantBlijmakers zijn een uiting van onze kernwaarde klant gedreven (wat ervaart de huurder als wij klant gedreven werken en denken?) en zijn net als onze andere kernwaarden de basis voor ons klant gedreven werken en denken. De KlantBlijmakers zorgen ervoor dat ons gedrag en de keuzes die we maken toetsbaar en uitlegbaar zijn. Hier gaan we voor:

1. We doen de dingen in één keer goed.
2. U weet precies waar u aan toe bent.
3. Uw mening telt!
4. Uw vraag vraagt om een oplossing!

Beloven is een ding, doen is een ander verhaal. De KlantBlijmakers krijgen waarde door de vertaling naar algemene servicenormen. Per dienst wordt de norm door medewerkers vanuit optimalisatietrajecten getoetst bij de huurder en geconcretiseerd om draagvlak te creëren en continu te verbeteren op klantprestaties en efficiency. We onderscheiden kwalitatieve en kwantitatieve aspecten. Kwantitatieve aspecten zijn het meest tastbaar en meetbaar. Dit betreft bijvoorbeeld de wachttijd en het percentage van de klantcontacten dat in één keer volledig is afgehandeld.

Kwalitatieve aspecten zijn de aspecten die voor de huurder de kwaliteit van de dienstverlening bepalen. Bijvoorbeeld de manier waarop hij of zij te woord wordt gestaan of de juistheid en volledigheid van het antwoord dat hij of zij kreeg. Ook hier geldt dat we de behoeften van de huurder inventariseren en daarbij aansluiten. Of beter nog; deze overtreffen!

De goede dienstverlening willen we op een efficiënte wijze bereiken. De afgelopen jaren is hieraan gewerkt en we gaan ermee door. We hebben ons drie zaken voorgenomen:

1. Het verbeteren van de efficiency en effectiviteit van de processen door de ontwikkeling van meer eigenaarschap.
2. Met een strategische personeelsplanning (SPP) zorgen we voor een goede kwalitatieve en kwantitatieve personele bezetting voor de toekomst.
3. Door automatisering en training van medewerkers wordt onze huurder beter, sneller en zoveel mogelijk in één keer goed geholpen.

Voor wat betreft de bedrijfslasten is de doelstelling dat we op de Aedes-benchmark een lage B scoren in 2022. In de benchmark over 2020 is deze doelstelling meer dan behaald. De bedrijfslasten over 2020 waren 760 euro per gewogen verhuureenheid bij een gemiddelde in de sector van 846 euro per gemiddelde verhuureenheid. Hiermee waren we een A-corporatie. Over 2021 waren de bedrijfslasten 778 euro per gemiddelde verhuureenheid. We verwachten hiermee ook over 2021 in de benchmark voor bedrijfslasten een A-corporatie te zijn.

Het dienstverleningsconcept

In 2019 stelden we in het dienstverleningsconcept vast hoe onze klantvisie doorwerkt in de inrichting van onze processen, systemen en organisatie en wat de impact is op de medewerkers. Op basis van dit document zijn onze keuzes ten aanzien van onze dienstverlening toetsbaar en uitlegbaar. Het dienstverleningsconcept is erop gericht onze organisatiedoelstellingen te realiseren. In het dienstverleningsconcept hebben we met elkaar de uitgangspunten vastgelegd om tot een klantgedreven organisatie te komen:

- We zetten in op online dienstverlening (om de huurder zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te kunnen bedienen);
- We richten alle kanalen optimaal in. Bewoners kiezen zelf het tijdstip van contact en het gewenste kanaal;
- We streven ernaar om zo veel mogelijk vragen online af te vangen, zodat er meer tijd/ruimte overblijft voor de complexere vraagstukken en om maatwerk te bieden.

Klantcontactsoftware

Om de ambities op klantpresteren en medewerkerstevredenheid te realiseren is in 2020 moderne klantcontactsoftware aangeschaft voor een nieuwe website, een selfservice huurdersportaal, een klantvolgsysteem, kennisbank en multi channel communicatie. Stapsgewijs implementeren we de software in 2021 en 2022. De website is in maart 2022 live gegaan.

De software moet onze primaire klantprocessen ondersteunen en de medewerkers zodanig faciliteren dat we de doelstelling ‘het realiseren van een zo hoog mogelijke klant- en medewerkers-tevredenheid en een zo effectief en efficiënt mogelijk opererende organisatie’ realiseren.

Programma Blij Klant

De implementatie van het dienstverleningsconcept vindt plaats aan de hand van het ‘programma Blij Klant’. Het programma beschrijft de samenhang en de realisatie van alle projecten die een bijdrage moeten leveren aan het realiseren van de doelstelling van het programma Blij Klant.

Doelstelling Programma Blij Klant

Het programma Blij Klant heeft als doel om in 2022 (te meten in 2023) een A-score in de Aedes-benchmark te behalen voor het huurdersoordeel. De strategische visie, oftewel de ‘stip op de horizon’ staat beschreven in het document: ‘Woonstede op weg naar een Blij Klant in 2022- Van klantvisie tot een klant gedreven organisatie’ van maart 2019.

De algehele (overkoepelende) doelstelling van de projecten die onderdeel uitmaken van het programma ‘Blij Klant’ luidt als volgt:

Het optimaliseren van het afhandelen van alle klantverzoeken op een zodanige wijze dat er enerzijds een tijdsbesparing wordt gerealiseerd en anderzijds de klanttevredenheid wordt verhoogd. De op deze wijze in het proces gerealiseerde tijdsbesparing wenden we aan om onze maatwerk dienstverlening nog verder te verbeteren en daarmee een (significante) bijdrage te leveren aan het verhogen van de klanttevredenheid.

Programmaresultaat

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, zijn de volgende resultaten gedefinieerd die dit programma moet opleveren.

We realiseren de voorgenomen tijdsbesparing én een hogere klanttevredenheid door alle standaard klantvragen eenduidig, op tijd en zo veel mogelijk digitaal af te handelen.

Organisatie

- het vertalen van onze strategische klantvisie (blijve klant) naar de inrichting en realisatie van het (nieuwe) team Klantenservice;
- een adequate beheerorganisatie voor het uitvoeren van het benodigde functioneel beheer en kennisbeheer;
- het introduceren van het taakgericht werken (om de voortgang van het afhandelen van klantverzoeken te managen);
- het implementeren van diverse sturingsmechanismen door het definiëren en inrichten van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) die we ontsluiten/aanbieden via dashboards en rapportages.

Applicatie

- de inzet van een nieuw intranet;
- de inzet van een kennisbank;
- de inzet van een klantvolgsysteem;
- de inzet van Self Service Scenario's om op eenvoudige wijze (de intake van) processen te ondersteunen;
- de inzet van een nieuwe telefonie oplossing, inclusief daarop toegesneden bereikbaarheidsbeleid;
- het integreren van (met een koppeling) het klantportaal, het klantvolgsysteem, de kennisbank, de telefooncentrale en het DMS met Tobias AX;
- de inzet van een nieuwe website;
- de inzet van een huurder/klantportaal (ter ondersteuning van het selfservice concept door het inrichten van self service scenario's);
- het formuleren van eisen en wensen t.a.v. het optimaliseren van ons huidige Document Management Systeem (DMS).

Uiteraard moeten bovenstaande resultaten ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van onze maatwerk dienstverlening. Onder andere doordat klantinformatie eenduidig, niet redundant, actueel en real time beschikbaar is voor zowel medewerkers als klanten. Door deze (verbeterde) maatwerk dienstverlening wordt de klanttevredenheid ook verhoogd.

Scope

Het programma Blijve Klant is onderverdeeld in vier projecten:

- 1) Project Embrace
- 2) Project Klantenservice
- 3) Project Telefonie
- 4) Project Beheerorganisatie

In 2020 hebben voor deze vier projecten projectteams projectplannen geschreven met een duidelijke opdracht en doelstelling en is de implementatie gestart. In het eerste kwartaal van 2021 zijn de eerste drie projecten opgeleverd. We ronden in 2022 het vierde project af.

2.4 Risico's en maatregelen

Risicobeheersing

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie en dat het een continu proces is waarbij met een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze risico's beheerst worden in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

We drukken de risicobereidheid in financiële termen uit op basis van de ratio's van het WSW en de Aw. De risicobereidheid is hierbij laag. We hanteren een zekere bandbreedte ten opzichte van de criteria van het WSW en de Aw. We bewaken de consistentie tussen de doelstellingen, de risicobereidheid, de strategie en de genomen maatregelen.

Onze organisatie hebben we ingericht via het principe van de Three Lines Model. De eerste lijn wordt gevormd door de diensten Vastgoed, Wonen en Bedrijfsondersteuning. De tweede lijn wordt ingevuld door de afdeling Control die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder is gepositioneerd en die direct toegang heeft tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De derde wordt ingevuld door een derde partij die voor ons de interne controle op de processen uitvoert. Hun bevindingen worden besproken met het lijnmanagement, de controller en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Voor de operationele activiteiten houden we bijeenkomsten met medewerkers over de doelstellingen van de organisatie, de risico's die er zijn die het behalen van deze doelstellingen kunnen belemmeren en de beheersmaatregelen die moeten worden genomen. De business controllers bespreken de risico's per dienst met de verantwoordelijken. In de kwartaalrapportages is per onderdeel een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de RvC na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het RvC-reglement.

Integriteitsrisico's worden verkleind door toepassing van de regeling screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. In geval van calamiteiten die de bedrijfsvoering betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen.

Het frauderisico beoordelen we aan de hand van de drie elementen van de fraudedriehoek: motief, gelegenheid en rationalisering.

Het eerste element is het motief voor fraude. Dit kan een prestatiebeloning of een (financiële) bonus zijn. Hiervan is bij ons geen sprake. Ook kan het gaan om persoonlijke problemen van een medewer-

ker, zoals schulden of levensstijl. We spreken regelmatig met onze medewerkers en voor zover bekend zijn we goed op de hoogte van hun wel en wee. Verder kan er sprake zijn van druk van buitenaf, zoals bij onze organisatie bij het aangaan van contracten met aannemers bij vastgoedinvesteringen. Om eventuele fraude te voorkomen, hebben we een inkoopbeleid en een inkoopprocedure waarbij de inkoper onafhankelijk is van de uitvoering van de projecten en waarbij bij gunning sprake is van het vierogenprincipe.

Het tweede element is de gelegenheid. Dit element kan aanwezig zijn door een onduidelijke organisatiestructuur, door onvoldoende of niet werkende procedures. De organisatie is volgens logische lijnen opgezet en we werken volgens het three lines model. De derde lijn wordt door een externe ingevuld. In onze procedures hebben we aandacht voor het voorkomen van fraude, zoals hierboven genoemd bij de inkoopprocedure bij vastgoedinvesteringen. Bij de factuurverwerking kennen we een gelaagde goedkeuring van facturen en we betalen pas na het plaatsen van twee handtekeningen. De procedures zijn ondersteund door de inrichting van automatisering. De externe derde lijn toetst onder ander onze beschreven procedures op werking.

Het derde element is de rationalisering. Iemand die fraude heeft gepleegd, heeft de neiging zijn gedrag goed te praten. Met voorbeeldgedrag, een open houding en teamsessies over integriteit is duidelijk wat wel en niet kan en dat frauduleus handelen op geen enkele manier is goed te praten.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat we het frauderisico onder controle hebben.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

We staan voor een uitdagende periode. We willen graag voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit, de duurzaamheid van de woningen verbeteren, een dienstverlening die door onze klanten als top wordt gewaardeerd en die wordt gerealiseerd met een efficiënte organisatie. De bouwrijzen stijgen meer dan de huuropbrengsten. De rente op nieuwe langlopende leningen is historisch laag, doch momenteel erg volatiel. De operationele kasstroom kunnen we wel op orde houden.

We zien dit terug in de uitwerking van de risico's op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader. We willen graag werken aan de transitie van de woningportefeuille door vooral nieuwbouw en herstructurering en in beperkte mate door verkopen. Zowel de afzonderlijke onderdelen als het totaal van het transitieprogramma geven op basis van het gezamenlijk beoordelingskader een gemiddeld risico. In het programma kan worden bijgestuurd door het niet laten doorgaan van projecten waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan en door het aanpassen van de voorgenomen verkopen.

De operationele kasstroom voldoet aan de normen van Aw en WSW, doch is niet voldoende om substantieel bij te dragen aan investeringen in verbeteringen van het bestaande bezit en investeringen in nieuwbouw. Door het verlagen van het aantal te verkopen woningen, al dan niet Koopgarant, zijn we meer afhankelijk van de aan te trekken leningen. Het risico van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en waarde van het vastgoed en van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en operationele kasstroom ligt wel op de loer.

De verkoopprognoses van de te verkopen woningen (uitpond plus Koopgarant) halen we jaarlijks. De omvang van de Koopgarant-portefeuille is wel een bron van aandacht. Op basis van beleidswaarde is het aandeel Koopgarant op onze balans 18% van het balanstotaal. De norm van Aw en WSW is hier 5%. We gaan uit van het stabiliseren van de Koopgarant-portefeuille.

De algehele kwaliteit van de woningen is op basis van NEN 2767 als goed te beschouwen. In het verleden hebben we met behulp van subsidies geïnvesteerd in duurzaamheid. Voor de komende jaren hebben we beleidsthema's op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid benoemd

en deze ingerekend in de meerjarenprognoses. Aandachtspunt is de verbetering van de datakwaliteit van de woningen. Op basis hiervan kan de meerjarenonderhoudsbegroting worden verbeterd.

De verbetering van de datakwaliteit is ook van belang voor de voorspelbaarheid van de operationele kasstroom. De begrote en gerealiseerde kasstroom kunnen van elkaar verschillen door vooral de onderhoudsuitgaven en de te betalen of terug te ontvangen vennootschapsbelasting. De eerste verbeteren we door de vervanging van badkamers, keukens en toiletten weer planmatig uit te voeren in plaats van klantgestuurd en door verbetering van de datakwaliteit van de woningen.

De verschillen in de te betalen vennootschapsbelasting ontstaan doordat na overleg met de Belastingdienst de fiscale verwerking van de herstructureringsprojecten in de aangiftes kan worden meegenomen. Zolang we met de Belastingdienst hierover geen afspraak hebben gemaakt, begroten we de vennootschapsbelasting conservatief en kunnen de verschillen op dit onderdeel blijven bestaan. Dit wordt mede veroorzaakt door de omvang van de bedragen die ermee zijn gemoeid en de verwerking van de afspraken in voorgaande jaren.

De leningportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed voldoet aan de norm van 85% loan to value op beleidswaarde. De omvang van de leningportefeuille in relatie tot de operationele kasstroom (dit zegt ons in hoeveel jaar we de leningportefeuille uit de operationele kasstroom zouden kunnen aflossen) is een aandachtspunt. Op basis van de jaarrekening 2021 is dit 26 waar Aw en WSW een norm hanteren van 30.

Overigens is dit kengetal sterk afhankelijk van de omvang van de operationele kasstromen. Door aanpassingen in het onderhoud en de vennootschapsbelasting (al dan niet met terugwerkende kracht) zien we grote verschillen tussen de afzonderlijke jaren.

Bouwkostenstijging

Voor de impact van veranderingen van de macro-economische parameters op onze begroting en de kengetallen, voeren we een gevoeligheidsanalyse uit voor de huuropbrengsten, de bouw- en onderhoudskosten en de ontwikkeling van de rente.

In de begroting 2022 – 2026 hebben we voor de huurverhoging en de rente op nieuw aan te trekken leningen de parameters gehanteerd die de Aw in de Leidraad economische parameters dPi 2021 op 22 juli 2021 heeft gepubliceerd. De indexering van de kosten van nieuwbouw hebben we hoger ingeschat dan de Aw. Dit hebben we gedaan omdat uit onze eigen ervaring en uit externe gegevens bleek dat de stijging van de kosten van nieuwbouw hoger zouden kunnen uitvallen dan de uitgangspunten van de Aw. Hieronder is de indexering van de Aw en die van ons weergegeven.

Indexering nieuwbouw		
Jaar	Aw	Woonstede
2022	3,0%	5,0%
2023	1,9%	4,5%
2024	1,9%	4,0%
2025	1,9%	3,5%
2026	2,1%	2,5%

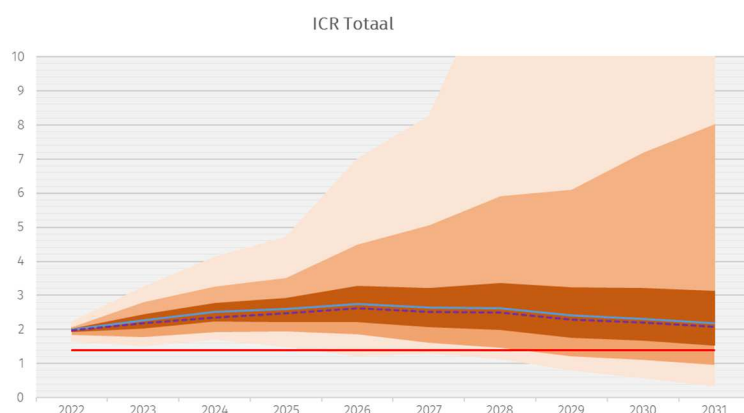
Tabel 41. Indexering kosten bouw en onderhoud.

Ten opzichte van de uitgangspunten van de Aw hebben we hiermee het risico op hogere prijsstijgingen voor meerdere jaren ingerekend.

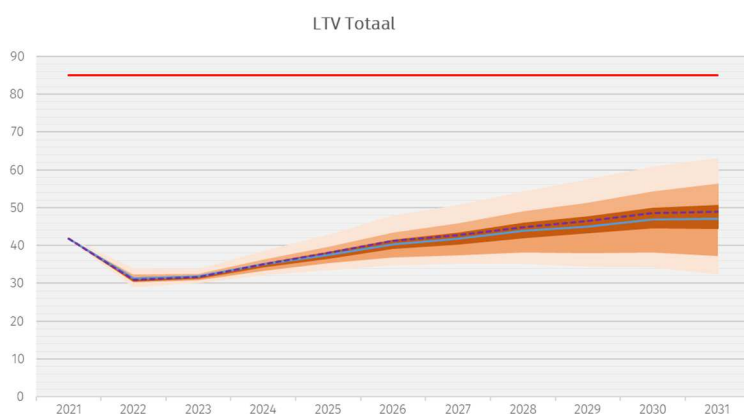
Gevoeligheidsanalyse begroting 2022 – 2031

Om de gevoeligheid van de begroting voor de gehanteerde uitgangspunten in beeld te brengen, maken we gebruik van de Monte Carlo-simulatie. De meerjarenbegroting is onder andere gebaseerd op uitgangspunten ten aanzien van prijsinflatie (huurverhoging), looninflatie (beheerkosten), onderhoudsinflatie, bouwkosteninflatie, stijging van de huizenprijzen en de renteontwikkeling. Hierbij maken we gebruik van de parameters van de Aw. Dit is feitelijk één mogelijkheid van hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen. Externe omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de financiële ratio's, de kasstromen en de waarde van het vastgoed zich anders ontwikkelen. Om de effecten hiervan in beeld te brengen, worden 200 economische scenario's doorgerekend, waarbij wordt gevarieerd met de macro-economische parameters. Hierbij wordt rekening gehouden met de correlatie tussen de verschillende parameters.

