Jaarstukken 2021

Herkenbaar en nabij!

Stichting Woonwaarts
Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts

Statuten
De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 1 mei 2019, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)
Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Inhoud

Jaarstukken 2021 1
Inhoud 2
I. Bestuursverslag 2021 3
1 Verslag van het bestuur 4
2 Verslag van de Raad van Commissarissen 26
II. Jaarrekening 36
1 Balans per 31 december 2021 37
2 Winst- en verliesrekening over 2021 39
3 Kasstroomoverzicht 40
4 Toelichting op de jaarrekening 42
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 44
6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 58
7 Toelichting op de winst- en verliesrekening 80
8 Overige toelichting 88
9 Ondertekening van de jaarrekening 101
III. Overige gegevens 102

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

I. Bestuursverslag 2021

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

1 Verslag van het bestuur

1.1 Algemeen

Zichtbaar en nabij. Dat was wel een van de grootste uitdagingen om in 2021 te realiseren. Door de coronamaatregelen was het een groot deel van het jaar niet mogelijk om onze dienstverlening uit te voeren zoals we dat voorheen gewend waren. Toch is het ons gelukt om nabij te zijn en te blijven: daarvan getuigt het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark 2021 dat ons met een ruime 8 een A-predicaat opleverde. Ook op de onderdelen Bedrijfslasten en Duurzaamheid was het oordeel 'A'. Daar zijn we ongelofelijk trots op!

Samenwerking en solidariteit

Solidariteit is nodig om samen te leren om met Corona om te gaan. Solidariteit speelde in 2021 ook een belangrijke rol in de sector volkshuisvesting. In 2020 bleek dat Vestia weer onze steun nodig had, 10 jaar nadat zij in financiële problemen kwam. Om de huurders niet de dupe te laten worden, is de sector opgestaan. Samen met bijna alle corporaties in Nederland is voorkomen dat Vestia failliet zou gaan. Daarmee hebben we een grote bedreiging voor het stelsel van de volkshuisvesting geneutraliseerd.

Nieuwe tegenslag komt in de vorm van de oorlog in Oekraïne. Absoluut dramatisch voor de direct getroffen inwoners van Oekraïne die hun veiligheid en stabiliteit in rook zien opgaan. In de rest van Europa wordt gewerkt aan opvang van de miljoenen vluchtelingen die een veilig heenkomen zoeken. Dit doet een extra beroep op de samenwerking tussen en solidariteit met diverse partners als gemeenten, corporaties en hulpverlenende instanties. De hulpvraag heeft via de gemeenten ook Woonwaarts bereikt. Samen met onze collega corporaties in de regio inventariseren we mogelijkheden voor noodopvang. We denken mee met huurders die vluchtelingen willen opvangen in hun eigen woning. Maar we kijken ook vooruit naar wat dit betekent voor de druk op de woningmarkt. De ontwikkelingen zijn echter zo vers, dat we daar nog weinig zicht op hebben. Als gevolg van de oorlog zien we gasprijzen stijgen. De energiearmoede, al een actueel thema, zal daardoor toenemen. Ook dit gevolg van de oorlog en het effect op de kwetsbare huurders van Woonwaarts heeft onze aandacht. Daarvoor zijn inmiddels samenwerkingen en beleid ontwikkeld.

In 2021 hebben we uitvoering gegeven aan sociale duurzame wijken. Om integraal renovatieplannen en duurzaamheidambities te koppelen aan sociale interventies, zijn we met een aantal wijken aan de slag gegaan. Zoals in Hengstdal, waar we samen met bewoners uit de buurt werken aan een duurzame energieoplossing. Of Tolhuis waar we proberen doorstroming te realiseren middels nieuwbouw. Of de muziekbuurt in Ewijk waar samen met de gemeente gewerkt wordt aan sociale en fysieke veiligheid. In 2021 zijn we gestart met een integrale wijkaanpak in Deest, Wilgenland. Hier combineren we energetische verbeteringen, woningrenovatie en verbetering van het straatbeeld, met maatwerk in toewijzing en sociale interventie achter de voordeur.