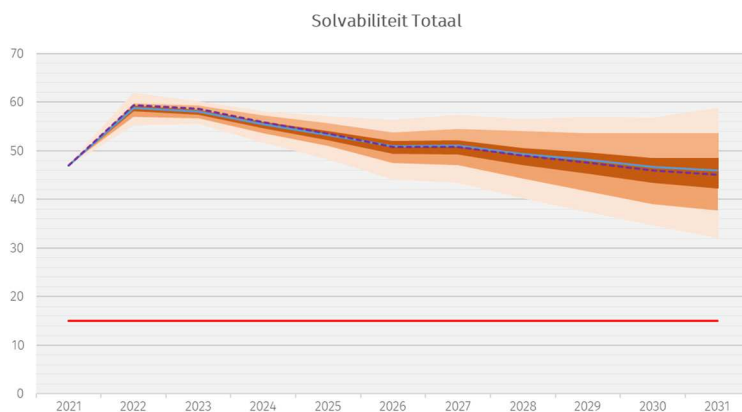
Ten opzichte van het samenstellen van de begroting in het najaar 2021 zijn de omstandigheden sterk gewijzigd. De verhuurderheffing is verlaagd en de verwachte uitgaven aan vennootschapsbelasting zijn verhoogd door verhoging van het tarief en de verdere beperking van de aftrekbaarheid van de rentelasten. Verder zien we een stijging van de prijzen van energie en materialen en een stijging van de rente. Dit legt een druk op de toekomstige kasstromen. Bij de waarde zien we dat onder invloed van leegwaarde en de disconteringsvoet de marktwaarde en de beleidswaarde in de jaarrekening 2021 hoger zijn dan waar we bij het samenstellen van de begroting 2022 – 2026 rekening hebben gehouden. Dit maakt dat we nieuwe Monte Carlo-simulaties hebben doorgerekend, waarbij we met het voorgaande rekening hebben gehouden. De scenario's waarmee is gerekend zijn van het vierde kwartaal van 2021. De scenario's van het eerste kwartaal 2022 zijn bij het samenstellen van de jaarstukken nog niet beschikbaar. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn in onderstaande grafieken dan ook niet verwerkt. Voor 2022 – 2031 is de Monte Carlo-simulatie voor de ICR, LTV en solvabiliteit nu als volgt:



Figuur 9. ICR Monte Carlo-simulatie.



Figuur 10. LTV op beleidswaarde Monte Carlo-simulatie.



Figuur 11. Solvabiliteit op beleidswaarde Monte Carlo-simulatie.

De kans op het niet halen van de financiële normen op het totaalniveau van de organisatie in 2026 is voor de ICR 1%, en voor de LTV ende solvabiliteit 0%. Met andere woorden, in bijna alle scenario's blijven we boven de gestelde norm voor de ICR en in alle scenario's voldoen we aan de normen voor de LTV en de solvabiliteit.

Als we kijken naar 2031, dan is de kans dat we onder de norm voor de ICR uitkomen 20% en is de kans dat we de normen van de LTV en de solvabiliteit niet halen 0%. De kanttekening hierbij is dat de beleidswaarde een afgeleide is van de marktwaarde, waarbij de leegwaarde en de disconteringsvoet een grote invloed hebben. Met een stijgende rente kan de disconteringvoet ook stijgen en daarmee kunnen de waardes dalen. In de modellen zien we deze afhankelijkheid niet terug.

Uit de analyse blijkt dat de ICR in de eerste plaats gevoelig is voor de renteontwikkeling en in de tweede plaats voor de kostenontwikkeling. Bij een stijgende rente en een stijgend kostenniveau versterkt dit elkaar, met als gevolg een dalende ICR. Beïnvloeding kan plaatsvinden door aanpassing van maatregelen van onderhoud en verbeteringen en door aanpassing van het investeringsprogramma.

De kans op het niet behalen van de financiële kengetallen in 2031 vinden we acceptabel, gezien de termijn van tien jaar en de mogelijkheden om via onder andere de zachte plannen bij te sturen.

2.5 Bestuur en organisatie

Woonstede kent sinds 1 juli 2017 een eenhoofdige directie met een managementteam. De hoofdstructuur is weergegeven in figuur 12.

Samenstelling managementteam

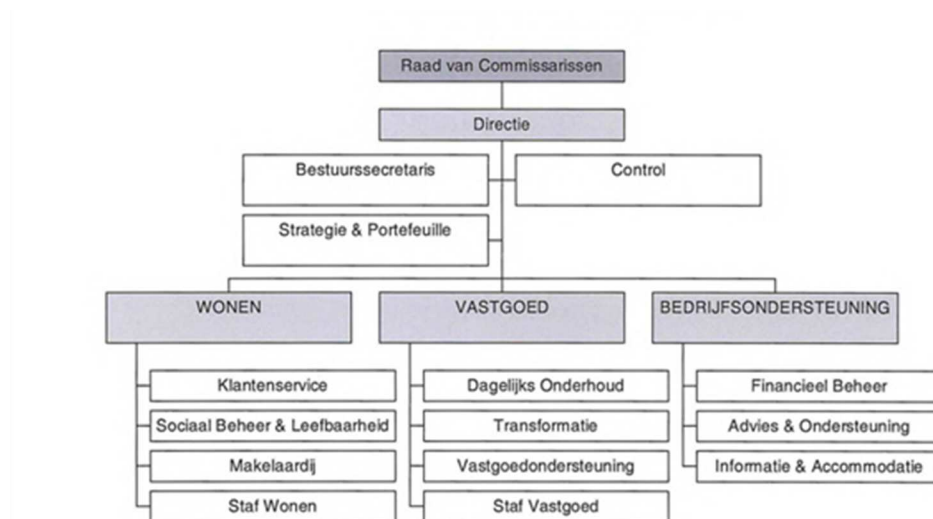
De directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning vormen gezamenlijk het meningsvormend managementteam. Zij overleggen met een vaste frequentie (tweewekelijks) in de vorm van een managementoverleg.

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleid- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Afhankelijk van de agenda neemt de controller, als adviseur, deel aan het managementoverleg. De controller en de bestuurssecretaris maken geen deel uit van het managementteam.

Besluitvorming

In het managementoverleg worden beslissingen genomen voor geheel Woonstede. Daarbij is het managementoverleg meningsvormend en neemt de directeur-bestuurder de bestuursbesluiten voor Woonstede als geheel.

De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de genomen besluiten.



Figuur 12 Organogram

Organisatieontwikkeling

Continu verbeteren

Er is ook in 2021 aandacht besteed aan het verbeteren van onze processen. In verschillende teams wordt gewerkt met dagstarts of weekstarts. Doel is om het gedachtegoed van continu verbeteren te implementeren en te borgen in onze organisatie.

Sterke Punten

Woonstede vindt het belangrijk dat medewerkers hun sterke punten kennen én zoveel als mogelijk inzetten bij hun werk voor Woonstede. Wij hebben hier een speerpunt (doorbraakdoel) van gemaakt, te realiseren in 2022. Medewerkers kunnen aan de hand van de Sterke Punten methode inzicht krijgen in hun sterke punten. Eind 2021 hebben ca. 130 medewerkers gebruik gemaakt van dit aanbod. Onze volgende stap is te bepalen hoe we de inzet van ieders sterke punten kunnen bevorderen.

Deel-Goed

De bestuurders van Patrimonium, Rhenam, Idealis, Woningstichting, Woningstichting Barneveld en Woonstede hebben in het verleden samen “Deel-Goed” geïnitieerd. Het doel van Deel-Goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen, op verschillende niveaus binnen de organisaties en via diverse vakgerelateerde teams. Inmiddels was er ook een FoodValley-overlegvorm tussen de bestuurders. Omdat de deelnemende partijen hierin vrijwel hetzelfde waren als die van Deel-goed is door de bestuurders besloten om Deel-Goed te laten opgaan in FoodValley-samenwerkingsverband en overlegvorm. De directeur-bestuurder van Woonstede is voorzitter hiervan.

Generieke functieprofielen

In 2021 is Woonstede overgegaan naar zogenaamde generieke functieprofielen. Bij generieke functiebeschrijvingen zijn de functies meer op hoofdlijnen beschreven. De generieke functiebeschrijvingen hebben dezelfde logische opbouw en de verschillen tussen de functies zijn ook duidelijker beschreven. Hierdoor zijn loopbaanpaden duidelijker zichtbaar te maken, zowel verticaal (doorgroei naar een functie in een hogere salarisschaal) als horizontaal (verbreding in werkzaamheden binnen dezelfde functie of in een andere functie met dezelfde salarisschaal).

Woonstede beschikt nu over een modern, onderhoudsarm en duurzaam functiegebouw op basis van generieke functiebeschrijvingen, die passen bij de huidige flexibele manier van werken.

Medio november 2021 zijn alle medewerkers - mondeling en schriftelijk - geïnformeerd over welk generiek profiel op hun functie van toepassing is.

Personeel

Op 31 december 2021 hadden we 138 medewerkers in dienst, of wel 127,3 fte. Ten opzichte van 2020 betekent dit een stijging in zowel aantal medewerkers als fte's, van respectievelijk 1 persoon en 1,2 fte. De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt aan het einde van het verslagjaar 49,54 jaar, een kleine daling vergeleken met 2020.

Gemiddeld zijn onze medewerkers 13,04 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw is ten opzichte van het vorige jaar licht gewijzigd, resp. 57,25% mannen (79 personen) en 42,75% vrouwen (59 personen). Het percentage parttimers is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar, van 34,31% toen naar 34,06% nu. Van onze medewerkers werken er 91 fulltime.

De flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) bedroeg op 31 december 2021 29 medewerkers, tezamen 17,19 fte. In 2021 was er één stagiaire werkzaam bij onze organisatie. Ter vergelijking, eind 2020 bedroeg de inleen 13,86 fte (19 personen) en één stagiaire.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers om gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de cao Woondiensten. Elke medewerker kan zelf kiezen hoe hij dit budget inzet voor zijn eigen loopbaan. In 2021 is hieraan € 9.906 besteed.

Aan opleidingen die nodig waren voor het vervullen van een functie is € 81.096 uitgegeven.

Naast het stimuleren van deelname aan opleidingen en trainingen worden er ook vanuit diverse projecten verdere acties ondernomen om tot een gericht loopbaanpad te komen. Zo worden er sinds eind 2021 gerichte leerlijnen per afdeling, per functiegroep en per functie ontwikkeld en is daarbij ook aandacht voor persoonlijke ontwikkeling van de individuele medewerkers.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) ligt aan het einde van 2021 op 5,68%. Dit is een stijging ten opzichte van 2020. Eind 2021 is 1 medewerker met terugwerkende kracht per 3 december 2019 80-100% IVA verklaard. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Duurzame inzetbaarheid

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de reeds in 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@corporatie gecontinueerd. Het doel is en blijft om als gezamenlijke corporaties de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Zo hebben we in 2021 o.a. deelgenomen aan:

- Diverse netwerken en netwerkbijeenkomsten (communicatie, P&O, Assetmanagers);
- Uitwisseling van vacatures;
- Uitwisseling van kennis o.a. door digitale (mini)workshops;
- Actievere inzet van een loopbaancoach/matchmaker;
- Stage 10 daagse;
- Gezamenlijke verkenning van traineeships.

Integriteit en omgangsvormen

In 2021 is geen melding van een mogelijke integriteitsschending bij de vertrouwenspersonen integriteit bekend geworden en ook is er geen adviesgesprek geweest. De vertrouwenspersonen hebben geen aanleiding gezien zelf onderwerpen ter sprake te brengen. Mevrouw Schreuder-ter Braak heeft in 2021 de opleiding Vertrouwenspersoon gevolgd en is gecertificeerd als vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit.

In 2021 heeft Woonstede gewerkt met twee interne vertrouwenspersonen (J. Prinsen en N. Kuiper) en één externe vertrouwenspersoon (T. Freijssen van Freemont Advies) voor ongewenste omgangsvormen. Voor het indienen van officiële klachten kunnen we gebruik maken van de klachtencommissie van *Bezemer, Kuiper & Schubad*. De interne en externe vertrouwenspersonen zijn lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV). Zij zijn gecertificeerd en opgenomen in het CRP-beroepenregister. De certificatie van de interne vertrouwenspersonen is in 2020 verlengd en loopt tot medio 2024. Er is in 2021 geen formeel overleg tussen de interne en externe vertrouwenspersoon en/of Woonstede geweest.

Er zijn in 2021 meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Het aantal gesprekken lag, net als vorig jaar, hoger dan voorgaande jaren. Opvallend veel gesprekken hadden niet direct te maken met ongewenste omgangsvormen (al werden ze door medewerkers daar wel aan gekoppeld), maar hadden raakvlakken met het (gedwongen) vertrek van medewerkers, de generieke functieprofielen of de mogelijke toekomstige veranderingen binnen Woonstede. Daarnaast zijn er enkele gesprekken gevoerd met medewerkers die problemen hadden met de coronamaatregelen en/of het thuiswerken. Dit waren er minder dan vorig jaar.

Er is geen contact geweest tussen medewerkers van Woonstede en de externe vertrouwenspersoon. Er zijn in 2021 geen formele klachten ingediend.

Sinds 2019 geldt binnen Woonstede het protocol 'Ongewenste Omgangsvormen externe relaties'. In 2021 zijn vier meldingen van ongewenste omgangsvormen geregistreerd. Alle meldingen hebben te maken met agressie en geweld. Er zijn geen meldingen binnengekomen over andere vormen van ongewenste omgangsvormen zoals discriminatie, seksuele intimidatie of pesten. In alle gevallen waren het huurders/bewoners die ongewenste omgangsvormen hanteerden. Er zijn geen meldingen over andere relaties ontvangen. Naar aanleiding van de meldingen zijn twee brieven verstuurd en is er één keer persoonlijk contact opgenomen met de huurder. In één geval is op verzoek van de medewerker van sanctie afgezien.

Eind 2021 is door het MT en de OR ingestemd met een aangepast screeningsbeleid binnen Woonstede. Ons beleid van 2013 behoeft actualisatie vanwege verscherpte privacywetgeving en de maatschappelijke nadruk op integriteit. We laten hiermee zien dat we ons imago actief en zorgvuldig willen bewaken. Het onderwerp integriteit gaat vast onderdeel uitmaken van het introductieprogramma en de vertrouwenspersonen zullen integriteit jaarlijks in het afdelingsoverleg agenderen. Wijzigingen ten opzichte van het huidige screeningsbeleid zijn dat iedere medewerker bij indiensttreding een VOG (Verklaring omtrent Gedrag) kan overleggen en ditzelfde geldt bij interne functiewijzigingen waarvoor een ander screeningsprofiel geldt. Ook voor interne en externe vertrouwenspersonen geldt een VOG. Een aantal handelingen die we voorheen meer achter de schermen uitvoerden bij indiensttreding maken we explicieter (id-bewijs en diploma-check, referenties nabellen) en we vermelden onze screeningsprocedure expliciet richting sollicitanten.

Maatschappelijk ondernemen

We zetten in op duurzaam wonen en werken om de woonlasten van onze bewoners te beperken en een bijdrage te leveren aan de gewenste verduurzaming van de samenleving. We houden vast aan onze duurzaamheidsambities, bieden klanten met zorgindicatie zelfstandige woonruimte en zetten ons in voor een leefbare woonomgeving.

Energieprestatie

Volgens de Aedes-benchmark 2020 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de gemiddelde EP-2: 172,4 kwh/m²/jaar. Met deze waarde scoren we beduidend lager dan het landelijk gemiddelde van EP-2: 205,4 kwh/m²/jaar.

In 2022 gaat Woonstede haar duurzaamheidsbeleid updaten en nieuwe doelstellingen formuleren. Eind 2020 waren ca. 3.225 van onze woningen aangesloten op het warmtenet. In 2021 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie uitgebreid naar 30,7% . De stijging wordt mede veroorzaakt door de fusie met Plicht Getrouw, waar ca. 140 woningen zijn voorzien van PV-panelen.

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van de Woonstede Energie bv die het recht heeft tot exploitatie en concessie van achtennegentig (98) warmtepompinstallaties in de woonwijken Kernhem en Enka te Ede.

Onze bedrijfsvoering

De energieprestatie van ons bedrijfsgebouw valt in label B. Ons wagenpark vervangen we duurzaam. Zes bedrijfsauto's rijden al elektrisch. Alle bussen hebben zonnepanelen. Lampen worden vervangen door LED-lampen. Onze computerservers draaien bij een serviceprovider (BIT), we printen standaard dubbelzijdig, waardoor er minder energie en grondstoffen worden gebruikt.

Stage en afstuderen

We willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen. In 2021 liep één student bij ons stage.

Participatiewet

Net als in 2020 hebben we één persoon in dienst uit het doelgroepenregister in het kader van de participatiewet. Vanwege de overspannen arbeidsmarkt, is het inmiddels ook zeer moeilijk om medewerkers vanuit die specifieke doelgroep binnen te halen. Daarnaast geldt voor deze doelgroep dat zij doorgaans intensief en fysiek begeleid dienen te worden, hetgeen door de Corona-situatie in 2021 niet realiseerbaar was.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Woonstede ziet zichzelf als een bruggenbouwer tussen werkgever en werknemers in de meest brede zin van het woord. Dankzij de goede en open contacten tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder betekent dit in de praktijk, dat de Ondernemingsraad met name een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is altijd ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen.

De Ondernemingsraad bestond op 31 december 2021 uit de volgende leden:

- B. Janssen-Lentjes (voorzitter)
- C. van der Donk-Bomon (vicevoorzitter, communicatie)
- A. Kappenberg-van Dongen (secretaris)
- E. Groenestein (Arbo)
- M. van Wensveen (communicatie)
- D.F. Wuck (Arbo)
- Vacant

De OR heeft in het verslagjaar instemming gegeven over:

- spelregels generieke functieprofielen
- verlenging met voorrang aanbieden van vacatures aan collega's waarvan hun functie naar verwachting gaat wijzigen of komt te vervallen
- verlenging kaderbepalingen
- RI&E corona
- 60+ faciliteit
- gebruik BHV-app
- thuiswerkvergoeding

- kwaliteitsmonitoring
- maatschappelijke dag 2021
- screeningsbeleid

Daarnaast is advies gegeven over:

- uitbesteden ICT-Beheer
- voorgenomen fusie met Plicht Getrouw
- benoeming directeur-bestuurder
- Ontwikkelplan Sociaal Beheer & Leefbaarheid

Meer informatie over de Ondernemingsraad en waarover zij met de bestuurder in gesprek waren staat in het jaarverslag 2021 van de Ondernemingsraad.

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Sinds 1 mei 2019 heeft Woonstede zich voor het afhandelen van geschillen aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.

In 2021 zijn er voor Woonstede vier zaken aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd vanuit een viertal klagers. Hieronder een overzicht van die vier.