Evaluatie fusie doelstellingen

Bij de fusie spraken we af met de Raad van Commissarissen dat twee jaar na fusiedatum een evaluatie van realisatie van fusiedoelstellingen zou plaatsvinden. Per 1 mei 2021 is deze uitgevoerd. De doelstellingen die bij fusie zijn geformuleerd, zijn onderdeel geworden van de doelen, principes en uitgangspunten waar Woonwaarts mee werkt. Daarmee hebben alle bij fusie bepaalde doelen op een of andere manier een plek gekregen in de organisatie en operatie. Twee jaar na dato kunnen we zeggen dat de ambities, dromen en verwachtingen van de fusie zijn geïntegreerd in onze bedrijfsvoering. De financiële doelstelling 'het realiseren van maatschappelijke meerwaarde door besparing van bedrijfslasten' is daarvan een concreet voorbeeld. De belangrijkste doelen hebben een plek gekregen in onze strategische visie.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Ook heeft een huurderstevredenheidsonderzoek onder huurders van voormalig De Gemeenschap een positief resultaat opgeleverd. We kijken terug op een succesvolle fusie en kijken vol vertrouwen vooruit.

Samen thuis in de buurt

In dit jaarverslag staat een samenvatting van alle activiteiten van Woonwaarts in 2021. Veel deden we in samenwerking. Met buurtbewoners of huurdersorganisaties, met gemeenten of maatschappelijke organisaties, met onze ketenpartners of toeleveranciers. Samen werken we aan mooier wonen zodat iedereen zich thuis kan voelen in de buurt.

Werken aan wonen

Wat we al langere tijd wisten, heeft in verkiezingsjaar 2021 extra aandacht gekregen: de woningmarkt in Nederland zit op slot. Voor diverse groepen woningzoekenden is het moeilijk om aan een passende woning te komen. Ook de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen is groot. Er liggen dan ook flinke opgaven voor corporaties op alle thema's. We blijven inzetten op het bouwen en beheren van voldoende betaalbare huurwoningen met een goed energielabel in sociaal duurzame wijken en buurten. Zodat er voor iedere woningzoekende in ons werkgebed een passende woning is. We hebben bijzondere aandacht voor het vraagstuk van de doorstroming. In woongebouw. De Smederij in Beuningen hebben we senioren bijvoorbeeld voorrang gegeven bij het huren van een appartement.

Voor en door huurders

Onze zoektocht naar de juiste vorm en samenwerking met onze huurdersorganisaties hebben we een stap verder gebracht door het tekenen van nieuwe samenwerkingsovereenkomsten. Daarmee is de formele basis voor huurdersbelangenvertegenwoordiging herbevestigd.

Duurzaamheid en betaalbaarheid hand in hand

Zorgen voor goed geïsoleerde woningen is een deel van onze kerntaak. Dat draagt bij aan verduurzamingsdoelstellingen én aan betaalbaarheid van wonen. Omdat het opwekken van duurzame energie bijdraagt aan CO2-reductie investeren we ook in zonnepanelen. Bijvoorbeeld via de postcoderoos. Waarbij ook huurders die wonen in huizen met daken die minder geschikt zijn voor zonnepanelen, toch kunnen meeprofiteren van de opgewekte energie en lagere kosten.

Wonen en Zorg: investeren in inclusieve wijken

In 2021 kwam onze visie op wonen en zorg tot stand. Dat geeft ons inzicht in waar welke kansen en krachten bestaan zodat we gericht kunnen investeren in inclusieve wijken. We hebben onze definities van zorgvastgoed herijkt en daarmee heeft het een vast onderdeel gekregen in de portefeuillestrategie. Door duidelijke afwegingskaders kunnen we beter besluiten onderbouwen.