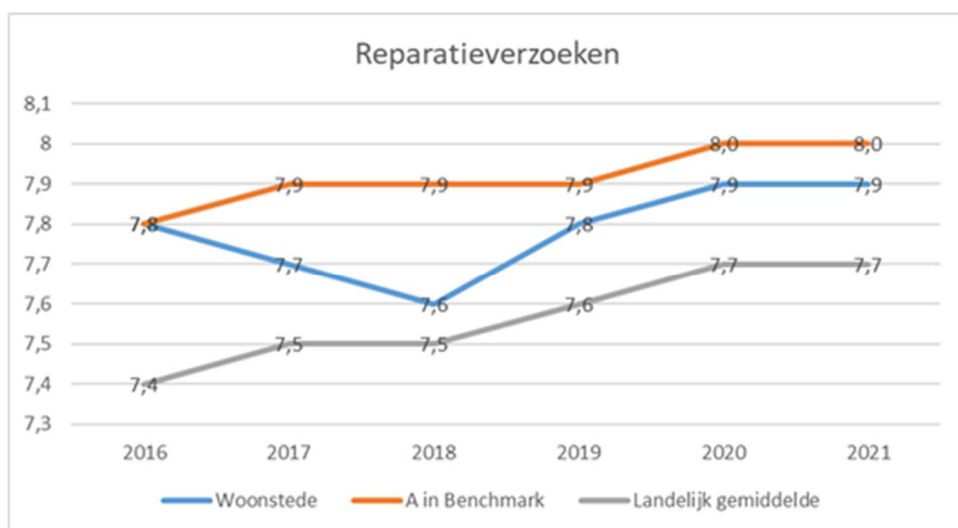
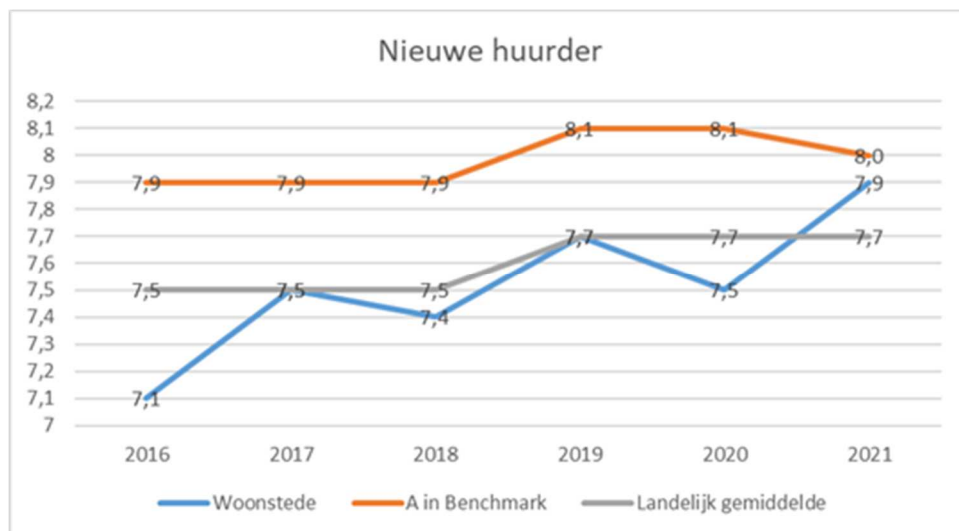
<i>Geschild</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Advies</i>	<i>Gegrond/ ongegrond</i>	<i>Volgen advies</i>
Servicekosten en bejegening	Ja	Woonstede had eerder kunnen reageren op klachten, maar heeft wel correct gehandeld	Ongegrond	Ja
Overlast bovenbuurvrouw en verloop van die overlast	Ja	Woonstede moet klager beter informeren over verloop van klachten die er zijn over de overlast, maar voor de rest heeft Woonstede correct gehandeld	Ongegrond	Ja
Gebrek in woning door krimpscheuren	Ja	Woonstede heeft voldoende gedaan om het gebrek te herstellen, nog los van de vaststelling dat het hier niet gaat om een ernstig gebrek in de zin van de wet (artikel 7:204BW)	Ongegrond	Ja
Stookkosten, hoge narekening kosten energie	Ja	Woonstede treft geen blaam inzake de hoge kosten die huurder heeft, maar de commissie adviseert Woonstede wel met klager een regeling te treffen en nog een keer goed te kijken naar waarom stookkosten zo hoog zijn	Ongegrond	Ja

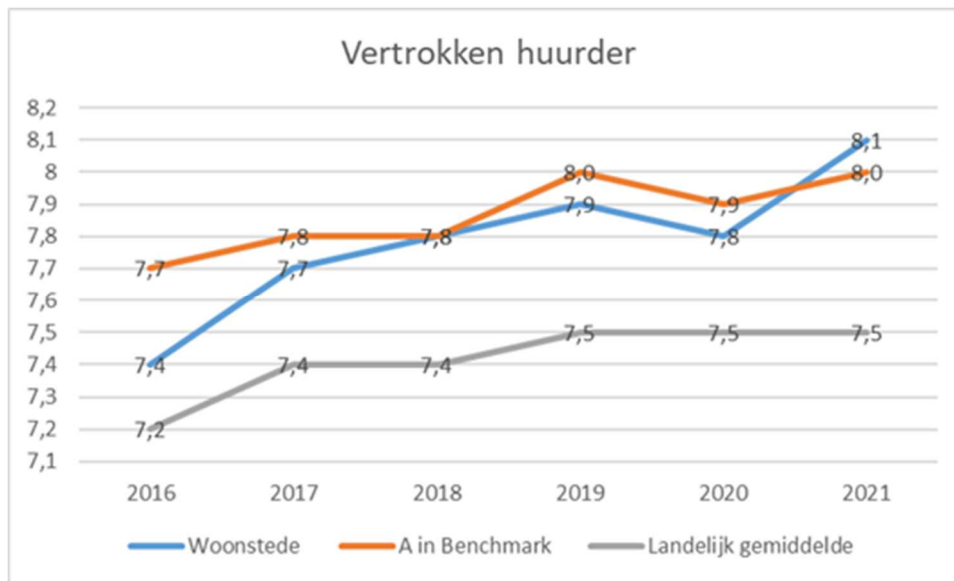
Tabel 42 Behandelde geschillen Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied 2021.

Dienstverlening: op weg naar een Blijve Klant

Woonstede heeft de ambitie zich te ontwikkelen naar een functionele, vraaggestuurde organisatie met hart voor de huurder. Ons succes meten we af aan de tevredenheid van onze huurders. Daarom formuleerden we daarop een specifiek doel. In 2023 willen we een A score op het Huurdersoordeel in de AedesBenchmark. Onze huurders hebben ons in 2021 beloofd met mooie resultaten op het Huurdersoordeel van de Aedes Benchmark.

In de volgende grafieken staat (per onderdeel) de score van Woonstede afgezet tegen de score die je nodig had om een A score in de Benchmark te halen en afgezet tegen het landelijk gemiddelde.





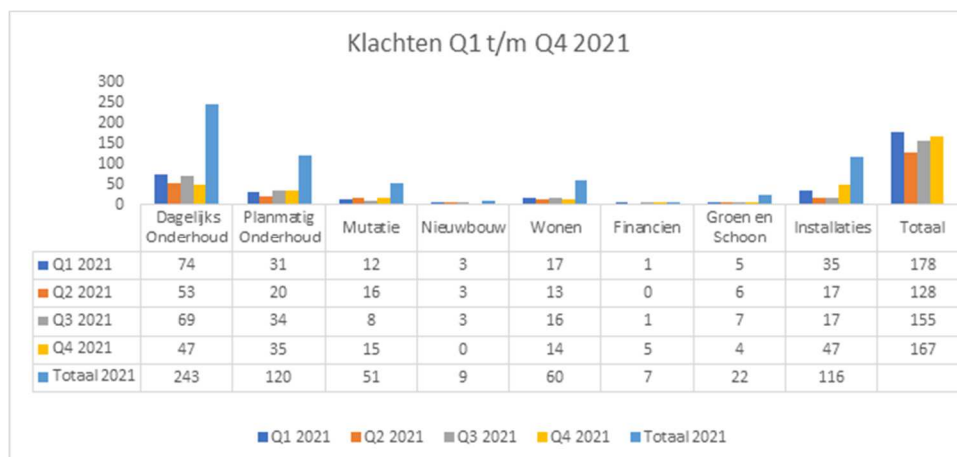
Het Huurdersoordeel 2021 vormt een goede basis om in 2022 vol enthousiasme aan de slag te gaan met de doorontwikkeling van de kwaliteit van onze dienstverlening. Met het nieuwe klantvolgsysteem dat op 1 februari 2021 werd ingevoerd is het eenvoudiger klachten te herkennen en als zodanig in te zetten voor het verbeteren van onze dienstverlening en het optimaliseren van onze processen. In 2021 heeft met name het beter herkennen en registreren van klachten gezorgd voor een toename van het aantal klachten ten opzichte van 2020 (366). In 2021 ontvingen we in totaal 628 klachten.

De klachten zijn weergegeven in de onderstaande grafieken. De meeste klachten gaan over dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Dit zijn ook de onderwerpen waarover onze huurders veel contact met ons opnemen.

Het proces Dagelijks Onderhoud blijft een kwetsbaar proces. Het Lean-team Reparatieproces werkt aan het structureel verbeteren van dit proces. Dat doen we samen met huurders. Eind 2021 is gestart met de voorbereiding van Klantreizen op het reparatieproces. Huurders en medewerkers ervaren samen de effectiviteit en de klantvriendelijkheid van dit proces en doen samen verbetervoorstellen. Ook op het thema Renovatie (planmatig onderhoud) organiseren we in 2022 een klantreis.

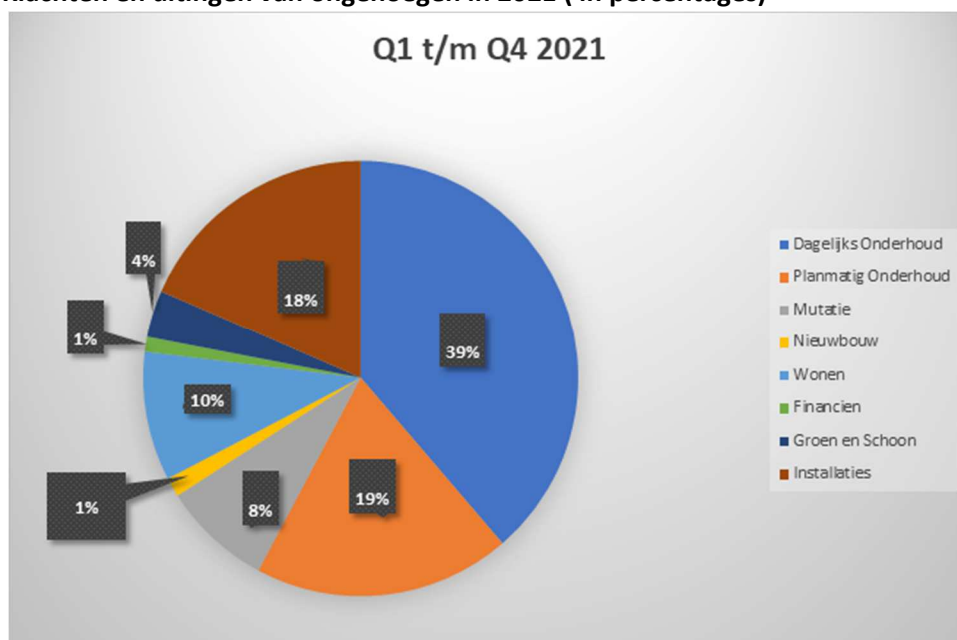
Onze huurders worden sinds de introductie van onze nieuwe participatiestructuur in 2020 regelmatig gevraagd om deel te nemen aan Bewoners Advies Groepen om onder andere de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren. De Klantreizen Reparatieverzoek en Renovatie zijn daar voorbeelden van.

Klachten en uitingen van ongenoegen in 2021 (in aantallen)



Figuur 13 Klachten en uitingen van ongenoegen in 2021, weergegeven in aantallen.

Klachten en uitingen van ongenoegen in 2021 (in percentages)



Figuur 14 Klachten en uitingen van ongenoegen in 2021, weergegeven in percentages.

2.6 Toepassing WNT

Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT) in werking getreden. Voor meer informatie over de WNT, WNT 2 of toepasselijke uitvoeringsregelingen verwijzen wij naar de website hierover van de overheid: www.topinkomens.nl.

In 2021 kwalificeerden zich binnen Woonstede en Plicht Getrouw als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

De leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen van Woonstede zijn mevrouw M.K. Groenberg, voorzitter, en de heer M.H.M. Mulder, de heer J.M. van der Meulen (geëindigd op 28 februari 2021), mevrouw Y. van Lienden (geëindigd op 22 januari 2021), mevrouw L.J. Bode en de heer B.L.M.T. van Moerkerk (per 3 maart 2021). De leden van de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw zijn mevrouw K.J.P.C. van der Velden-Hendriks, de heer J.S. Harkema (per 31 december 2021 lid van de Raad van Commissarissen van Woonstede) en de heer J.A.J.G. van Baars.

De directeur

Mevrouw M. Teer, fulltime contract, per 1 april 2008 in dienst en per 1 juli 2021 uit dienst i.v.m. pensionering. Per deze datum is zij opgevolgd door de heer M.H. de Wilde.

Bestuursleden Plicht Getrouw

De bestuursleden van Plicht Getrouw zijn de heer B.F. Tans, de heer D. van den Berg, de heer J.J.M. Stoop en de heer P.A. Schotsman.

Leden managementteam

De leden van het meningsvormend managementteam, te weten mevrouw R. Schreuder-van der Linden (manager Wonen), de heer J. Groeneveld (manager Vastgoed) en de heer P.H.J. Thuis (manager Bedrijfsondersteuning).

Inleen

In verband met langdurige afwezigheid van twee van de drie managers, is per 10 augustus 2021 de heer R.A. van der Wegen op tijdelijke basis binnen het MT werkzaam als manager Bedrijfsondersteuning a.i.

Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel liggen lager dan in de WNT. Woonstede volgt deze Beroepsregel.

Voor 2021 waren de bedragen als volgt:

Woonstede:

Voorzitter Raad van Commissarissen € 22.750 per jaar

Lid van de Raad van Commissarissen € 15.200 per jaar

Plicht Getrouw

Voorzitter Raad van Commissarissen € 9.600 per jaar

Lid van de Raad van Commissarissen € 7.200 per jaar

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening onder het kopje '1c. Toezichthoudende topfunctionarissen' pagina's 148 en 152.

Bezoldiging directie/bestuursleden

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldiging bepaald door twee componenten, te weten:

1. Het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;
2. Het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Situatie 2021

Aantal verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2019)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in eigendom	Totaal na fusie
	10.160	816	10.976
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2020)	117.165		

Tabel 43 Aantal gewogen verhuureenheden en aantal inwoners.

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent voor Woonstede dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is en voor de bestuursleden van Plicht Getrouw bezoldigingsklasse C. De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw heeft er echter voor gekozen om klasse B te hanteren, omdat het gehele bezit van Plicht Getrouw zich bevindt in het dorp Bennekom. Klasse G kent in 2021 een maximale bezoldiging van € 197.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). Voor klasse B is dit € 111.000.

De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van de betreffende klasse.

De bezoldiging van de directie van Woonstede en het bestuur van Plicht Getrouw zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 145 past binnen respectievelijk klasse G en klasse B. Daarmee is voldaan aan het wettelijk kader.

Bezoldiging meningsvormend managementteam Woonstede

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden van de managers Wonen, Bedrijfsondersteuning en Vastgoed is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in de schalen N en O van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten. De bezoldiging van de managers is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina 145 en 146.

2.7 Verslag Raad van Commissarissen

2.7.1 Inleiding 2021: een jaar vol beweging

2021 was een jaar vol beweging in de organisaties van Woonstede en Plicht Getrouw.

De Raden van Commissarissen van beide corporaties kijken terug op een bijzonder jaar.

Woonstede en Plicht Getrouw zijn per 31 december 2021 gefuseerd.

Een bijzonder jaar vraagt ook om een bijzonder jaarverslag.

In dit verslag is gerapporteerd over zowel de Raad van Commissarissen van Woonstede, als de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw.

Fusie Plicht Getrouw en Woonstede

Na de op 4 november 2020 gesloten intentieovereenkomst hebben Plicht Getrouw en Woonstede de mogelijkheden van een fusie nader verkend.

Deze verkenning heeft geleid tot een juridische fusie per 31 december 2021. De Raad van Commissarissen nam in 2021 in het kader van de fusie de volgende besluiten:

- de Raad van Commissarissen van zowel Woonstede als Plicht Getrouw gaf op 12 januari 2021 goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit tot voorgenomen fusie, onder voorbehoud van advies van de huurdersbelangenorganisaties en advies van de OR van Woonstede. Het positieve advies van de Ondernemingsraad ontvingen we op 12 april 2021, de positieve adviezen van Huurdersbond Ede e.o en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw ontvingen we op 24 september 2021.
- op 12 oktober 2021 gaven de Raad van Commissarissen van zowel Woonstede als Plicht Getrouw goedkeuring aan de juridische fusie, onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties en de ontvangst van een akte van non-verzet. De goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties ontvingen we 7 december 2021 en de akte van non-verzet op 23 december 2021.

De Raad van Commissarissen van Woonstede benoemde de heer J.S. Harkema, voormalig voorzitter van de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw, tot commissaris bij Woonstede.

Plicht Getrouw: afscheid bestuur en deel Raad van Commissarissen

Als gevolg van de fusie legden de heer B.F. Tans, de heer D. van den Berg, de heer H. Stoop en de heer P.A. Schotsman per 31 december 2021 hun taken als bestuurder neer. De heer D. van den Berg en de heer P.A. Schotsman blijven als contactpersoon/vrijwilliger werkzaam voor Woonstede.

Als gevolg van de fusie legde de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw per 31 december 2021 zijn taken neer. Mevrouw K.J.P.C. van der Velden-Hendriks en de heer J.A.J.G. van Baars namen per 31 december 2021 afscheid als commissaris van Plicht Getrouw. De heer J.S. Harkema maakt vanaf 31 december 2021 deel uit van de Raad van Commissarissen van Woonstede.

Meer informatie over (het proces van) de fusie leest u in dit verslag onder paragraaf 2.7.4.

Woonstede: afscheid directeur-bestuurder M. Teer en komst M.H. de Wilde

Mevrouw Teer, directeur-bestuurder van Woonstede sinds 2008, nam op 30 juni 2021 afscheid in verband met haar pensionering. Na een openbare werving heeft de Raad van Commissarissen van Woonstede de heer M.H. de Wilde benoemd tot directeur-bestuurder per 1 juli 2021.

Meer informatie over (het proces van) de benoeming van de heer De Wilde leest u in dit verslag onder paragraaf 2.7.5.

2.7.2 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de besturen en de algemene gang van zaken. De Raad van Commissarissen adviseert de directeur-bestuurder (Woonstede) en het bestuur (Plicht Getrouw) daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder en het bestuur.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- financieel verslaggevingsproces

In de Visie op toezicht en besturen, een gezamenlijke visie van de Raad van Commissarissen en het bestuur, is het toezicht- en het toetsingskader voor de Raad van Commissarissen beschreven.

De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen en taken.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en verder uitgewerkt in de Reglementen Raad van Commissarissen.

Het reglement Raad van Commissarissen van Woonstede is in 2021 hernieuwd.

Tot mei 2021 had de Raad van Commissarissen van Woonstede drie commissies ingesteld: een Auditcommissie, een Governancecommissie (per 30 april 2021 Selectie- remuneratie- en governancecommissie) en een Commissie Wonen. Per 30 april 2021 is een vierde commissie toegevoegd: de Agendacommissie. Voor de Agendacommissie is een reglement vastgesteld.

De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw kent geen formele commissies.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht vanuit een extern- en een intern toezichtkader.

Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving.

Het interne toezichtkader is door de corporatie zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen bepalend om toezicht te houden.

Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van de corporatie.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

2.7.3 Toezichtkader

De belangrijkste opdracht van de Raad van Commissarissen is er op toe te zien dat de corporatie een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) is opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen is nader uitgeschreven in het Reglement van de

Raad van Commissarissen en in de profielschets van de commissarissen. De betreffende documenten zijn te raadplegen op de website van Woonstede en Plicht Getrouw.

Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-)normen opgenomen.

Toezicht		
<i>Extern</i>	<i>Intern</i>	<i>Besturingskaders</i>
Woningwet	Statuten	Strategisch plan
BTiV	Reglement Raad van Commissarissen	Begroting 2021, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode Woningcorporaties	Integraal Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet Normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels WSW, Aw en VTW	Profielschets Raad van Commissarissen	Prestatieafspraken met gemeenten Ede (en Scherpenzeel) ¹
	Reglement financieel beleid en beheer	Managementletter
	Investeringsstatuut	
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Integriteitscode en meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling)	

Tabel 44. Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen.

2.7.4 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Het strategisch plan en de portefeuillestrategie maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

De Raad van Commissarissen van Woonstede keurde het Strategisch plan 2022-2026 goed in de plenaire vergadering van 3 december 2021, waarna de directeur-bestuurder van Woonstede het plan vaststelde.

Vanuit de toezichthoudende rol heeft de Raad van Commissarissen van Woonstede binnen de organisatie aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Verder is het onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw bij de beide Raden van Commissarissen veelvuldig aan de orde geweest.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de financiële- en operationele prestaties.

De Raad van Commissarissen keurt op grond van de statuten een aantal stukken goed en wordt door Woonstede en Plicht Getrouw geïnformeerd via jaar- en kwartaalverslagen. Ook via het WSW, de Aw en de accountant ontvangt de Raad van Commissarissen informatie over de financiële- en operationele prestaties van de corporatie.

De Raad van Commissarissen ontvangt de (meerjaren)begroting jaarlijks ter goedkeuring. Middels de begroting krijgt de Raad van Commissarissen informatie over de verwachte kosten en opbrengsten

¹ Woonstede stelt prestatieafspraken op met de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Plicht Getrouw stelt prestatieafspraken op met de gemeente Ede.

en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiële informatie bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties.

Oordeelsbrief 2020

In de vergadering van 18 januari 2021 is de oordeelsbrief 2020 van Plicht Getrouw door de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw besproken. Op 12 februari 2021 is de oordeelsbrief 2020 van Woonstede aan bod geweest in de vergadering van de Raad van Commissarissen van Woonstede. De Aw schat het risico laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie- voorspelbaarheid/kwaliteit van data. De risicoscore op dit onderdeel is midden. De Aw ziet geen aanleiding tot het doen van interventies. Woonstede heeft de Aw op verzoek van de Aw geïnformeerd over de wijze waarop zij denkt te komen tot betere resultaten op het betreffende onderdeel.

In de vergadering van 3 december 2021 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstede de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2026 goedgekeurd. In verband met de fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede heeft Plicht Getrouw geen (meerjaren)begroting opgesteld.

De Raad van Commissarissen stelde vast dat de financiële ratio's van Woonstede en Plicht Getrouw voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting zijn de beide Raden van Commissarissen geïnformeerd op basis van de kwartaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze rapportages komen zowel financiële- als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's.

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstede de jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 met de accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 30 april 2021. Ook de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw besprak de jaarrekening 2020 met de accountant, waarna het jaarverslag over 2020 is goedgekeurd in de vergadering van 3 mei 2021.

In het kader van het vernieuwde Strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gaf de Raad van Commissarissen van Woonstede goedkeuring aan de tekst van de DAEB-volmacht, het bezwaren van de registergoederen in het kader van deze DAEB-volmacht en het aangaan van een obligolening.

Verder keurde de Raad van Commissarissen van Woonstede een verklaring van deelname aan de leningruil van Vestia goed, waarbij dure bestaande leningen van Vestia zijn geruild met goedkopere nieuwe leningen van Woonstede.

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstede goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- de realisatie van 42 appartementen met lift in de Elias Beeckman Kazerne te Ede;
- het turnkey afnemen van 12 appartementen en 6 grondgebonden woningen in ontwikkelgebied Kernhem B te Ede (Scherf 3);
- het slopen van 97 grondgebonden woningen en het realiseren van 200 grondgebonden woningen in de Wethoudersbuurt te Ede;
- het slopen van 10 woningen en het realiseren van 24 appartementen aan de Vierzinnen en Nieuwstraat te Scherpenzeel;
- het slopen van drie woningen en het realiseren van 24 appartementen aan de Dorpsstraat te Scherpenzeel.

Verder besprak de Raad van Commissarissen van Woonstede het ambitiedocument Hoogbouw Ede Zuid met de directeur-bestuurder in mei 2021 en in december 2021. Mede naar aanleiding van vragen en opmerkingen van de Raad van Commissarissen in mei 2021 is een tweede versie van het Ambitiedocument opgesteld, waarin meer gestuurd is op kwaliteit en minder op tempo. De Raad van Commissarissen heeft deze tweede versie van het Ambitiedocument in december 2021 vastgesteld.

De Managementletter van Woonstede en Plicht Getrouw over 2021 is op 7 december 2021 uitgebracht. De Managementletter van Woonstede is op 20 december 2021 met de Auditcommissie besproken, in aanwezigheid van de accountant. Het verslag van dit overleg is tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 11 februari 2022 aan bod geweest.

Auditcommissie Raad van Commissarissen Woonstede

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen van Woonstede. In 2021 bestond de commissie uit:

- de heer J.M. van der Meulen (voorzitter) tot 1 maart 2021
- de heer B.L.M.T van Moerkerk (voorzitter vanaf 3 maart 2021)
- de heer M.M.H. Mulder.

De Auditcommissie wordt ondersteund door de controller. De commissie is in 2021 zes keer bij elkaar geweest voor overleg. De accountant was in 2021 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De hierna genoemde onderwerpen zijn in de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie dan wel ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad van Commissarissen.

15 januari 2021	9 april 2021	28 mei 2021	3 september 2021	15 oktober 2021	20 december 2021
<i>Management letter</i>	<i>Jaarstukken 2020</i>	IT-audit Ebben Partners en rapportage Ebben Partners opvolging audit bedrijfsprocessen	<i>Controleplan BDO</i>	<i>Begroting 2022-2026</i>	<i>Managementletter</i>
Intern auditplan Ebben Partners	IT-audit Ebben Partners	<i>Kaderbrief</i>	<i>Brief WSW borgingsplafond op basis van dPi2020</i>	<i>Leningruil Vestia</i>	<i>Meerkosten van BDO in verband met de fusie Plicht Getrouw-Woonstede</i>
Evaluatie Ebben Partners	<i>Effecten huurverlaging, huurbevestiging en compensatie verhuurderheffing</i>	<i>Verslag tot en met het eerste kwartaal van 2021</i>	Nieuwe parameters WSW		
<i>Vestia-leningen</i>		<i>Terugkoppeling toegerekende kosten onderhoud</i>	Begroting-proces		

15 januari 2021	9 april 2021	28 mei 2021	3 september 2021	15 oktober 2021	20 december 2021
		Voorstel dividend-uitkering Energie BV	Verslag tot en met het tweede kwartaal van 2021		
		Implementatie strategisch programma WSW	Fiscaal statuut		

Tabel 45. Overzicht besproken onderwerpen in de Auditcommissie.

Aanvullend op deze vergaderingen zijn de begroting 2022-2026 en het Treasuryjaarplan 2022 via een schriftelijke ronde behandeld. Deze beide stukken zijn daarna geagendeerd voor een plenair overleg van de Raad van Commissarissen.

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan het onderzoek naar een fusie met Plicht Getrouw, de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's.

Meer in het bijzonder is aandacht besteed aan de implementatie van het strategisch programma WSW en de Vestia-leningen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelen van Woonstede en Plicht Getrouw zijn onder meer vastgelegd in een strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad van Commissarissen houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder dan wel het bestuur inhoudelijk gesproken over:

- het (streef)huurbeleid;
- de ontwikkeling van de woningvoorraad;
- de woningtoewijzing;
- de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties;
- de kwaliteit van dienstverlening (mede in relatie tot de uitbraak van het Corona-virus).

Klachten en geschillen

In de kwartaalrapporten wordt de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden van de lopende klachten en geschillen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van Woonstede van 30 april 2021 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. aan bod gekomen.

Commissie Wonen Raad van Commissarissen Woonstede

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen van Woonstede. In 2021 bestond de commissie uit:

- de heer M.H.M. Mulder (voorzitter)
- mevrouw Y. van Lienden (tot 23 januari 2021)
- mevrouw L.J. Bode

De commissie wordt bijgestaan door de managers Wonen en Vastgoed. De commissie is in 2021 zesmaal bij elkaar geweest voor overleg. De volgende onderwerpen zijn door de commissie besproken.

De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie of ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad van Commissarissen.

4 februari 2021	5 maart 2021	8 april 2021	31 mei 2021	27 september 2021	15 november 2021
Regionale uitwerking rapport Opgaven en Middelen	<i>Update herstructurerings-projecten</i>	<i>Ambitiedocument Hoogbouw Ede Zuid</i>	<i>Evaluatie Samen-Brandveilig</i>	<i>Project Hoogbouw Ede-Zuid</i>	<i>Project Hoogbouw Ede Zuid</i>
Project Loevestein	<i>Project Vierzinnen-Nieuwstraat</i>	<i>Project Elias Beeckman Kazerne</i>	Toelichting woningtoewijzing en huurbeleid	Update projecten	Update projecten
Update herstructurerings-projecten	Ontwikkeling wensportefeuille en planning productie, sloop, nieuwbouw en verkoop in 2021	<i>Project Kernhem Scherf 1</i>	<i>Bod op de woonvisie</i>	Verkoop Hoefweg	<i>Strategisch plan en (meerjaren) begroting 2022-2026</i>
<i>Project Hoogbouw Ede-Zuid</i>	<i>Volkshuisvestelijk deel jaarverslag 2020</i>	<i>Project Kernhem Scherf 3</i>	<i>Project Vierzinnen</i>	<i>Huurniveaus nieuwbouw</i>	
Project Bloemenbuurt		<i>Project Kernhem Scherf 2 en 4A</i>	<i>Project Dorpsstraat</i>	<i>Notitie woonruimteverdeling</i>	
Project Piet Heinstraat		<i>Project Kernhem Scherf 4B</i>			
Huurbeleid/ effecten eenmalige huurverlaging					

Tabel 46. Overzicht besproken onderwerpen in de Commissie Wonen.

De Raad van Commissarissen van Woonstede heeft in de vergadering van 25 juni 2021 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2022 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid.

Dit geldt zowel voor belanghebbenden als (wat betreft Woonstede) voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van de corporatie komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad van Commissarissen door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder (Woonstede) of het bestuur (Plicht Getrouw), maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen heeft met belanghebbenden.

Huurdersbond Ede e.o. – Raad van Commissarissen Woonstede

Op 26 oktober 2021 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond Ede e.o. en de twee huurderscommissarissen (de heer M.H.M. Mulder en de heer B.L.M.T. van Moerkerk) plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede
- ontwikkeling van de woningvoorraad
- ontwikkelingen Huurdersbond/thema's
- terugblik 2021
- vooruitblik 2022 (ontwikkelingen verhuurderheffing, prioritering thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid en seniorenhuisvesting)

Huurdersorganisatie Plicht Getrouw- Raad van Commissarissen Plicht Getrouw

Op 21 mei 2021 vond een formeel overleg plaats tussen het bestuur van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw en huurdercommissaris de heer J.S. Harkema. Ook het bestuur van Plicht Getrouw was hierbij aanwezig. In de vergadering is gesproken over de fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede en de werving van nieuwe bestuursleden van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw.

Ondernemingsraad Woonstede

Eenmaal per jaar houdt een delegatie van de Raad van Commissarissen van Woonstede een formeel overleg met de Ondernemingsraad, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2021 vond dit overleg plaats met mevrouw M.K. Groenberg en mevrouw L.J. Bode, op 26 oktober 2021. Er werd tijdens het overleg onder meer stilgestaan bij de ontwikkelingen in de organisatie na de komst van de heer M.H. de Wilde als directeur-bestuurder. Verder is gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de Ondernemingsraad, de werkzaamheden/communicatie van de Ondernemingsraad en tot slot de werkdruk in de organisatie.

De Raad van Commissarissen van Woonstede constateert dat de samenwerking tussen de Ondernemingsraad en directie goed en transparant is.

Collega-corporaties

Op 24 juli 2020 heeft Plicht Getrouw Woonstede uitgenodigd tot het doen van een onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw. Ter gelegenheid van dit onderzoek is zowel een werkgroep als een begeleidingsgroep opgericht. De werkgroep bestaat uit:

- een drietal bestuursleden van Plicht Getrouw (de heer B.F. Tans, de heer P.A. Schotsman en de heer D. van den Berg);
- de directeur-bestuurder van Woonstede (tot 1 juni 2021 mevrouw M. Teer, vanaf 1 juli 2021 de heer De Wilde), de controller van Woonstede (de heer H.C. van den Bos) en de bestuurssecretaris van Woonstede (mevrouw D.A. Groenevelt-Timmer) en wordt voorgezeten door een externe fusiebegeleider (de heer M.E.J. Meulen).

De werkgroep is in 2021 vier keer bij elkaar geweest voor overleg.

De begeleidingsgroep is in 2021 vier keer bij elkaar geweest voor overleg. De begeleidingsgroep bestaat uit:

- een delegatie van de beide Raden van Commissarissen (vanuit Woonstede in 2021 mevrouw L.J. Bode en mevrouw M.K. Groenberg, vanuit Plicht Getrouw de heer J.S. Harkema en mevrouw K.J.P.C. Hendriks);
- de directeur-bestuurder van Woonstede (mevrouw M. Teer tot 1 juni 2021, vanaf 1 juli 2021 de heer De Wilde) en een bestuurder van Plicht Getrouw (de heer B.F. Tans) en wordt voorgezeten door een externe fusiebegeleider.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat de organisatie de relatie met gemeenten en zorg- en

welzijnspartijen onderhoudt. De Raad van Commissarissen wordt hierover geïnformeerd door de organisatie.

In 2021 was er geen formeel contact tussen de Raad van Commissarissen van Woonstede en Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Na de uitbraak van het Coronavirus heeft de Raad van Commissarissen daar minder aandacht voor gehad dan gewild.

De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw maakte op 9 april 2021 een fietstocht langs het bezit met de Wethouder Wonen van de Gemeente Ede en een aantal ambtenaren van deze gemeente.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede en Plicht Getrouw is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de door de organisatie te benoemen risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren.

Toezicht op verbindingen

Woonstede en Plicht Getrouw hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet- DAEB activiteiten in de corporatie plaats zullen blijven vinden.

De Raad van Commissarissen van Woonstede heeft de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie bv: bestemming resultaat op 12 februari 2021 (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2016 hebben Woonstede en Plicht Getrouw BDO als nieuwe accountant geselecteerd. In 2017 is BDO opdracht verstrekt om tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren. De Raad van Commissarissen heeft de samenwerking met BDO in 2020 geëvalueerd. De Raad van Commissarissen ziet toe op de controlewerkzaamheden door BDO en ervaart de samenwerking met BDO als goed. De Managementletter is concreet en kwalitatief goed. De samenwerking met de medewerkers van BDO wordt als prettig ervaren.

2.7.5 Het verslag vanuit de werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen van Woonstede om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw vervult deze rol richting het bestuur van Plicht Getrouw.

Selectie-, remuneratie- en governancecommissie Raad van Commissarissen Woonstede

De Raad van Commissarissen van Woonstede heeft, om de hiervoor genoemde rol in te vullen, een Selectie-, remuneratie- en governancecommissie ingesteld. Deze commissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen.

De commissie is in 2021 vijf keer bij elkaar geweest en bestond in 2021 uit de volgende leden:

- mevrouw L.J. Bode (voorzitter)
- mevrouw M.K. Groenberg

In 2021 is het reglement van de Selectie-, remuneratie- en governancecommissie van Woonstede hernieuwd.

Werving opvolgend directeur-bestuurder

In 2020 werd bekend dat mevrouw M. Teer per 30 juni 2021 met pensioen zou gaan.

Op grond van de Statuten van Woonstede benoemt de Raad van Commissarissen een directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft met input van het MT, de Ondernemingsraad en Huurdersbond Ede e.o. een profiel/vacaturetekst opgesteld. De werving van de directeur-bestuurder heeft openbaar plaatsgevonden. De selectiecommissie heeft gekozen voor de heer M.H. de Wilde. Na een positief advies van de Ondernemingsraad, een kennismaking met een delegatie van het bestuur van Huurdersbond Ede e.o. en een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties heeft benoeming plaatsgevonden op 19 maart 2021. De heer De Wilde is op 1 juli 2021 in dienst getreden.

Beoordeling functioneren directeur-bestuurders Woonstede en bestuur Plicht Getrouw en beloning

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurders houdt de Raad van Commissarissen zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Het jaarlijkse individuele functioneringsgesprek met mevrouw Teer is op 4 februari 2021 gehouden. In dit gesprek is teruggekeken op 2020 en vooruitgekeken naar het eerste halfjaar van 2021. Er is een aantal doelen gesteld voor deze maanden. Verder is, in het kader van haar pensionering, een afsluitend gesprek gevoerd met mevrouw Teer.

In de maanden juli tot en met december 2021 heeft de Raad van Commissarissen meermalen gesproken met de heer De Wilde over zijn beeld van de organisatie.

Op 25 januari 2022 is met de heer De Wilde een doelengesprek gevoerd. In dit gesprek is teruggekeken op de eerste maanden van zijn directeur-bestuurschap bij Woonstede. Verder is een aantal doelen voor 2022 besproken.

Plicht Getrouw heeft een bestuur zonder arbeidscontract. De bestuursleden zijn dus niet in loondienst. Jaarlijks stelt de Raad van Commissarissen de vergoedingen voor bestuur en Raad van Commissarissen opnieuw vast binnen de regeling die de VTW jaarlijks vaststelt. De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol en houdt jaarlijks functioneringsgesprekken met de leden van het bestuur. In 2021 vond, vanwege de fusie, geen functioneringsgesprek plaats tussen de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw en het bestuur van Plicht Getrouw.

De Raad van Commissarissen stelt vast dat de directeur-bestuurders (Woonstede) en het bestuur (Plicht Getrouw) geschikt zijn voor hun taak in relatie tot de opgave van de corporatie en bovendien deskundig en competent zijn, onafhankelijk denken en een kritisch vermogen bezitten.

De Raad van Commissarissen heeft de beloning van de directeur-bestuurders (Woonstede) en het bestuur (Plicht Getrouw) vastgesteld conform de geldende wettelijke kaders. U leest meer over de beloning in paragraaf 2.6 en in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 145.

Noch aan de directeur-bestuurders van Woonstede, noch aan het bestuur van Plicht Getrouw zijn persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele

kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen.

Mevrouw M. Teer behaalde in de periode van 2019-2021 in totaal 79 PE-punten. Zij voldeed daarmee niet aan de gestelde norm. Hierbij kan worden opgemerkt dat mevrouw Teer per 30 juni 2021 met pensioen is gegaan en daardoor slechts een deel van het jaar 2021 PE-punten heeft kunnen behalen. De heer De Wilde behaalde in de periode 2019-2021 112 PE-punten en voldeed daarmee ruim aan de gestelde norm.

Behaalde PE-punten directeur-bestuurders Woonstede					
Naam	PE norm 2019-2021	PE-behaald in 2019	PE-behaald in 2020	PE-behaald in 2021	Overschot/tekort
M. Teer	108	36	32	11	- 29
M.H. de Wilde	108	27,5	52	32,5	+ 4

Tabel 47. PE-punten directeur-bestuurders Woonstede 2019-2021.

Permanente educatie Plicht Getrouw

Het bestuur van Aedes heeft het bestuur van Plicht Getrouw een verlichte PE-plicht verleend. De bestuursleden moeten gezamenlijk 108 PE-punten in drie jaar tijd halen.

Het bestuur van Plicht Getrouw heeft met het oog op fusie in 2020 en 2021 geen PE-punten behaald. Over de afgelopen drie jaren is daarom niet voldaan aan de norm voor permanente educatie. Tot en met 2021 hebben de bestuursleden het volgende aantal PE-punten behaald.

Behaalde PE-punten bestuur Plicht Getrouw					
Naam	PE norm 2019-2021	PE-behaald in 2019	PE-behaald in 2020	PE-behaald in 2021	Overschot/tekort
B.F. Tans	108	14	0	0	
D. van den Berg		17	0	0	
J.J.M. Stoop		15	0	0	
P.A. Schotsman		6	0	0	
Totaal	108	52	0	0	-56

Tabel 48. PE-punten bestuur Plicht Getrouw 2019-2021.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De Raden van Commissarissen van Woonstede en Plicht Getrouw constateren over het verslagjaar dat:

- de nevenfuncties en lidmaatschappen van de directeur-bestuurders/bestuurders geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor de corporatie wordt gedaan;
- de directeur-bestuurder of de bestuurders in de drie jaar voorafgaand aan hun benoeming geen lid zijn geweest van de Raad van Commissarissen van Woonstede of Plicht Getrouw;
- er zich bij de directeur-bestuurders/bestuurders geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurders/bestuurders in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij de directeur-bestuurders/de bestuurders sprake was van tegenstrijdig belang.

M. Teer (directeur-bestuurder Woonstede 2008- juni 2021)	Periode
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	2009- 2021
Lid Edes Bedrijfscontact	2009- 2021
Lid bestuur stichting Veluwefonds	2013- 2021
Lid bestuur Stichting Vastgoedmonitor	2017- 2021
Lid bestuur Idee in Uitvoering	2018- 2021

Tabel 49. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties M. Teer.

M.H. de Wilde (directeur-bestuurder Woonstede 1 juli 2021- heden)	Periode
Voorzitter bestuur CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem)	2017- heden
Penningmeester SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen)	2017- heden

Tabel 50. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties M.H. de Wilde.

B.F. Tans (bestuurder Plicht Getrouw)	Periode
Adviseur bij een projectmanagementadviesbureau in Apeldoorn	2008- heden

Tabel 51. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties bestuur Plicht Getrouw

De bestuursleden van Plicht Getrouw de heer D. van den Berg, de heer J.J.M. Stoop en de heer P.A. Schotsman hadden in 2021 geen relevante nevenfuncties.

Governance

Op 16 november 2020 heeft de Aw een Governance inspectie uitgevoerd bij Woonstede.

De Aw ontving diverse stukken als input voor de inspectie en ging in gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen van Woonstede, het MT en de directeur-bestuurder. In het op 4 januari 2021 uitgebrachte rapport concludeert de Aw dat de governance van Woonstede voldoet aan de criteria voor good governance. Er zijn drie aandachtspunten benoemd:

1. Klokkenluidersregeling

De Aw geeft aan dat de meldregeling in maart 2018 is opgesteld. De meldregeling is gebaseerd op de wet Huis voor Klokkenluiders uit 2016. Per 1 januari 2020 is een nieuwe wet van kracht. Geadviseerd wordt de meldregeling naast de nieuwe wet te leggen en deze op basis daarvan te actualiseren.