1.2 Doelstelling van de corporatie

Verder Woonwaarts

Woonwaarts is een sociaal duurzaam en toekomstbestendige corporatie, ontstaan uit corporaties met een lange geschiedenis in Nijmegen, Beuningen en Druten. We zijn opgericht vóór en dóór arbeiders met als doel het realiseren van goede huisvesting op goede plekken in stad en dorp voor mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We werken al meer dan een eeuw lang aan veerkrachtige wijken in Nijmegen, Beuningen en Druten en blijven daar met Woonwaarts de nadruk op leggen.

Strategische uitgangspunten

Als maatschappelijke organisatie wil Woonwaarts *sociaal duurzaam* ondernemen. We staan stil bij de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven en investeringen waar we voor staan. We

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

zorgen ervoor dat deze toekomstbestendig zijn en ook op de langere termijn bijdragen aan goede volkshuisvesting in ons werkgebied. Dit geldt voor onze omgang met mensen, stenen, bomen en geld.

Woonwaarts is *herkenbaar en nabij*. Zowel voor onze huurders, netwerkpartners als collega's. We werken samen, komen naar belanghouders toe en zijn in en door ons handelen herkenbaar.

Door *eigenkracht & maatwerk* inspireren we huurders, netwerkpartners en elkaar om oog te hebben voor en gebruik te maken van ieders kracht en mogelijkheden.

Wij doen dit op basis van gelijkwaardigheid en respect en vanuit de volgende organiseerprincipes:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

Onze visie is vertaald in een ondernemingsplan. Dit plan geeft vorm en richting aan onze visie. Daarmee is voor onze werknemers en belanghouders helder waar we aan werken en wat er van Woonwaarts verwacht mag worden.

Doelgroep en doelstellingen

Mensen met een inkomen tot € 40.765,- (eenpersoonshuishoudens) en € 45.014,- (twee- of meerpersoonshuishoudens) zijn onze primaire doelgroep. Maar we zijn er ook voor mensen met een (laag midden)inkomen tot € 47.077,- (eenpersoonshuishoudens) en € 54.196,- (twee- of meerpersoonshuishoudens). Deze secundaire doelgroep valt tussen de doelgroep voor sociale huurwoningen en duurdere vrije sector woningen in. We bedienen mensen met een laag middeninkomen met het deel van onze portefeuille dat in het niet-DAEB segment valt of dat verkocht wordt.
Daarnaast zijn we er voor diverse bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning, mensen uit beschermd wonen en of reclassering.

Als Toegelaten Instelling en maatschappelijke organisatie staan we voor het goed en betaalbaar huisvesten van bijzondere doelgroepen met oog voor de veerkracht van wijken en buurten waarin we werken. Dat betekent dat we juist investeren in wijken waar sprake is van sociale, economische of complexe problematiek.

1.3 Speerpunten op vastgoed per gemeente

In alle drie de gemeenten waar we woningen verhuren en beheren hebben we plannen voor nieuwbouw, onderhoud/renovatie of herstructurering. Hieronder vermelden we de projecten die in 2021 zijn afgerond of waaraan daadwerkelijk gebouwd is.

Beuningen

De Smederij
In februari 2021 leverden we 30 levensloopgeschikte appartementen in Beuningen op. Met de realisatie van dit project is ook een decennium van werken aan verbetering van het centrumgebied in Beuningen afgerond. Bij de verhuur is ingezet op doorstroming van oudere huurders uit Beuningen die met hun stap naar De Smederij een verhuisketen op gang brachten waardoor tot wel vier huishoudens per keten aan een woning geholpen zijn.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Druten

Wilgenland
In de kern Deest zijn we gestart met groot onderhoud van 113 eengezinswoningen. Hier voeren we een totaalaanpak uit: verduurzaming, interieur verbetering, beeldkwaliteitsverbetering buitenschil en woonomgeving. Door gerichte toewijzing streven we naar doorstroming en bouwen we aan een vitale buurt.