De Wet bescherming Klokkenluiders is in ontwikkeling en in 2021 werd de nieuwe Wet bescherming Klokkenluiders verwacht. Woonstede heeft begin 2021 besloten deze nieuwe wetgeving af te wachten voor de actualisatie van de Klokkenluidersregeling. Op 17 december 2021 zou de nieuwe Wet in werking treden, maar dat is niet gebeurd. We verwachten de inwerkingtreding begin 2022. Zodra de nieuwe wet in werking treedt, actualiseren we de Klokkenluidersregeling op basis van deze wetgeving.

2. Actiepuntenlijst

De Aw constateert dat bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen een actielijst met deadlines ontbreekt.

Vanaf begin 2021 werkt de Raad van Commissarissen met een dergelijke lijst met deadlines.

3. Aanvulling op de Visie op toezicht en besturen

In de Visie op toezicht en besturen is het toezicht- en het toetsingskader voor de Raad van Commissarissen opgenomen. Dit kader bestaat uit een opsomming van te gebruiken documenten. De Aw

geeft de Raad in overweging hierbij ook een korte omschrijving per document en een datum van laatste update van de betreffende documenten op te nemen.
Dit actiepunt wordt in 2022 opgepakt.

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De Integriteits- code en de Meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website van zowel Plicht Getrouw als Woonstede, vormen hiervoor de basis.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen van Woonstede niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad.

De jaarverslagen van de vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen en de vertrouwenspersonen Integriteit (Klokkenluidersregeling/Meldregeling) zijn geagendeerd tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van april 2021. In het overleg van de Raad van Commissarissen van Woonstede van 30 april 2021 zijn de resultaten van het in december 2019 gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek besproken.

2.7.6 Samenstelling en functioneren

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten.

In 2021 liet de Raad van Commissarissen van Woonstede een geschiktheidsmatrix opstellen door een extern adviseur. Deze matrix geeft inzicht in de kennis en vaardigheden van de leden van de Raad van Commissarissen afzonderlijk en de Raad van Commissarissen als collectief.

Ten aanzien van de competenties volgt de Raad van Commissarissen de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de “fit en proper toets” door de Aw worden beoordeeld.

Twee commissarissen van Woonstede nemen deel in de Raad van Commissarissen van Woonstede op voordracht van Huurdersbond Ede e.o.

Eén commissaris van Plicht Getrouw neemt deel in de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw op voordracht van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw.

(Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna éénmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

Bij een (her)benoeming houdt de Raad van Commissarissen de profielschets kritisch tegen het licht en actualiseert deze indien nodig. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar.

De Raad van Commissarissen kiest onafhankelijk. Het bestuur heeft bij de (her)benoeming een adviserende rol.

(Her)benoeming Woonstede

De eerste termijn van mevrouw Y. van Lienden liep tot en met 22 januari 2021. Mevrouw Van Lienden heeft besloten af te zien van een herbenoeming.

Huurdercommissaris de heer J.M. van der Meulen heeft aangegeven per 1 maart 2021 commissaris te worden bij een andere corporatie. Vanwege de limiteringsregeling heeft hij besloten afscheid te nemen van Woonstede. Na een openbare werving, waarbij de Raad van Commissarissen en de Huurdersbond Ede e.o. samen een kandidaatprofiel opstelden, heeft de Huurdersbond Ede e.o. de heer B.L.M.T. van Moerkerk voorgedragen. Via een verkorte procedure is op 3 maart 2021 een positieve zienswijze van de Aw verkregen, waarna de heer B.L.M.T. van Moerkerk per diezelfde datum is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

Mevrouw L.J. Bode is na een positieve zienswijze van de Aw van 1 november 2021 op 5 november 2021 herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaren, per 1 januari 2022.

In verband met de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw voegt één van de commissarissen van Plicht Getrouw, de heer J.S. Harkema, zich per 1 januari 2022 bij de Raad van Commissarissen van Woonstede. Dit met instandhouding van zijn huidige termijn van aftreden.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Woonstede per 1 januari 2021						
Naam	2021	2022	2023	2024	2025	2026
M.H.M. Mulder *						
J.M. van der Meulen* (tot 1 maart 2021)						
Y. van Lienden (tot 23 januari 2021)						
L.J. Bode						
M.K. Groenberg						
B.L.M.T. van Moerkerk*						

Tabel 52. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Woonstede per 1 januari 2021.

*Benoemd op voordracht van de Huurdersbond Ede e.o. Oranje= eerste termijn, groen = tweede termijn.

(Her)benoeming Plicht Getrouw

In verband met het aflopen van de tweede termijn van de heer E.J. Frederiks per 31 december 2020 is er, in verband met de fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede, na overleg met de Aw voor gekozen een tijdelijke commissaris voor de periode van één jaar aan te trekken. De vacature is, ook na overleg met de Aw, bij de VTW neergelegd, met de vraag de vacature onder de aandacht te brengen bij de commissarissen uit de zogenaamde commissarissenpoule van de VTW. De keuze is daarbij gevallen op de heer J.A.J.G. van Baars. Via een verkorte procedure is op 15 december 2020 een positieve zienswijze verkregen van de Aw, waarna de heer J.A.J.G. van Baars per 1 januari 2021 is benoemd voor de duur van één jaar.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Plicht Getrouw per 1 januari 2021						
Naam	2021	2022	2023	2024	2025	2026
J.A.J.G. van Baars						
J.S. Harkema*						
K.J.P.C. van der Velden-Hendriks						

Tabel 53. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Plicht Getrouw per 1 januari 2021. .

*Benoemd op voordracht van Huurdersorganisatie Plicht Getrouw. Oranje= eerste termijn, groen = tweede termijn.

Samenstelling

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Woonstede			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
L.J. Bode	Vice-voorzitter Raad van Commissarissen per 12 februari 2021 Voorzitter Selectie- remuneratie- en governancecommissie Commissie Wonen	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	Lid Raad voor Commissarissen Woningstichting Maasdriel Lid Raad van Toezicht Stichting LuciVer Voorzitter bestuur Stichting Dorp in Bedrijf Lid Raad van Commissarissen Woonstichting JOOST Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek
M.K. Groenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen Selectie- remuneratie- en governancecommissie Voorzitter Agendacommissie	Mediator bij Groenberg Mediaton Sparring partner, adviseur, mediator en coach voor bestuurders, directeuren en toezichthouders bij Boardroomadvies.com	Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting de Woonmensen Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kadera Aanpak Huiselijk Geweld Voorzitter Raad van Toezicht Centrum voor Jeugd en Gezin Barneveld
Y. van Lienden	Vice-voorzitter Raad van Commissarissen (tot 23 januari 2021) Commissie Governance en Commissie Wonen	Management Consultant bij Yvonne van Lienden Toezicht, Management en Advies	Lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Primair Onderwijs Rivierland (OPO-R) in Tiel en Culemborg
J.M. van der Meulen	Auditcommissie (voorzitter) (tot 1 maart 2021)	Partner bij het Strategic Management Center te Laren	Voorzitter Raad voor Commissarissen Wooncompagnie Hoorn Voorzitter Raad van Commissarissen het Woonbedrijf Lid Raad van Commissarissen Portaal (per 1 april 2021) Lid bestuur Raad voor de Plaatselijke Geldwerving

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Woonstede			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
			Protestantse Kerk Nederland Penningmeester Stichting Continuïteit Sport Vereniging Maarn Maarsbergen
B.L.M.T. van Moerkerk	Voorzitter Auditcommissie (vanaf 3 maart 2021)	Zelfstandig consultant bij Bluez Corporate Finance & Advice	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Delta-Wonen te Zwolle Directeur Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde Lid bestuur Stichting AMZAF Voorzitter Raad van Toezicht van Kunstwerk! Culturele voorzieningen in de Liemers. Lid Raad van Toezicht World Town Music Lid Raad van Toezicht USE-IT Lid bestuur stichting Landgoed Groot Mariëndaal
M.H.M. Mulder	Voorzitter Commissie Wonen Auditcommissie	Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)	Geen

Tabel 54. Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Woonstede.

Voor zover van toepassing zijn de bestuurlijke functies bij bv's en holdings met een persoonlijk karakter niet opgenomen (bijvoorbeeld pensioen-bv).

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Plicht Getrouw			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
J.A.J.G. van Baars		Toeziethouder en adviseur	Voorzitter Raad van Commissarissen Hypotheken Data Netwerk Lid Raad van Commissarissen Woongenoot te Nijmegen Bestuurslid Stichting Perspectiefverklaring (tot 1 juli 2021) Lid Raad van Advies Fortrum

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Plicht Getrouw			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
			Lid bestuur Vrijheidsmuseum Lid Raad van Commissarissen Nationale Hypotheek Garantie
J.S. Harkema	Voorzitter Raad van Commissarissen	Zelfstandig adviseur	Vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen Woningstichting Heteren Onafhankelijk voorzitter van de cliëntenraad Overbetuwe van Attent Zorg en Behandeling en tevens lid Centrale Cliëntenraad Onafhankelijk voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap bij zorginstelling Beweging 3.0 Lid Provinciale Klachtencommissie Sociale Huursector Friesland
K.J.P.C. van der Velden-Hendriks		Interim manager Gemeente Vught	Lid Raad van Commissarissen Triada te Heerde Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Van hier te Voerendaal

Tabel 55. Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen Plicht Getrouw.

Voor zover van toepassing zijn de bestuurlijke functies bij bv's en holdings met een persoonlijk karakter niet opgenomen (bijvoorbeeld pensioen-bv).

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of Plicht Getrouw of van eventuele rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Indien mogelijk sprake is van een tegenstrijdig belang, meldt een commissaris dit bij de voorzitter en/of de andere leden van de Raad van Commissarissen. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie.

Naar aanleiding van een vraag van de Aw in het kader van de fusie is door de Raad van Commissarissen op 24 november 2021 gesproken over de rol van de heer B.L.M.T. van Moerkerk als lid van de Raad van Advies (RvA) van Zegers Bouw BV. De heer van Moerkerk heeft sinds zijn aantreden als lid

van de Raad van Commissarissen op 3 maart 2021 geen bezoldiging meer ontvangen voor zijn lidmaatschap van deze RvA, die vanwege een wijziging in de directiestructuur van Zegers Bouw BV een slapend bestaan leidde. Om elke schijn van belangenverstrengeling te voorkomen, is afgesproken dat de heer Van Moerkerk zijn lidmaatschap van de RvA van Zegers Bouw BV per 24 november 2021 beëindigt en ook geen andere (adviserende) werkzaamheden voor het bedrijf meer zal uitvoeren.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap één van de Raden van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of rug-spraak. In 2021 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de Raad van Commissarissen ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid.

Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van Woonstede en Plicht Getrouw komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden.

Maximum aantal commissariaten

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. De leden van de Raad van Commissarissen van zowel Woonstede als Plicht Getrouw voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Noch Woonstede noch Plicht Getrouw heeft aan de leden van de Raad van Commissarissen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raden van Commissarissen van Woonstede en Plicht Getrouw hebben in hun eigen bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder dan wel het bestuur hen informeert en besluitvorming en verantwoording plaatsvindt.

Zij zien erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonstede en Plicht Getrouw.

Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door medewerkers van de corporatie of een externe professional.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Belet of ontstentenis bestuur

In geval van ontstentenis of belet van de directeur-bestuurder of het bestuur wijst de Raad van Commissarissen een waarnemer aan binnen de organisatie.

Bij hoge uitzondering kan een lid van de Raad van Commissarissen voor maximaal drie maanden de rol van de bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de Raad van Commissarissen en neemt dus niet deel aan de besluitvorming. Na deze periode kan het lid weer toetreden tot de Raad van Commissarissen. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.

Meldingsplicht

Voor de Raad van Commissarissen van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe 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 de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de Raad van Commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2021 heeft dit zich niet voorgedaan.

Wel is het de Raad van Commissarissen van Woonstede bekend dat de directeur-bestuurder het bestuur van de Huurdersbond Ede e.o. heeft laten weten dat een bestuurslid volgens de Overlegwet onrechtmatig zijn functie uitoefent. Deze onrechtmatigheid houdt in dat dit bestuurslid geen huurder is. Dit kan in de toekomst mogelijk consequenties hebben voor de legitimatie van de Huurdersbond Ede e.o.

Zelfevaluatie

In januari 2020 vond onder externe begeleiding een zelfevaluatie plaats van de Raad van Commissarissen van Woonstede. Uit deze uitvoerige zelfevaluatie kwamen acht thema's naar voren als aandachtspunt. Op 29 januari 2021 hield de Raad van Commissarissen een interne zelfevaluatie, met als basis de hiervoor benoemde evaluatie van 2020. De Raad van Commissarissen heeft met elkaar besproken in hoeverre de aandachtspunten in het afgelopen jaar zijn opgepakt of doorontwikkeld en een aantal nieuwe accenten geplaatst.

De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 12 februari 2021 met de directeur-bestuurder besproken.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur van Woonstede tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder. De leden van de Raad van Commissarissen zijn bijvoorbeeld complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. Dat werkt heel goed. Ook het voor bespreken binnen de Raad van Commissarissen – via een eigen vergadering vooraf zonder bestuur – zorgt voor focus in overleg met de directie.

De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw heeft vanwege de fusie met Woonstede, recente wisselingen binnen de Raad van Commissarissen en de uitbraak van het Coronavirus in 2021 geen zelfevaluatie gehouden.

Permanente educatie

De VTW heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2021 is bepaald op minimaal vijf. De leden van de Raad van Commissarissen van zowel Woonstede als Plicht Getrouw hebben voldaan aan het minimum te behalen PE-punten.

Behaalde PE-punten Raad van Commissarissen Woonstede			
Naam	PE norm 2021	PE-behaald in 2021	Overschot/tekort
L.J. Bode	5	30	+ 25
M.K Groenberg	5	23	+ 18
Y. van Lienden (tot 23 januari 2021)	5	0	- 5
J.M.vander Meulen (tot 1 maart 2021)	5	15	+ 10
M.H.M. Mulder	5	9	+ 4
B.L.M.T. van Moerkerk	5	14	+ 9

Tabel 56. Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen Woonstede in 2021.

Behaalde PE-punten Raad van Commissarissen Plicht Getrouw			
Naam	PE norm 2021	PE-behaald in 2021	Overschot/tekort
J.A.J.G. van Baars	5	5	-
J.S. Harkema	5	19	+ 14
K.J.P.C. van der Velden-Hendriks	5	10	+ 5

Tabel 57. Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen Plicht Getrouw in 2021.

2.7.7 Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de beroepsregel van de VTW (zie ook paragraaf 2.6).

Om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de honorering los van de prestaties van Woonstede/Plicht Getrouw. Voor de hoogte van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen verwijzen we naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina's 148 en 152.

De eventueel in rekening te brengen btw (tot mei 2021) komt voor rekening van Woonstede dan wel Plicht Getrouw.

Woonstede en Plicht Getrouw betalen de kosten die de Raad van Commissarissen maakt in het kader van deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook voldoen Woonstede en Plicht Getrouw de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij hebben afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Vergaderingen

In 2021 kwam de Raad van Commissarissen van Woonstede negen keer bijeen voor een formele plenaire vergadering. De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw vergaderde zeven keer plenair.

Daarnaast hield de Raad van Commissarissen van Woonstede in januari 2021 een zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de bestuurder. Hierin kwam onder andere de zelfevaluatie aan de orde, maar ook:

- de werving van een opvolgend directeur-bestuurder en een opvolgend lid Raad van Commissarissen met financieel profiel;
- het Vestia-dossier;

- de voorbereiding beoordelingsgesprek directeur-bestuurder;
- de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de vergoeding van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw kwam in 2021 een aantal keer bij elkaar om te spreken over de fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede.

B. Jaarrekening

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.864.903	1.491.525	1. Herwaarderingsreserves	1.134.715	766.925
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.615	24.501	2. Overige reserves	2.422	279.557
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	243.056	194.899	3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	406.344	90.655
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.973	13.204		1.543.481	1.137.137
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. EGALISATIEREKENING	402	412
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.563	9.034	E. VOORZIENINGEN		
	2.199.110	1.733.163	1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	252
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			2. Overige voorzieningen	0	79
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	796	755		0	331
2. Latente belastingvorderingen	7.369	8.346	F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
3. Overige effecten	145	145	1. Schulden aan overheid	37.709	39.568
4. Overige vorderingen	193	388	2. Schulden aan banken	339.971	307.696
	8.503	9.634	3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	215.317	180.381
B. VLOTTENDE ACTIVA			4. Overige schulden	24.197	29.517
I. VOORRADEN				617.194	557.162
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	416	1.298	G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
2. Overige voorraden	19	12	1. Schulden aan overheid	2.377	2.659
	435	1.310	2. Schulden aan banken	37.117	41.807
II. VORDERINGEN			3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.881	814
1. Huurdebiteuren	429	534	4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.821	5.571
2. Overige vorderingen	90	194	5. Overige schulden	782	997
3. Overlopende activa	287	258	6. Overlopende passiva	2.033	1.968
	806	986		54.011	53.816
III. LIQUIDE MIDDELEN	6.234	3.765	TOTAAL	2.215.088	1.748.858
TOTAAL	2.215.088	1.748.858			

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2021	2020
1. Huuropbrengsten	75.077	74.498
2. Opbrengsten servicecontracten	4.984	4.531
3. Lasten servicecontracten	-4.928	-4.666
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.760	-3.020
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.122	-22.428
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.752	-12.747
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.499	36.168
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.165	14.751
8. Toegerekende organisatiekosten	-397	-315
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.774	-10.272
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.994	4.164
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-8.803	-8.228
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	380.097	80.340
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.801	4.697
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	385.095	76.809
13. Opbrengsten overige activiteiten	578	870
14. Kosten overige activiteiten	-148	-165
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	430	705
15. Overige organisatiekosten	-9.132	-3.396
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.315	-1.138
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	5.318	-7.734
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.626	-10.760
Totaal van financiële baten en lasten	-4.308	-18.494
Totaal van resultaat voor belastingen	412.263	94.818
18. Belastingen	-5.960	-4.205
Resultaat uit deelnemingen	41	42
Totaal van resultaat na belastingen	406.344	90.655

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2021	2020
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	75.282	74.544
Vergoedingen	4.812	4.386
Overige bedrijfsontvangsten	924	879
Ontvangen interest	<u>0</u>	<u>2</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.018	79.811
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	9.050	9.447
Onderhoudsuitgaven	17.296	21.051
Overige bedrijfsuitgaven	13.472	13.186
Betaalde interest	9.810	10.899
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	247	58
Verhuurderheffing	7.133	9.164
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	189	127
Vennootschapsbelasting	<u>7.933</u>	<u>389</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	65.130	64.321
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.888	15.490
(Des-)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.198	14.751
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	5.311	6.434
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	18.509	21.185

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2021	2020	
Nieuwbouw huur	39.924	27.173	
Verbeteruitgaven	5.435	4.130	
Aankoop	521	2.352	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.433	6.078	
Investerings overig	<u>791</u>	<u>1.549</u>	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	52.104		41.282
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-33.595		-20.097
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	15	0	
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>6</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	15		-6
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-33.580		-20.103
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe te borgen leningen	<u>61.007</u>	<u>47.500</u>	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	61.007		47.500
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing geborgde leningen	38.736	43.307	
Aflossing ongeborgde leningen	<u>2.110</u>	<u>5.471</u>	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.846		48.778
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.161		-1.278
Mutatie liquide middelen	2.469		-5.891
Liquide middelen per 1-1	3.765		9.656
Liquide middelen per 31-12	6.234		3.765

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is de FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

Fusie

Stichting Woonstede is op 31 december 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.302 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn tevens aangepast en opgenomen in de resultatenrekening. De samenstelling van de balans per 1 januari 2021 is als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	Woonstede	Plicht Getrouw	Effect fusie	Gefuseerde balans
Activa				
Vastgoedbeleggingen	1.599.754	124.375		1.724.129
Materiële vaste activa	9.034			9.034
Financiële vaste activa	9.624	10		9.634
Voorraden	1.310			1.310
Vorderingen	1.014	63	-91	986
Liquide middelen	2.966	799		3.765
Totaal activa	1.623.702	125.247	-91	1.748.858
Passiva				
Eigen vermogen	1.041.739	95.398		1.137.137
Egalisatierekening	412			412
Voorzieningen	331			331
Langlopende schulden	529.553	27.609		557.162
Kortlopende schulden	51.667	2.240	-91	53.816
Totaal passiva	1.623.702	125.247	-91	1.748.858

Het effect van de fusie betreft de eliminatie van de onderlinge vordering en schuld. Ook zijn, als gevolg van de fusie, de liquide middelen in de DAEB en de niet-DAEB tak herrekend. Voor het overige zijn er geen aanpassingen, omdat de waarderingsgrondslagen van de fusiepartners aan elkaar gelijk zijn.

Voor de winst-en-verliesrekening is de samenstelling over 2020 als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	Woonstede	Plicht Getrouw	Effect fusie	Gefuseerde w&v
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.644	3.364	160	36.168
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.164	0	0	4.164
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.075	4.734	0	76.809
Netto resultaat overige activiteiten	1.021	4	-320	705
Overige organisatiekosten	-3.091	-424	119	-3.396
Leefbaarheid	-1.126	-53	41	-1.138
Saldo financiële baten en lasten	-17.812	-682	0	-18.494
Resultaat voor belastingen	87.875	6.943	0	94.818
Belastingen	-3.711	-494	0	-4.205
Resultaat deelnemingen	42	0	0	42
Resultaat na belastingen	84.206	6.449	0	90.655

Het effect van de fusie betreft de aanpassing van de doorberekening van de kosten van de dienstverlening van Woonstede aan Plicht Getrouw en vervolgens de toerekening van de kosten aan de verschillende activiteiten. De gehanteerde grondslagen van resultaatbepaling van Woonstede zijn hierbij gevolgd.

De directe kosten in het kader van de fusie bestaan vooral uit de inschakeling van adviseurs en de notaris. Deze zijn ongeveer 90 duizend euro. De inspanning van de medewerkers in 2021 schatten we in op ongeveer 880 uur.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie bv	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2021 is het eigen vermogen van Woonstede Energie bv 797 duizend euro (2020 was dit 756 duizend euro). Over 2021 was de omzet 62 duizend euro en was het jaarresultaat 41 duizend euro. Over 2020 was dit respectievelijk 62 duizend euro en 42 duizend euro. Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie bv ten opzichte van Stichting Woonstede hebben we op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geen geconsolideerde jaarrekening over 2021 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 73 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financieel belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Financiële continuïteit

De afgelopen twee jaar hebben we ervaren dat de financiële continuïteit van onze organisatie geen negatieve gevolgen van de corona-crisis heeft ondervonden. De inkomsten zijn op peil gebleven, zowel voor wat betreft huur als verkoop. De huurders zijn er in geslaagd de huren te betalen zoals ze voorheen deden. De huurachterstand is nog steeds lager dan 0,5% van de huurinkomsten.

Op dit moment ondervinden we de gevolgen van twee andere omstandigheden. De eerste is de stijging van de prijzen in zijn algemeenheid door de schaarste van mensen en materialen en de brandstofprijzen in het bijzonder. De tweede is de oorlog in Oekraïne met de onzekerheden die dit met zich meebrengt voor de mensen in Oekraïne in de eerste plaats en de beschikbaarheid en leveringen van materialen. Aannemers komen met clausules in de contracten waarin voorbehouden zijn opgenomen over de leveringstermijnen en de prijzen. Dit brengt onzekerheid met zich mee over de momenten van oplevering en de hoogte van de investeringen.

Verder is de rente is aan het stijgen. Was de tienjaarsrente op staatsleningen rondom de jaarwisseling 2021-2022 nog ongeveer 0,0%, eind maart 2022 is deze ongeveer 1,0%. Voor een kapitaalintensive organisatie als de onze betekent dit een toename van de rentelasten van nog aan te trekken leningen.

In het kader van de afschaffing van de Verhuurderheffing per 2023 maakt het Rijk nog met de sector afspraken over betaalbaarheid en investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. Voor nieuwbouw en duurzaamheid hebben we projecten in onze begroting ingerekend. Als er meer bekend is over de genoemde afspraken, toetsen we onze begroting hieraan.

De nog te maken afspraken over betaalbaarheid betekenen voor ons een onzekerheid in de toekomstige huurinkomsten. In het coalitieakkoord is een lagere huur voor mensen met een lager inkomen, een stapsgewijs hogere huur voor mensen met een hoger inkomen en een huurbefroeding in 2024 opgenomen. De uitwerking van deze plannen volgt nog.

Al met al is de voorspelbaarheid van de financiële toekomst minder dan voorheen. In de begroting hebben we in de jaren vanaf 2027 voor het grootste gedeelte nieuwbouwprojecten modelmatig opgenomen, waardoor er voldoende mogelijkheid is om bij te sturen als dat nodig is.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven om van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 toe te passen.

Verder is in artikel 31 lid 1 van het BTIV opgenomen dat het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 (RTIV) is hier invulling aan gegeven. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de methodiek zoals deze is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij het RTIV).

De toegepaste modellen van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn overeenkomstig bijlage 3 van de RTIV.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2021 SBR-wonen..

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

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

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidige boekjaar mogelijk te maken.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2021 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

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 en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en 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 gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2021 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2020. In onderstaande tabel is de verdeling DAEB/niet-DAEB per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2021		1 januari 2020	
	Aantal	%	Aantal	%
DAEB	10.799	98,12%	10.762	98,05%
Niet-DAEB	207	1,88%	214	1,95%
Totaal	11.006	100,00%	10.976	100,00%

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2021	2020
Zelfstandige wooneenheden	86	93
Parkeervoorzieningen	509	510
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Bedrijfsmatig onroerend goed	10	10
Totaal ongewogen	606	614
Totaal gewogen	200	207

Daarnaast hebben we eind 2021 147 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2020 146 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Van de acht eenheden bedrijfsmatig onroerend goed zijn er drie gevestigd in ons kantoorpand.

Presentatiewijziging

Met ingang van het boekjaar 2021 verantwoorden we de aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar onder de kortlopende schulden. Tot en met het boekjaar 2020 deden we dit bij de langlopende schulden. Voor vergelijkingsdoeleinden hebben we de vergelijkende cijfers over 2020 aangepast. De effecten van de wijziging zijn als volgt.

Omschrijving	2021 was	2021 is	2020 was	2020 is
Langlopende schulden overheid en banken	413.089	377.680	387.450	347.264
Kortlopende schulden	18.432	54.011	13.630	53.816
Werkkapitaal	-6.279	-46.536	-7.569	-47.755
Liquiditeit	0,66	0,14	0,44	0,11

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2021. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. Vanaf boekjaar 2020 worden investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie (renovaties, ingrijpende verbouwingen, overige investeringen), alsmede de voorziening onrendabele investeringen, verantwoord via het vastgoed in exploitatie. Er vindt geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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.

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

Deze stelselwijziging is reeds vanaf boekjaar 2020 verwerkt in de jaarrekening, in die zin dat de investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie (renovaties, ingrijpende verbouwingen, overige investeringen), alsmede de voorziening onrendabele investeringen, worden verantwoord via het vastgoed in exploitatie. Er vindt geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In de jaarrekening 2021 is de presentatiewijze conform bovenstaand toegelicht hierop aangesloten.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2021.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd als de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

Zekerheden

Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- 1) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- 2) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- 3) terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- 4) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. 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 betreffende 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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Omschrijving	Termijn in jaren
Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/7
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen, hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel vlottende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2021 1,7% (2020: 2,0%).

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

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

ATAD-richtlijn

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De beperking van de renteaftrek houdt in dat als de rentelasten meer dan 30% zijn van het fiscale resultaat vóór aftrek van rente afschrijvingen, het meerdere niet van de fiscale winst mag worden afgetrokken. Met ingang van 2022 is dit percentage verlaagd naar 20. Het bedrag dat niet voor aftrek in aanmerking komt, is in een later jaar wel aftrekbaar als de rentelasten in dat jaar onder de genoemde norm blijven. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2021 is dit verschil nominaal 2.621.075 euro.

Op basis van de begroting 2022 – 2031 hebben we beoordeeld of bovenstaand bedrag geheel of gedeeltelijk in aftrek kan komen van het fiscale resultaat. Dit blijkt in de genoemde jaren niet het geval te zijn. Om deze reden hebben we voor deze mogelijk in de toekomst te verrekenen rentelasten geen latentie opgenomen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Egalisatierekening

De egalisatierekening is het door de Woonstede Energie bv ontvangen concessierecht voor de exploitatie van de warmtepompen. De waarde van dit recht is via de discounted cashflow-methode bepaald. De eerste waardering is tegen kostprijs en is overeenkomstig de akte van inbreng. Het concessierecht valt in 50 jaar lineair vrij.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. De onrendabele top wordt genomen als de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het project.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt die tot en met 2022 vervroegd met pensioen gaan. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af

te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2021 gemaximeerd op € 112.189 en verminderd met de franchise. In 2020 was dit € 110.111.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2021 was de franchise € 15.583. In 2020 was dit € 15.178.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2020 als in 2021 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Eind december 2021 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (eind 2020 was dit 109,4%). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er sprake van een reser-vetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad her-stelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, con-form dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2022 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2021.

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwaardering geschiedt te-gen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

In 2021 hebben wij deelgenomen aan de leningruil ten behoeve van Vestia. We hebben een 40-jarige lening gestort gekregen van 3,5 miljoen euro met een rente van 4,860% bij een marktrente van 0,535%. De reële waarde van deze lening is 9,0 miljoen euro. Het agio op deze lening is 5,5 miljoen euro.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden zijn opgenomen on-der de kortlopende schulden.

Vanaf 1998 borgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de rente- en aflossingsverplichtin-gen van de nieuw aangetrokken leningen. Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel vervul-len de achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeringen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoopprijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Financiële instrumenten

Embedded derivaten

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixeringen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

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

De eerste waardering en de vervolgwaardering is tegen reële waarde. De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.

Interest Rate Swaps

Ter afdekking van het renterisico van een roll-over-lening maken wij gebruik van een swap. Voor de verantwoording in de jaarrekening passen wij kostprijs-hedge-accounting toe op basis van documentatie per individuele hedgerelatie. In ons treasurystatuut zijn hiervoor de kaders vastgelegd. De swap-rente wordt verantwoord in de jaarrekening onder de rentelasten. Het financiële instrument is opgenomen bij de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De swap is gekoppeld aan de betreffende specifieke lening. Het bedrag waarvoor de swap is afgesloten, is gelijk aan de gekoppelde lening. De looptijd van het derivatencontract is gelijk aan de looptijd van het leningcontract. Het rente-instrument wordt niet aangehouden om te verhandelen.

Kortlopende schulden

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

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen;
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit;
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de afdelingshoofden waarbij de tijdschrijfgegevens als ondersteuning zijn gebruikt.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten);
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses);
- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes);
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen en het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst);
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen);
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- belastingen en heffingen;
- verhuurderheffing (de bedragen die we ontvangen in het kader van de Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV) worden met de verhuurderheffing verrekend);
- kosten van verzekeringen.

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

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen. Verder wordt bij de overige organisatiekosten de volkshuisvestelijke bijdrage zoals opgenomen in RJ 645.313. In 2021 is dit het agio bij de leningruil ten behoeve van Vestia en de obligoheffing van het WSW.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-af-trekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij

hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. De tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat op onderdelen jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2021		2020	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.891.786	100,0%	1.515.895	100,0%
1. Beschikbaarheid	189.582	10,0%	57.829	3,8%
2a. Betaalbaarheid	-585.864	-31,0%	-404.804	-26,7%
2b. Verhuurderheffing	-134.274	-7,1%	-128.537	-8,5%
3. Kwaliteit	-482.048	-25,5%	-369.487	-24,4%
4. Beheer	56.560	3,0%	30.512	2,0%
Beleidswaarde 31 december	935.742	49,4%	701.408	46,2%

Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Zowel eind 2020 als eind 2021 levert de eindwaardeberekening een hogere eindwaarde op dan de exit yield, waardoor er in het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat. Dit wordt mede verklaard door een toename van de overdrachtskosten in de marktwaarde.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Jaarstukken Stichting Woonstede 2021

Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2021. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt weergegeven.

Omschrijving	2021	2020
Gemiddelde huur verslagjaar	586	590
Gemiddelde streefhuur	621	608
Gemiddelde markthuur	833	788
Gemiddelde WOZ-waarde	186.933	171.586
Gemiddelde norm onderhoud	2.700	2.676
Gemiddelde norm beheer	594	639
Gemiddelde disconteringsvoet	5,18%	5,82%

In grafiek is het verloop als volgt:



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2020 naar de beleidswaarde ultimo 2021 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2020	701.408	100,0%
Voorraadmutaties	-1.510	-0,2%
Mutatie objectgegevens	-28.434	-4,1%
Parameteraanpassingen marktwaarde	215.757	30,8%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	44.503	6,3%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	4.018	0,6%
Beleidswaarde 31 december 2021	935.742	133,4%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 6,9 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 5,4 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de daling van de contracturen van gemiddeld € 590 naar € 586. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van 4,3 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 172 duizend euro naar 187 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 24,1 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 20,7 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de hogere stijging van de kosten kleiner dan het effect van de hogere huurverhogingen;
- De verhuurderheffing is 111,3 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief;
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is hoger ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een negatief effect van 19,4 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 5,81% naar 5,18% heeft een positief effect van 103,3 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 35,8 miljoen euro;
- De lichte stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 9,8 miljoen euro tot gevolg;
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 18,5 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risico-profiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	866.132	935.742	998.859
Effect in %	-7,4%		6,7%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	915.280	935.742	956.203
Effect in %	-2,2%		2,2%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	845.302	935.742	1.020.165
Effect in %	-9,7%		9,0%

6. Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2020					
Verkrijgingsprijzen	772.147	17.596	194.899	29.723	1.014.365
Herwaarderingsen	719.378	6.905		-16.771	709.512
Verantwoord onder voorzieningen				252	252
Boekwaarden	1.491.525	24.501	194.899	13.204	1.724.129
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.491.398	24.497			
Na-investeringen	1.294	20			
Voorziening onrendabele investeringen	-1.167	-16			
Boekwaarden	1.491.525	24.501			
Mutaties 2021					
Investeringen	8.264	265	5.514	53.391	67.434
Desinvesteringen	-13.469	-1.436	-7.714		-22.619
Subsidies	74				74
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	8.828			-8.828	0
Overboeking waardeverandering gereedgekomen activa	-727			727	0
Overboeking voorzieningen				-252	-252
Mutatie actuele waarde	370.408	4.285	50.357	-3.269	421.781
Overige overboekingsen					0
Totaal mutaties 2021	373.378	3.114	48.157	41.769	466.418
31 december 2021					
Verkrijgingsprijzen	785.386	16.485	243.056	74.286	1.119.213
Herwaarderingsen	1.079.517	11.130		-19.313	1.071.334
Verantwoord onder voorzieningen				0	0
Boekwaarden	1.864.903	27.615	243.056	54.973	2.190.547
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.864.179	27.607			
Na-investeringen	7.239	80			
Voorziening onrendabele investeringen	-6.515	-72			
Boekwaarden	1.864.903	27.615			

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	9.034	8.620
Investeringen	813	1.549
Desinvesteringen	-10	0
Afschrijvingsen	-1.274	-1.135
Boekwaarde per 31 december	8.563	9.034
Cumulatieve afschrijving per 31 december	13.916	12.641
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	22.478	21.676

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomede.

De WOZ waarde van ons bezit is ruim 1,9 miljard euro (peildatum 1-1-2020).

In het vastgoed in exploitatie zijn 862 woningen (2020: 891) begrepen die bij mutatie mogelijk worden verkocht. Op basis van de begroting 2022 worden in 2022 hiervan 25 woningen verkocht met een opbrengstwaarde van € 6.462.000 en een boekwaarde van € 3.729.000.

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarderen en hun interne regelgeving al onze complexen woongelegenheden, parkeren en ander vastgoed heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd. We hebben ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. Bij opgeleverde nieuwbouwcomplexen vindt een volledige taxatie van de externe taxateur plaats. Bij oplevering van de woningen vindt een inmeting overeenkomstig NEN 2580 plaats die met de taxateurs wordt besproken. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan voldoende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement is de exit yield. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. De eerste is het uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als doorexploitatie. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed (samen bog/mog/zog) zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters gebruik gemaakt:

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Verhuurderheffing	0,332%	0,332%	0,332%	0,332%	0,332%	0,332%
Leegwaardestijging	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Deze parameters zijn, met uitzondering van de Verhuurderheffing, overeenkomstig het handboek.

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek to- nen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxa- teur comparatief, op basis van refe- rentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxa- teur comparatief, op basis van refe- rentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur
Onderhoud normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureen- heid	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	3,1	6,4	8,5
Parkeren	4,3	4,6	9,0

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	2,0	4,6	6,7
Parkeren	4,0	5,1	6,3

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruik gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woongelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek to-nen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie genomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bog/mog/zog	5,0	5,1	8,0
Bog/mog/zog vaste huur	3,5	5,7	9,5

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bog/mog/zog	6,1	7,7	10,0
Bog/mog/zog vaste huur	4,3	7,5	11,8

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	755	713
Mutatie	41	42
Stand per 31 december	796	755

2. LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Stand per 1 januari	8.346	7.010
Mutatie	-977	1.336
Stand per 31 december	7.369	8.346

Voor een verdere toelichting op deze vordering verwijzen we u naar pagina 139 van deze jaarstukken.

3. OVERIGE EFFECTEN

Woningnet (9.500 aandelen)	145	145
----------------------------	-----	-----

4. OVERIGE VORDERINGEN

Stand per 1 januari	388	1.064
Verstrekt	0	0
Afgelost	195	676
Stand per 31 december	193	388

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling, de Koopstart verkopen en de STEP subsidies.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

1. VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Vervaardigingsprijs 2 woningen (7 in 2020)	416	1.298
--	-----	-------

Naar verwachting worden deze woningen in 2021 verkocht dan wel in exploitatie genomen.

2. OVERIGE VOORRADEN	19	12
----------------------	----	----

II. VORDERINGEN

	31-12-2021	31-12-2020
1. HUURDEBITEUREN		
Zittende huurders	309	414
Vertrokken huurders	322	291
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	24	26
Te vorderen afhuur	8	19
Te vorderen onderhoud	5	5
Te vorderen stook/servicekosten	45	43
Subtotaal	713	798
Af: voorziening mogelijk oninbaar	284	264
Totaal huurdebiteuren	429	534
2. OVERIGE VORDERINGEN		
Diverse debiteuren	47	158
Overige	43	36
Totaal	90	194
3. OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	287	258
Totaal	287	258
<u>III. LIQUIDE MIDDELEN</u>		
Kas- en banksaldi	5.819	2.504
Deposito's en beleggingen	415	1.261
Totaal	6.234	3.765

Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

C. EIGEN VERMOGEN	31-12-2021	31-12-2020
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	766.925	703.227
Mutatie door voorraad verkopen onder voorwaarden	13.220	4.252
Mutatie door verkopen	-4.711	-6.135
Mutatie marktwaarde	<u>359.281</u>	<u>65.581</u>
Saldo per 31 december	1.134.715	766.925
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	279.557	248.065
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-13.220	-4.252
Overboeking naar herwaarderingsreserve	4.711	6.135
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-359.281	-65.581
Resultaatbestemming	<u>90.655</u>	<u>95.190</u>
Saldo per 31 december	2.422	279.557

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 30 april 2021. Het resultaat over het boekjaar 2020 van € 90.655.000 is in 2021 ten gunste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2021

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2021 van € 406.344.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari	412	422
Vrijval	<u>10</u>	<u>10</u>
Stand per 31 december	<u>402</u>	<u>412</u>

E. VOORZIENINGEN

1. VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	252	828
Mutatie	<u>-252</u>	<u>-576</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>252</u>

3. OVERIGE VOORZIENINGEN

Stand per 1 januari	79	381
Mutatie	<u>-79</u>	<u>-302</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>79</u>

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	39.568	41.677
Aflossingsverplichting verslagjaar	2.109	6.463
Subtotaal	41.677	48.140
Aflossingen	-2.109	-6.463
Aflossingsverplichting komend jaar	-1.859	-2.109
Saldo per 31 december	37.709	39.568

Van deze leningen is 6.864 onder WSW garantie verstrekt (2020: 7.119).

2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	307.696	298.245
Aflossingsverplichting verslagjaar	38.077	42.315
Subtotaal	345.773	340.560
Aflossingen	-38.737	-42.315
Nieuwe leningen	61.007	47.500
Aflossingsverplichting komend jaar	-33.437	-38.077
Agio leningruil Vestia	5.448	0
Aflossingsverplichting komend jaar agio leningruil Vestia	-113	0
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	30	28
Saldo per 31 december	339.971	307.696

Van deze leningen is 334.636 onder WSW garantie verstrekt (2020: 307.036).