Nijmegen

Hof van Nijmegen
Op de oude locatie van de HAN zijn 156 woningen ontwikkeld. Woonwaarts neemt daarvan 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen turn key af. De woningen zijn in 2021 gebouwd en zijn begin 2022 opgeleverd en verhuurd.

Curaçaoweg
Het voormalig kantoorpand van Woonwaarts in Nijmegen-Oost is verbouwd en in gebruik genomen als pand met een maatschappelijke bestemming. Op dit moment wordt het gebruikt voor tijdelijke huisvesting van economische dakloze personen die begeleid worden naar permanente woonruimte.

Hillekensacker
In mei 2020 werd de wijk Hillekensacker opgeschrikt door een gasexplosie in één van onze woningen. Als gevolg daarvan waren twee woningen van Woonwaarts niet langer bewoonbaar. Deze zijn gesloopt. In 2021 besloten we om op die plek, op basis van bijzondere conceptbouw, drie woningen terug te bouwen. Deze pilot gaat verder dan circulariteit van grondstoffen. Door het ontwerp zijn alle componenten herbruikbaar (re-circulair).

1.4 Majeure projecten

Volkshuisvestelijke projecten
In 2021 is verder gewerkt aan diverse omvangrijke projecten. We geven hieronder een korte impressie.

NDW21
In ontwikkelgebied Winkelsteeg wordt een geheel nieuwe wijk gerealiseerd waar werken en wonen worden gemengd. De Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen hebben na een intensief traject eind 2021 een overeenkomst kunnen tekenen waarmee de realisatie van 500 tijdelijke woningen wordt gegarandeerd. Deze woningen, bedoeld voor starters op de woningmarkt en bijzondere doelgroepen, moeten op korte termijn enige druk van de woningmarkt afhalen. Woonwaarts neemt daarvan 110-140 woningen af. Dit bijzondere project vraagt ook veel inspanning op het gebeid van leefbaarheid en ‘place making’. We bouwen immers niet alleen woningen, er moet een hele nieuwe gemeenschap worden gecreëerd.

Warmtenet
In Nijmegen loopt ook het gezamenlijke onderzoekstraject om tot een warmtenet in Dukenburg te komen. Dit warmtenet is in de eerste fase bedoeld voor ruim 1.700 huishoudens in de wijken Zwanenveld en Lankforst die wonen in corporatiewoningen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Woningverdubbelaar

In Beuningen zijn de werkzaamheden in Duivenkamp te noemen waar we naast verbetering van de kwaliteit van de woningen ook werken aan verduurzaming en, op pilotbasis, aan verdichting. We kiezen voor een vorm van woningverdubbelaar op deze locatie. We vergelijken andere varianten van woningverdubbelaar die uitgevoerd worden door andere corporaties en maken in 2022 ons afwegingskader.

Catharinahof 40 jaar

Op 15 oktober 2021 vierden we het veertig jarig bestaan van Catharinahof. Deze bijzondere woonvorm maakt deel uit van het zorgcontinuüm rondom Huize Rosa. Woonwaarts heeft dit complex in 2017 overgenomen. In Catharinahof wonen en leven ouderen leden van verschillende congregaties samen. Na een technische renovatie heeft Woonwaarts het woonconcept verder vormgegeven: *Samen leven, maar toch zelfstandig.*
Catharinahof is een prachtige woonvorm. Een omgeving waarin aandacht voor je is waardoor de stap naar professionele zorg en ondersteuning uitgesteld kan worden. Vol trots hebben we het veertig jarig bestaan dan ook samen gevierd.

Organisatieontwikkeling

In onze organisatie hebben we afgelopen jaar veel aandacht besteed aan de nieuwe situaties die vanwege de coronamaatregelen ontstonden. Zowel in contacten met onze huurders, belanghouders als collega's onderling. We stelden in 2021 ons Strategisch Personeelsplan vast. Met onze teamcoach werkten we verder aan onze ontwikkeling als zelforganiserende teams en werknemers.