Totaal langlopende schulden	377.680	347.264
Marktwaaarde van de leningen	499.660	513.121
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	78.335	91.252
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	299.650	256.012

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,29% (2020 2,68%).

3. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Saldo per 1 januari	180.381	168.268
Verkopen	5.514	6.719
Terugkopen	-6.593	-6.564
Waardeveranderingen	36.015	11.958
Stand per 31 december	215.317	180.381

4. OVERIGE SCHULDEN

WAARBORG SOMMEN

Ontvangen waarborgsommen	38	38
Borgsommen huren	4	5
Totaal	42	43

FINANCIËLE INSTRUMENTEN	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	29.474	21.740
Waardeverandering	-5.319	7.734
Stand per 31 december	<u>24.155</u>	<u>29.474</u>

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID

Kortlopende deel langlopende schulden	1.859	2.109
Niet vervallen rente	<u>518</u>	<u>550</u>
Totaal	<u>2.377</u>	<u>2.659</u>

2. SCHULDEN AAN BANKEN

Kortlopende deel langlopende schulden	33.550	38.077
Niet vervallen rente	<u>3.567</u>	<u>3.730</u>
Totaal	<u>37.117</u>	<u>41.807</u>

3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	<u>6.881</u>	<u>814</u>
--	--------------	------------

4. SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN

Omzetbelasting	4.322	2.214
Loonheffing	255	151
Vennootschapsbelasting	167	3.118
Bedrijfsvereniging	<u>77</u>	<u>88</u>
Totaal	<u>4.821</u>	<u>5.571</u>

5. OVERIGE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
Gemeente Ede	8	8
Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	37	37
Af te rekenen servicekosten	535	594
Af te dragen premies pensioenfonds	69	56
Overige kortlopende schulden	133	302
Totaal	782	997

6. OVERLOPENDE PASSIVA		
Af te rekenen stookkosten	504	532
Vooruitontvangen huur per 31 december	791	792
Overige overlopende passiva	738	644
Totaal	2.033	1.968

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Woonstede heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstede niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstede.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2021 ongeveer 58,1 miljoen euro (2020: 41,2 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2022 besteed.

Grondprijzen Akkerwindelaan

Met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat zij een korting op de grondprijs voor het project Akkerwindelaan verstrekken van € 4.000 per kavel. Als Woonstede de woningen binnen 15 jaar verkoopt moet een boete van € 100.000 betaald worden.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Woonstede heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Op basis van het aantal gerealiseerde nieuwbouw- en transformatieprojecten, waarbij een definitieve investeringsverklaring is afgegeven vanuit het RVO, wordt het totaalbedrag hiervan in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing. Woonstede heeft in 2020 gebruik gemaakt van de nieuwe RVV-subsidie (regeling 2020) door voor circa € 21 miljoen aan voorgenomen investeringen te melden. In 2021 is hiervan 2,175 miljoen euro verrekend met de te betalen verhuurderheffing 2021. Dit had betrekking op 3 nieuwbouwprojecten. In het coalitieakkoord is aangekondigd dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Het kabinet gaat hierover in 2022 een wetsvoorstel aanbieden aan het parlement. Dit betekent dat 2022 het laatste jaar is waarin we nog verhuurderheffing betalen en de RVV kunnen gebruiken. Op basis van de huidige informatie verwachten we in 2022 3,125 miljoen euro RVV in mindering te kunnen brengen op de verhuurderheffing.

Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten 2021 is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individuele loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keus woningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2020	991	167
teruggekocht 2021	37	0
verkocht 2021	27	22
stand t/m 31-12-2021	981	189

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 189 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 250.000 per woning een waarde van 47,3 miljoen euro.

Voor de woningen met een terugkooprecht geldt dat de koper een eigenbewoningsplicht heeft, dat de woning bij verkoop aan Woonstede moet worden aangeboden en dat Woonstede op dat moment een terugkooprecht heeft.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2021 geldt de aankoopplicht voor 7 appartementen en 2 garages.

Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's van de variabele rentes hebben we afgedekt met financiële derivaten. We nemen hierbij geen speculatieve posities in. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AA-rating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan crediteuren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaardes van de rente-instrumenten per 31 december 2021 en 31 december 2020 zijn opgenomen.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-21	31-dec-20
1	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	0	-230.518
2	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	0	-315.146
3	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-141.534	-423.712
Totaal				31.000.000		-141.534	-969.376

Herfinancieringen

Op 29 november en 2 december 2021 hebben we onderstaande financieringen met een stortingsdatum in 2022 afgesproken.

Leningnr.	Geld-gever	Stortings-datum	Bedrag lening	Rentepercentage	Vorm lening	Loop-tijd	Rentevast periode
900.67	BNG	14-01-2022	10.000.000	0,248 %	fixe	9 jaar	9 jaar
900.68	NWB	14-01-2022	5.000.000	1 weeks euribor + 0,20% opslag	rollover met var. hoofdsom	2 jaar	1 week

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, die de jaarrekening 2021 hebben beïnvloed.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

	2021	2020
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	412.304	94.860
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-390.914	-69.216
Onroerende zaken VOV	811	442
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	0	1.560
Verkoopopbrengsten	695	101
Afschrijvingen	-1.125	-1.228
Onderhoud	-110	-234
Rente nieuwbouw	347	149
Agio Vestia	2.724	0
Leningen	139	518
Oort-kosten	28	28
Niet-aftrekbare rente (30% EBITDA-regeling)	255	-121
HIR	-5.664	-4.561
Fiscaal resultaat	19.489	22.298
Vennootschapsbelasting (2021: 15% over € 245.000, 2020: 16,5% over € 200.000*)	37	66
Vennootschapsbelasting (25% over het meerdere)	4.811	5.474
Effectieve belastingdruk	-1,4%	-4,4%

* In 2020 zijn voor Woonstede en Plicht Getrouw afzonderlijke aangiften ingediend

<u>Actieve belastinglatentie</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-248	-249
Financiële instrumenten	5.401	6.323
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.525	2.272
Latentie Vestia	691	
Totaal	<u>7.369</u>	<u>8.346</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

* Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.891 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 1.505 miljoen, per saldo een verschil van € 386 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

* Ultimo 2021 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 1,2 miljoen (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

* Ultimo 2021 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 24,1 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 20,9 miljoen) en in 2036 (€ 3,2 miljoen).

* Ultimo 2021 hebben we een latentie voor het afschrijvingspotentieel. De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en er sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte/ middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd. Het berekende fiscaal afschrijvingspotentieel van de Materiële vaste activa in exploitatie is berekend op € 24.456.359.

* In 2021 is Woonstede benaderd om een bijdrage te leveren de financiële problemen van woningcorporatie Vestia structureel op te lossen. Daarvoor is een ruil van de leningen van Vestia voorgesteld waaraan Woonstede deel heeft genomen. Commercieel is de negatieve waarde van de leningen, verkregen als gevolg van de leningruil Vestia, volledig ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal mag deze last in twee jaar (2021 en 2022) in aanmerking genomen worden. Derhalve is er ultimo 2021 een actieve latentie opgenomen.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	71.805	71.226
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.071	4.035
Totaal huuropbrengst	75.876	75.261
Af: huurderiving	-526	-493
Af: bijdrage huurgewenning	-92	-170
Af: mutatie voorziening debiteuren	-181	-100
	<u>75.077</u>	<u>74.498</u>
Specificatie totale huuropbrengst		
Gemeente Ede	69.776	69.298
Gemeente Scherpenzeel	5.448	5.313
Gemeente Wageningen	652	650
	<u>75.876</u>	<u>75.261</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	831	1.444
- eenmalige huurverlaging	-405	0
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	921	1.237
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-921	-1.125
- harmonisatie-ineens	189	189
	<u>615</u>	<u>1.745</u>

De huurverhoging per 1 juli 2021 was 0%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	2.115	2.044
Stookkosten	2.055	1.711
Abonnementsvormen	731	699
Administratiekosten servicekosten	83	77
Totaal	<u>4.984</u>	<u>4.531</u>

3. Lasten servicecontracten

Toegerekende lasten stook en servicekosten	178	183
Watervverbruik	278	288
Kosten elektra	528	476
Kosten huismeester	147	147
Kosten schoonmaken	477	469
Kosten glazenwassen	24	28
Kosten tuinonderhoud	305	305
Kosten warmtemeter	209	198
Gasverbruik	1.876	1.820
Abonnementsvormen	957	815
	<u>4.979</u>	<u>4.729</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-51	-63
	<u>4.928</u>	<u>4.666</u>

Jaarstukken Stichting Woonstede 2021

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toegerekende lasten verhuur	2.380	2.614
Lasten VvE beheer	495	328
Huurcommissie	22	24
Terugbetaling administratiekosten	-1	-1
Woningaanbodstelsysteem	4	8
Externe incassokosten	27	89
Totale lasten	<u>2.927</u>	<u>3.062</u>
 Afwikkeling woningaanbodstelsysteem	141	0
Doorberekende externe incassokosten	26	42
Totaal vergoedingen	<u>167</u>	<u>42</u>
 Per saldo	<u>2.760</u>	<u>3.020</u>
 5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Toegerekende lasten onderhoud	5.729	5.589
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-616	-749
Planmatig en grootonderhoud	15.828	14.068
Mutatieonderhoud	705	715
Overig dagelijks onderhoud	3.476	2.805
	<u>25.122</u>	<u>22.428</u>
 6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
 Aedes contributie	72	70
Belastingen en verzekeringen	3.547	3.512
Heffingen en bijdragen Rijk	7.133	9.165
Totaal	<u>10.752</u>	<u>12.747</u>
 7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
 Opbrengst 46 uitpond en vrije koop-woningen (71 in 2020)	12.516	14.910
Afkoop Koopgarantwoning naar vrije verkoop	1.022	361
Verkoopkosten	-373	-520
	<u>13.165</u>	<u>14.751</u>
 8. Toegerekende organisatiekosten		
 Toegerekend aan- en verkopen	397	315
	<u>397</u>	<u>315</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Boekwaarde 46 uitpond en vrije koop-woningen (71 in 2020)	<u>7.774</u>	<u>10.272</u>
	<u>7.774</u>	<u>10.272</u>
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling	-3.269	-7.263
Onrendabele na-investeringen	-5.404	-1.183
Geactiveerde kosten eigen dienst	2.159	1.878
Toegerekende organisatiekosten	-2.159	-1.943
Afwikkeling grondexploitatie Uitvindersbuurt	0	336
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	<u>-130</u>	<u>-53</u>
	<u>-8.803</u>	<u>-8.228</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie	<u>380.097</u>	<u>80.340</u>
	<u>380.097</u>	<u>80.340</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	13.589	4.543
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	581	445
Gerealiseerd bij terugkoop	<u>-369</u>	<u>-291</u>
	<u>13.801</u>	<u>4.697</u>
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Leveringen en werken voor derden	447	627
Dienstverlening aan derden	1	1
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	39	42
Betalingskorting voorlopige aanslag vennootschapsbelasting	0	41
Overige baten	<u>91</u>	<u>159</u>
	<u>578</u>	<u>870</u>
14. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	219	238
Reparatie warmtemeters	0	3
Kostprijs werken voor derden	<u>199</u>	<u>187</u>
	<u>418</u>	<u>428</u>
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	<u>-270</u>	<u>-263</u>
	<u>148</u>	<u>165</u>

15. Overige organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toegerekende organisatiekosten	3.437	3.338
Volkshuisvestelijke bijdrage	5.448	0
Heffingen en bijdragen Rijk	<u>247</u>	<u>58</u>
	<u>9.132</u>	<u>3.396</u>

16. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende kosten leefbaarheid	1.273	1.158
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	<u>189</u>	<u>127</u>
	1.462	1.285
Toerekening huismeesters naar servicekosten	<u>-147</u>	<u>-147</u>
	<u>1.315</u>	<u>1.138</u>

17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.741	1.878
Rentelasten leningen kredietinstellingen	6.869	7.347
Overige rentelasten	<u>1.016</u>	<u>1.535</u>
	<u>9.626</u>	<u>10.760</u>

18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-4.848	-5.541
Terugontvangen voorgaande jaren	-135	0
Actieve belastinglatentie	<u>-977</u>	<u>1.336</u>
	<u>-5.960</u>	<u>-4.205</u>

Overige toelichtingen

Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

	2021			2020		
Afschrijvingen			1.274			1.135
Salarissen	6.890			6.822		
Gedetacheerd personeel gemeente	23			66		
	6.913			6.888		
Sociale lasten	1.004			1.092		
Pensioenpremies	902			1.158		
		8.819			9.138	
Overige personeelslasten		1.748			1.268	
Overige bedrijfslasten		4.524			4.581	
Te verdelen		16.365			16.122	
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten servicecontracten			178			183
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31	2.380	2.411	97	2.614	2.711
Lasten onderhoudsactiviteiten		5.729	5.729		5.589	5.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	373		373	520		520
Lasten verkoop vastgoedportefeuille		397	397		315	315
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.159	2.159		1.943	1.943
Lasten overige activiteiten		219	219		238	238
Overige organisatiekosten		3.437	3.437		3.338	3.338
Leefbaarheid	189	1.273	1.462	127	1.158	1.285
Totaal	593	15.772	16.365	744	15.378	16.122

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2021 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 127,28 (2020: 126,06). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Per gemiddelde formatieplaats	69	72
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	97	128

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	141	145
Andere controleopdrachten	18	20
Totaal	159	165

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

WNT-verantwoording 2021 Woonstede

De WNT is van toepassing op Woonstede. Het voor Woonstede toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000 (Uitvoeringsregeling Woningcorporaties klasse G).

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M. Teer directeur-bestuurder	M.H. de Wilde directeur-bestuurder	P.H.J. Thuis manager Bedrijfsondersteuning	R. Schreuder - van der Linden manager Wonen	J. Groeneveld manager Vastgoed
Functiegegevens					
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 – 30/6	1/7 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.036	70.891	105.659	103.117	116.141
Beloningen betaalbaar op termijn	9.138	9.114	18.154	16.075	18.156
Subtotaal	95.174	80.005	123.813	119.192	134.297
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	97.690	99.310	197.000	197.000	197.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	95.174	80.005	123.813	119.192	134.297
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in

2020

Omvang dienstverband (als

deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare

onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

Individueel toepasselijke

bezoldigingsmaximum

Bezoldiging

M. Teer

directeur-bestuurder

M.H. de Wilde

N.v.t.

P.H.J. Thuis

manager Bedrijfsondersteuning

R. Schreurder - van der Linden

manager Wonen

J. Groeneveld

manager Vastgoed

1/1 – 31/12

N.v.t.

1/1 – 31/12

1/1 – 31/12

1/1 – 31/12

1,0

N.v.t.

1,0

1,0

1,0

Ja

N.v.t.

Ja

Ja

Ja

162.500

N.v.t.

108.523

101.387

119.507

23.951

N.v.t.

22.160

19.929

22.196

186.451

0

130.683

121.316

141.703

189.000

N.v.t.

189.000

189.000

189.000

186.451

N.v.t.

130.683

121.316

141.703

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

Gegevens 2021

bedragen x € 1

R.A. van der Wegen

Functiegegevens

manager Bedrijfsondersteuning a.i.

Kalenderjaar

2021

Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)

10/8 – 31/12

Aantal kalendermaanden

functievervulling in het kalenderjaar

5

Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar

554

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief in het kalenderjaar

199

Maxima op basis van de normbedragen per maand

138.500

Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

110.246

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?

Ja

Bezoldiging in de betreffende periode

66.480

Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

66.480

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

Bezoldiging

66.480

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode	J.M. van der Meulen	B.L.M.T. van Moerkerk	Y. van Lienden	J. Harkema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 28/2	3/3 – 31/12	1/1 – 22/1	31/12 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	2.533	12.583	899	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	3.184	16.408	1.187	54
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	2.533	12.583	899	0

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t. N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode	J.M. van der Meulen	B.L.M.T. van Moerkerk	Y. van Lienden	J. Harkema
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid	N.v.t.	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	15/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	N.v.t.	1/1 – 31/12	N.v.t.

Bezoldiging

Bezoldiging	3.031	14.550	14.550	14.550	N.v.t.	14.550	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.028	18.900	18.900	18.900	N.v.t.	18.900	N.v.t.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1

M. Teer

Functiegegevens

Functie(s) bij beëindiging

dienstverband

directeur-bestuurder

Omvang dienstverband (als

deeltijdfactor in fte)

1,0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2021

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens

beëindiging dienstverband

687

Individueel toepasselijk maximum

75.000

Totaal uitkeringen wegens beëindiging
van het dienstverband

687

Waarvan betaald in 2021

687

Onverschuldigd betaald en nog niet
terugontvangen bedrag

N.v.t.

Het bedrag van de overschrijding en de
reden waarom de overschrijding al dan
niet is toegestaan

N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

WNT-verantwoording 2021 Plicht Getrouw

De WNT is van toepassing op Plicht Getrouw. Het voor Plicht Getrouw toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 123.000 (Uitvoeringsregeling Woningcorporaties klasse C).

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021

bedragen x € 1	B.F. Tans	D. van den Berg	J.J.M. Stoop	P.A. Schotsman
Functiegegevens	Voorzitter	Plaatsvervangend voorzitter	Lid Financiën	Secretaris
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 30/12	1/1 - 30/12	1/1 - 30/12	1/1 - 30/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,694	0,417	0,278	0,472
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.600	7.800	7.800	7.800
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	15.600	7.800	7.800	7.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	85.183	51.110	34.073	57.924
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.600	7.800	7.800	7.800
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1

FunctiegegevensAanvang en einde functievervulling in
2020B.F. Tans
Voorzitter

1/1 - 31/12

D. van den Berg
Plaatsvervangend voorzitter

1/1 - 31/12

J.J.M. Stoop
Lid Financiën

1/1 - 31/12

P.A. Schotsman
Secretaris

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als
deeltijdfactor in fte)

0,556

0,417

0,333

0,389

Dienstbetrekking?

Nee

Nee

Nee

Nee

BezoldigingBeloning plus belastbare
onkostenvergoedingen

15.600

7.800

7.800

7.800

Beloningen betaalbaar op termijn

0

0

0

0

Subtotaal

15.600

7.800

7.800

7.800

Individueel toepasselijke
bezoldigingsmaximum

65.556

49.167

39.333

45.889

Bezoldiging

15.600

7.800

7.800

7.800

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1	J. Harkema	K. van der Velden	J. van Baars
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 30/12	1/1 - 30/12	1/1 - 30/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.600	7.200	7.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.399	12.266	12.266
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.600	7.200	7.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	J. Harkema	K. van der Velden	J. van Baars
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.600	7.200	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	11.800	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

8. GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING
2021
2020

ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
A. VASTE ACTIVA								
I. VASTGOEBELEGGINGEN								
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.864.903			1.864.903	1.491.525			1.491.525
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		27.615		27.615		24.501		24.501
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	204.840	38.216		243.056	164.317	30.582		194.899
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.973			54.973	13.204			13.204
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.563			8.563	9.034			9.034
	2.133.279	65.831	0	2.199.110	1.678.080	55.083	0	1.733.163
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	32.856	796	-32.856	796	27.223	755	-27.223	755
2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen				0	198		-198	0
3. Latente belastingvorderingen	7.265	104		7.369	8.222	124		8.346
4. Overige effecten		145		145		145		145
5. Overige vorderingen	193			193	388			388
	40.314	1.045	-32.856	8.503	36.031	1.024	-27.421	9.634
B. VLOTTENDE ACTIVA								
I. VOORRADEN								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	416			416	1.298			1.298
2. Overige voorraden	19			19	12			12
	435	0	0	435	1.310	0	0	1.310
II. VORDERINGEN								
1. Huurdebiteuren	418	11		429	528	6		534
2. Overige vorderingen		90		90		194		194
3. Overlopende activa	237	50		287	203	55		258
	655	151	0	806	731	255	0	986
III. LIQUIDE MIDDELEN	4.734	1.500		6.234	2.879	886		3.765
TOTAAL	2.179.417	68.527	-32.856	2.215.088	1.719.031	57.248	-27.421	1.748.858

PASSIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	1.134.715	15.896	-15.896	1.134.715	766.925	10.454	-10.454	766.925
2. Overige reserves	2.422	10.378	-10.378	2.422	279.557	13.996	-13.996	279.557
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	406.344	6.582	-6.582	406.344	90.655	2.773	-2.773	90.655
	1.543.481	32.856	-32.856	1.543.481	1.137.137	27.223	-27.223	1.137.137
D. EGALISATIEREKENING		402		402		412		412
E. VOORZIENINGEN								
1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen				0	252			252
2. Overige voorzieningen				0	77	2		79
	0	0	0	0	329	2	0	331
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan overheid	37.709			37.709	39.568			39.568
2. Schulden aan banken	339.971			339.971	307.696			307.696
3. Schulden aan groepsmaatschappijen				0		198	-198	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	180.494	34.823		215.317	151.583	28.798		180.381
5. Overige schulden	24.189	8		24.197	29.509	8		29.517
	582.363	34.831	0	617.194	528.356	29.004	-198	557.162
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan overheid	2.377			2.377	2.659			2.659
2. Schulden aan banken	37.117			37.117	41.807			41.807
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.743	138		6.881	796	18		814
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.672	149		4.821	5.162	409		5.571
5. Overige schulden	707	75		782	905	92		997
6. Overlopende passiva	1.957	76		2.033	1.880	88		1.968
	53.573	438	0	54.011	53.209	607	0	53.816
TOTAAL	2.179.417	68.527	-32.856	2.215.088	1.719.031	57.248	-27.421	1.748.858

9. GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2021				2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1. Huuropbrengsten	73.782	1.295		75.077	73.124	1.374		74.498
2. Opbrengsten servicecontracten	4.745	239		4.984	4.289	242		4.531
3. Lasten servicecontracten	-4.843	-85		-4.928	-4.582	-84		-4.666
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.704	-56		-2.760	-2.960	-60		-3.020
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.690	-432		-25.122	-21.924	-504		-22.428
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.553	-199		-10.752	-12.678	-69		-12.747
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	35.737	762	0	36.499	35.269	899	0	36.168
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.867	1.298		13.165	13.213	1.538		14.751
8. Toegerekende organisatiekosten	-395	-2		-397	-301	-14		-315
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.815	-959		-7.774	-9.063	-1.209		-10.272
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.657	337	0	4.994	3.849	315	0	4.164
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-8.704	-99		-8.803	-8.169	-58		-8.227
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	375.757	4.340		380.097	78.753	1.587		80.340
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12.353	1.448		13.801	4.298	399		4.697
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	379.406	5.689	0	385.095	74.882	1.928	0	76.810
13. Opbrengsten overige activiteiten	452	126		578	689	181		870
14. Kosten overige activiteiten	-17	-131		-148	-94	-71		-165
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	435	-5	0	430	595	110	0	705
15. Overige organisatiekosten	-9.060	-72		-9.132	-3.328	-68		-3.396
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.315			-1.315	-1.138			-1.138
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	5.318			5.318	-7.734			-7.734
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.626			-9.626	-10.760			-10.760
Totaal van financiële baten en lasten	-4.308	0	0	-4.308	-18.494	0	0	-18.494
Totaal van resultaat voor belastingen	405.552	6.711	0	412.263	91.635	3.184	0	94.819
18. Belastingen	-5.791	-169		-5.960	-3.752	-453		-4.205
Resultaat uit deelnemingen	6.583	41	-6.583	41	2.773	42	-2.773	42
Totaal van resultaat na belastingen	406.344	6.583	-6.583	406.344	90.656	2.773	-2.773	90.656

10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)

		2021		2020	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huren	73.998		1.284	73.157	1.387
Vergoedingen	4.606		206	4.158	228
Overige bedrijfsontvangsten	696		228	780	99
Renteontvangsten	<u>0</u>		<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		79.300	1.718	78.097	1.714
<i>Uitgaven</i>					
Personeelsuitgaven	8.867		183	9.249	198
Onderhoudsuitgaven	17.025		271	20.576	475
Overige bedrijfsuitgaven	13.088		384	12.863	323
Renteuitgaven	9.810		0	10.899	0
Sectorspecifieke heffing	243		4	57	1
Verhuurderheffing	7.005		128	9.164	0
Leefbaarheid	189		0	127	0
Vennootschapsbelasting	<u>7.776</u>		<u>157</u>	<u>381</u>	<u>8</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		64.003	1.127	63.316	1.005
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.297	591	14.781	709
(Des-)investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	11.900		1.298	13.370	1.381
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	<u>4.600</u>		<u>711</u>	<u>4.838</u>	<u>1.596</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		16.500	2.009	18.208	2.977

	2021			2020	
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	39.924	0		27.173	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	5.383	52		4.101	29
Aankoop woongelegenheden	425	96		1.990	362
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.604	829		5.589	489
Investerings overig	791	0		1.549	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	51.127	977		40.402	880
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-34.627	1.032		-22.194	2.097
<i>FVA</i>					
Ontvangsten overig	1.024	15		6.844	0
Uitgaven overig	0	826		0	6.850
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.024	-811		6.844	-6.850
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-33.603	221		-15.350	-4.753
Financieringsactiviteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Nieuwe geborgde leningen	61.007	0		47.500	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	61.007	0		47.500	0
<i>Uitgaven</i>					
Aflossing geborgde leningen	38.736	0		43.307	0
Aflossing ongeborgde leningen	2.110	198		5.471	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.846	198		48.778	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.161	-198		-1.278	0
Mutatie liquide middelen	1.855	614		-1.847	-4.044
Liquide middelen per 1-1	2.879	886		4.726	4.930
Liquide middelen per 31-12	4.734	1.500		2.879	886
Jaarstukken Stichting Woonstede 2021					

11. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2021

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2021 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2021 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 13 mei 2022

M.H. de Wilde
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2021

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2021 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 13 mei 2022 de jaarstukken 2021 vast.

Ede, 13 mei 2022

M.K. Groenberg
Voorzitter

L.J. Bode
vicevoorzitter

M.H.M. Mulder
lid

B.L.M.T. van Moerkerk
lid

J. Harkema
lid

C. Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande 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 overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede 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 basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,9 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonstede heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 1.7 'Financiële continuïteit' van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder;
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder;
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting – toereikend is;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 2.4 'Risico's en maatregelen' van het bestuursverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Bij Stichting Woonstede bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonstede alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data-analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,9 miljard wat neerkomt op 85% van het balanstotaal van Stichting Woonstede. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonstede waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 111 - 112 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonstede een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonstede aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateur uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonstede toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 123 - 126 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonstede gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaarbepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
VERWERKING VAN DE FUSIE MET STICHTING WONINGCORPORATIE PLICHT GETROUW	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Stichting Woonstede is middels notariële akte d.d. 30 december 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom. De activa en passiva van beide toegelaten instellingen alsmede hun resultaten zijn in de jaarrekening 2021 van Stichting Woonstede, als fusiedrager, opgenomen vanaf 1 januari 2021. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn tevens (pro forma) aangepast. Op pagina 106 – 107 in de jaarrekening onder 'Fusie' is de kwalificatie van de fusie onder de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) toegelicht. Hierin zijn eveneens de effecten van het uniformeren van de waarderingsgrondslagen toegelicht.	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de geschiktheid van de kwalificatie als 'samensmelting van belangen' en de door Stichting Woonstede gehanteerde verwerkingswijze van de fusie per 1 januari 2021 en per 1 januari 2020, inclusief de vereiste toelichtingen in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, waaronder RJ 216 'Fusies en overnames'. Ook hebben wij de door het bestuur gehanteerde uniforme grondslagen voor de waardering van vastgoedbeleggingen tegen de actuele waarde in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens artikel 35 lid 2 van de Woningwet geëvalueerd.

De verwerking van deze fusie heeft een significant effect op de jaarrekening 2021 en op onze controle. De kwalificatie en verwerking van de fusie als 'samensmelting van belangen' vereisten significante aandacht. Derhalve hebben wij de verwerking van deze fusie aangemerkt als kernpunt van onze controle.	Onze werkzaamheden bestonden verder onder andere uit: • het uitvoeren van de controle van de cijfers van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw, in het kader van de openingsbalans per 1 januari 2021 en de eindbalans per 31 december 2021, zoals afkomstig uit de administratie en verwerkt in de jaarrekening van Stichting Woonstede; • het vaststellen dat het vastgoed in exploitatie van voormalig Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw per 31 december 2021 is gewaardeerd volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, in overeenstemming met de gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van Stichting Woonstede; • het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: - o de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; - o de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoed-waarderingsexperts; • het controleren dat de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 juist zijn berekend en op toereikende wijze zijn verwerkt en toegelicht in de toelichting van de jaarrekening; • het controleren of de fusie en het uniformeren van de grondslagen, op toereikende wijze zijn toegelicht in de jaarrekening.
--	---

	Observaties Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de effecten van de fusie met Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw in materiële zin op toereikende wijze zijn bepaald, verwerkt en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, waaronder RJ 216.
--	---

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.

C. 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 en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens;
- ▶ Bijlagen.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonstede vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. 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, 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 vennootschap;
- ▶ 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 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 13 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

Bijlagen

Bijlage 1. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

Gemeente Ede

Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.725	15	77	206			298
	> 23.725		1	21	51		73
AOW-leeftijd	<= 23.650	1	1	50		3	55
	> 23.650			9	9	1	19
Subtotaal		16	79	286	60	4	445
Tweepersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200		1	78			79
	> 32.200			7	6	1	14
AOW-leeftijd	<= 32.075			23		2	25
	> 32.075			6	13	1	20
Subtotaal		0	1	114	19	4	138
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200			77			77
	> 32.200			11	10		21
AOW-leeftijd	<= 32.075			3			3
	> 32.075						0
Subtotaal		0	0	91	10	0	101
Totaal		16	80	491	89	8	684

Gemeente Scherpenzeel

Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.725		1	7			8
	> 23.725			1			1
AOW-leeftijd	<= 23.650			4			4
	> 23.650			1			1
Subtotaal		0	1	13	0	0	14
Tweepersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200			6			6
	> 32.200						0
AOW-leeftijd	<= 32.075			1			1
	> 32.075						0
Subtotaal		0	0	7	0	0	7
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200			5			5
	> 32.200			1			1
AOW-leeftijd	<= 32.075						0
	> 32.075						0
Subtotaal		0	0	6	0	0	6
Totaal		0	1	26	0	0	27

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huur- klasse	Huur- klasse	To
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 23.225			22			
	> 23.225		1		13		
AOW-leeftijd	<= 23.175			13			
	> 23.175			4			
Subtotaal		0	1	39	13	0	

Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 31.550			11			
	> 31.550				1		
AOW-Leeftijd	<= 31.475			3			
	> 31.475			3			
Subtotaal		0	0	17	1	0	
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 31.550			8			
	> 31.550			1			
AOW-Leeftijd	<= 31.475						
	> 31.475						
Subtotaal		0	0	9	0	0	
Totaal		0	1	65	14	0	

Gemeente Wageningen

Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huur- klasse	Huur- klasse	To
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 23.225						
	> 23.225			1			
AOW-Leeftijd	<= 23.175						
	> 23.175			2			
Subtotaal		0	0	3	0	0	
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 31.550						
	> 31.550						
AOW-Leeftijd	<= 31.475						
	> 31.475				1		
Subtotaal		0	0	0	1	0	
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leef- tijd	<= 31.550						
	> 31.550						
AOW-Leeftijd	<= 31.475						
	> 31.475						
Subtotaal		0	0	0	0	0	
Totaal		0	0	3	1	0	

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.725						0
	> 23.725						0
AOW-Leeftijd	<= 23.650			2			2
	> 23.650			5			5
Subtotaal		0	0	7	0	0	7

Tweepersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200						0
	> 32.200						0
AOW-Leeftijd	<= 32.075						0
	> 32.075				2		2
Subtotaal		0	0	0	2	0	2
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200						0
	> 32.200						0
AOW-Leeftijd	<= 32.075						0
	> 32.075						0
Subtotaal		0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	7	2	0	9

Totaal Woonstede
Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.725	15	78	213			306
	> 23.725		1	22	51		74
AOW-Leeftijd	<= 23.650	1	1	56		3	61
	> 23.650			15	9	1	25
Subtotaal		16	80	306	60	4	466
Tweepersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200		1	84			85
	> 32.200			7	6	1	14
AOW-Leeftijd	<= 32.075			24		2	26
	> 32.075			6	15	1	22
Subtotaal		0	1	121	21	4	147
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 752,33	752,34 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.200			82			82
	> 32.200			12	10		22
AOW-Leeftijd	<= 32.075			3			3
	> 32.075						0
Subtotaal		0	0	97	10	0	107
Totaal		16	81	524	91	8	720

Bijlage 2. Saldo huurwoningen per gemeente (per 31 december 2021)

Ede	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020 op basis van dVi 2020	9.209	88	9.297	615	6.789	1.301	592	9.297
Nieuwbouw	40		40		40			40
Aankoop	1		1		1			1
Terugkoop koopgarant	8	1	9		8		1	9
Verkoop koopgarant	-11	-5	-16		-9		-7	-16
Verkoop uitpond en Vrije koop	-30	-2	-32	-4	-12	-11	-5	-32
Sloop	-43	-1	-44	-2	-41		-1	-44
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	57	746	-517	-286	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021	9.174	81	9.255	666	7.522	773	294	9.255

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020 op basis van dVi 2020	649	5	654	43	534	64	13	654
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant	-2		-2		-2			-2
Verkoop uitpond en Vrije koop	-1		-1		-1			-1
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	21	27	-42	-6	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021	646	5	651	64	558	22	7	651

Wageningen	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020 op basis van dVi 2020	88	0	88	0	80	8	0	88
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					0
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0		5	-5		0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021	88	0	88	0	85	3	0	88

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020 op basis van dVi 2020	9.946	93	10.039	658	7.403	1.373	605	10.039
Nieuwbouw	40		40		40			40
Aankoop	1		1		1			1
Terugkoop koopgarant	8	1	9		8		1	9
Verkoop koopgarant	-13	-5	-18		-11		-7	-18
Verkoop uitpond en Vrije koop	-31	-2	-33	-4	-13	-11	-5	-33
Sloop	-43	-1	-44	-2	-41		-1	-44
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	78	778	-564	-292	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021	9.908	86	9.994	730	8.165	798	301	9.994

I huurprijs tot en met € 442,46

II huurprijs boven € 442,46 tot en met € 678,66

III huurprijs boven € 678,66 tot en met € 752,33

IV huurprijs boven € 752,33

Bijlage 3. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 73 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de VvE's gemarkeerd met een * fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Voor de overige VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%	
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	40%	*
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	92%	
Asserstate 33 t/m 51	90%	
Bandaneira 1 t/m 22	95%	
Baron van Wassenaerpark Cornélie	80%	
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%	
Baron van Wassenaerpark Park	40%	
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%	
Belvedere (98 woningen en 47 garage's)	43%	*
Beukenlaan 34 t/m 44	83%	
Bospoort 41 t/m 75	22%	*
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	48%	*
Burg. Heijssingel 1 t/m 15	75%	
De Ginkel (15 appartementen De Halte)	26%	*
De Ginkel/ Kelder (parkeerplaatsen)	15%	*
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)	30%	*
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)	29%	*
De Zoom 1 t/m 18	17%	*
De Zoom 19 t/m 36	39%	*
De Zoom 55 t/m 72	94%	
Diomedé Parking (53 parkeerplaatsen Diomedé)	70%	*
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%	
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%	
Eekhoornnest Scherpenzeel	80%	*
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	79%	
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	79%	
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	38%	*
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	38%	*
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	50%	
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	86%	
Groot Wallenburgh	22%	
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	50%	*
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	39%	*
Jan Linsestraat/Parkweg	100%	
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%	
Laan 1948 3A t/m 9B	88%	
Laan van Kernhem 233 t/m 295	84%	
Laan van Kernhem 297 t/m 347	8%	*
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	96%	

Leesonhof	33%	
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%	
Microscoop	58%	*
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	80%	
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	90%	
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	94%	
Pollenstein 2 t/m 36	33%	*
Pollenstein 74 t/m 108	94%	
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	90%	
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	46%	*
Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	96%	
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	88%	
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%	
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	40%	*
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	93%	
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%	
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%	
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	87%	
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	100%	
Smachtenburg (Metje)	41%	
Spaaksingel 30 t/m 44	88%	
Stomperkamperweg 36 t/m 70	89%	
Telefoonweg (aangekocht appartement)	8%	*
Van der Hagenstraat 125 t/m 947 (Groot Haversteeg)	70%	*
Verandawoningen Uitvindersbuurt	45%	*
Vuursteenbergh 12 t/m 22	67%	
Vuursteenbergh 24 t/m 34	83%	
Weerdestein 57 t/m 91	39%	*
Weerdestein 93 t/m 163	100%	
Westhoffhuis	68%	
Zandscheer Hoofd- en Ondersplitsing	52%	*
Zilverberg 13 t/m 23	33%	
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%	

Bijlage 4. Kengetallen

		2021	2020	2019	2018	2017
Verhuureenheden:	eengezinswoningen	4.600	4.658	4.701	4.752	4.734
	etagewoningen zonder lift	1.755	1.782	1.736	1.746	1.721
	etagewoningen met lift	1.634	1.588	1.568	1.537	1.406
	hoogbouw	2.005	2.011	2.033	2.011	2.028
	totaal woningen	9.994	10.039	10.038	10.046	9.889
	garages	902	902	857	851	793
	overige obj.	716	717	705	671	669
	totaal	11.612	11.658	11.600	11.568	11.351
Woningen naar bouwperiode:						
	Tot 1945	195	227	289	293	293
	1945 t/m 1959	1.292	1.311	1.339	1.353	1.363
	1960 t/m 1969	1.161	1.170	1.168	1.179	1.188
	1970 t/m 1979	2.162	2.173	2.194	2.207	2.226
	1980 t/m 1989	1.764	1.773	1.787	1.803	1.808
	1990 t/m 1999	1.188	1.190	1.195	1.196	1.173
	2000 t/m 2009	666	667	667	676	706
	2010 t/m 2019	1.395	1.397	1.399	1.339	1.132
	vanaf 2020	171	131			
		9.994	10.039	10.038	10.046	9.889
<u>Balans en resultaat x €. 1.000,--</u>						
	Marktwaaarde verhuurd bezit	1.891.786	1.510.888	1.420.264	1.327.334	1.209.358
	Eigen vermogen	1.543.481	1.137.137	1.046.483	951.292	865.503
	Voorzieningen	0	331	1.209	7.546	2.675
	Leningen	407.641	387.450	388.699	404.882	374.177
	Huren	75.077	74.498	72.483	70.229	69.410
	Vergoedingen	4.901	4.454	4.538	4.402	4.696
	Jaarresultaat	406.344	90.655	95.190	85.789	109.138
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>						
	Gem. huurbedrag p mnd/p woning	598,74	596,05	578,09	558,40	559,57
	Gem. bedrag stookkosten	61,31	51,05	54,75	50,62	60,87
	Huurachterstand in % huren/verg.	0,45	0,59	0,55	0,54	0,72
	Huurderving in % huren/verg.	0,65	0,61	0,93	0,96	0,82
	Onderh.uitgaven gem. per won.	2.002,07	1.751,86	2.029,77	2.097,92	1.936,19
	Belastingen gem. per won.	300,44	326,19	321,50	303,62	307,67
Solvabiliteit	EV/TV (marktwaaarde)	69,7%	65,0%	63,7%	61,1%	60,9%
Solvabiliteit	EV/TV (bedrijfswaarde)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	27,5%
Solvabiliteit	EV/TV (beleidswaarde)	46,7%	34,9%	35,6%	35,9%	n.v.t.
	Rentabiliteit eigen vermogen	26,3%	8,0%	9,1%	9,0%	12,6%
	Rentabiliteit totaal vermogen	18,8%	5,8%	6,5%	6,3%	8,0%

		2021	2020	2019	2018	2017
Loan to value	marktwaaarde	21,5%	25,6%	27,4%	30,5%	30,9%
Loan to value	bedrijfswaarde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	66,6%
Loan to value	beleidswaarde	43,6%	55,2%	55,4%	56,4%	n.v.t.
ICR		2,6	2,4	2,3	1,7	1,7
Dekkingsratio		27,7%	36,0%	36,9%		
Onderpandratio		24,8%	30,5%	31,2%		
Direct rendement		2,4%	2,5%	2,4%	2,4%	3,1%
Indirect rendement		25,2%	5,7%	6,3%	7,1%	8,8%
Gerealiseerd resultaat		1,9%	2,5%	1,9%	1,6%	2,1%
Externe financiering van investeringen		38,7%	0,0%	0,0%	60,9%	14,0%
Current ratio		0,14	0,11	0,24	0,49	0,31
Formatieplaatsen		127,28	126,06	124,60	119,64	120,97