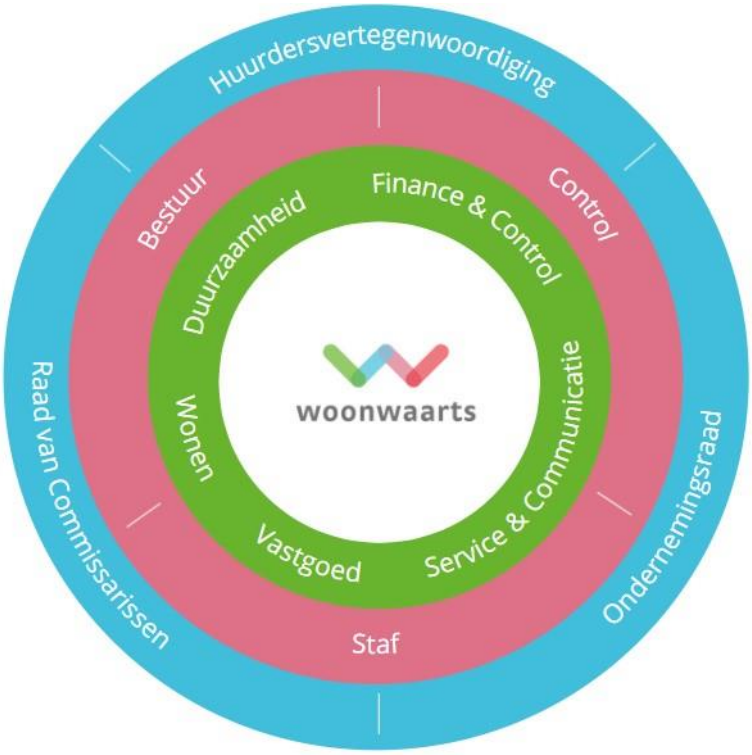
1.5 Organisatie

Naam Toegelaten instelling:	Stichting Woonwaarts
Vestigingsadres:	Takenhofplein 3, Nijmegen
Datum van oprichting:	1 mei 2019
Datum goedkeuring statuten:	5 maart 2019
Governance	Aedes lidnummer 103917
Handels- en stichtingenregister	Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van koophandel en Fabrieken voor centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Onze volkshuisvestelijke opgaven, de maatschappelijke veranderingen en behoefte van de samenleving in het algemeen en onze doelgroepen in het bijzonder, leveren een uitdagend werkveld op. Van onze medewerkers verwachten we dat ze hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het uitoefenen van hun functie en het vertegenwoordigen van Woonwaarts. Daarvoor krijgen ze de ruimte en het vertrouwen van management en bestuur.

In 2021 was onze organisatie als volgt ingericht:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022



1.6 Risicomanagement

Het beheersen van risico's

Bij het realiseren van onze doelstellingen houden we ons aan vigerende wet- en regelgeving en de Governancecode. Een belangrijk thema is het identificeren en beheersen van risico's. In onze uitgeschreven visie op risicomanagement onderscheiden we strategische risico's, operationele risico's en financiële risico's. In 2021 hebben we onze strategische risico's op de doelstellingen uit ons nieuw vastgestelde ondernemingsplan 2021-2025 vastgesteld. Verder zijn operationele risico's en key control verder inzichtelijk gemaakt binnen onze bedrijfsprocessen en zijn de financiële risico's in de financiële meerjarenbegroting uitgewerkt.

Governancecode

In de Governancecode Woningcorporaties staat: 'Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van commissarissen en de Auditcommissie.' Woonwaarts houdt zich in deze aan de Governancecode.

Extern toezicht

Accountant

De accountant voerde in het vierde kwartaal van het verslagjaar haar interim controle uit via een analyse en evaluatie van de interne (financiële) beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. De bevindingen en aanbevelingen van de accountant zijn in een managementletter vastgelegd en besproken met onze Raad van Toezicht. De managementletter is geschreven met het oog op de verscherpte aandacht voor de interne beheersing van Woonwaarts

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

vanuit de woningwet en de status als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Uit de interim controle zijn geen significante tekortkomingen naar voren gekomen. De aanbevelingen van de accountant nemen we mee in de verdere verbetering en doorontwikkeling van onze interne beheersing.

Autoriteit Woningcorporaties AW (Inspectie Leefomgeving en Transport)

De AW controleert of corporaties voldoen op het gebied van Governance en zich aan de wet- en regelgeving houden. Voor controle van het bedrijfsmodel wordt gebruik gemaakt van inzichten vanuit het WSW. De volledige beoordeling wordt kenbaar gemaakt middels een integrale beoordelingsbrief. In 2021 is van de AW de zogenaamde toezichtsbrief 2021 ontvangen waarin verslag wordt gedaan van het door AW uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk oordeelskader AW-WSW.
Het door AW uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor Woonwaarts een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Woonwaarts is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2021 is van het WSW wederom een zogenaamde positieve borgbaarheidsverklaring ontvangen. Hierbij verklaart het WSW dat Woonwaarts op basis van de ingediende financiële meerjarenbegroting volledig borg baar is. Hierbij is door WSW het borgingsplafond vastgesteld welke aansluit op de door Woonwaarts ingediende financiële meerjarenbegroting. Hiermee is Woonwaarts in staat om de door haar ingeplande activiteiten onder borgstelling van WSW te financieren.

Ontwikkeling risicomanagement

We hechten veel waarde aan risicomanagement. Dit draagt volgens ons bij aan realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen. In 2020/2021 legden we de verbinding met de nieuwe vastgestelde ondernemingsdoelstellingen uit ons ondernemingsplan 2021-2025. Daarbij brachten we de belangrijkste (strategische) risico's en beheersingsmaatregelen in beeld. Ook maakten we met een inschatting van kans en impact ons risicoprofiel verder inzichtelijk. Een overzicht van de belangrijkste strategische risico's is verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Risicobereidheid

Woonwaarts wil geen grotere risico's lopen dan nodig is. We beperken onze risico's voor zover als mogelijk en sturen op het beheersen van de risico's.

Management Controle Framework (MCF)

Om een verdere groei naar het gewenste volwassenheidsniveau voor risicomanagement te realiseren, ontwikkelen we een management control framework, gebaseerd op het door Aedes opgestelde standaardmodel voor woningcorporaties. In navolging hierop hebben we in 2021 verder gewerkt aan het actualiseren van het register van statuten/reglementen en beleidsstukken. Daarnaast hebben we in het controleplan onze visie op control verder uitgewerkt door splitsing van controles in 2e en 3e lijn controles. Met name de 2e lijncontroles (zogenaamde key controls binnen onze bedrijfsprocessen) zijn hierbij verder uitgewerkt. Door verdere doorontwikkeling van het MCF ontstaat een steeds meer samenhangend geheel van ons interne beheersing systeem.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Ontwikkeling

We blijven werken aan de doorontwikkeling van ons risicomanagementmodel met de volgende doelstellingen:

1) Risicomanagement is een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en haar planning & control cyclus.
2) Er is sprake van pro actieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: risicobeheersing is een wezenlijk onderdeel van de activiteit) in plaats van reactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: sturen op incidenten).
3) Risicomanagement leeft in de organisatie. De organisatie, in casu alle medewerkers, zijn zich bewust van hun rol en bijdrage in een actieve risicobeheersing van activiteiten.
4) Bij de uitvoering van activiteiten is er een optimale mix tussen eigen verantwoordelijkheid en risicobewust ondernemen.

Risico en risicobeheersing

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste in 2021 geïdentificeerde strategische risico's op onze ondernemingsdoelstellingen. De benoemde risico's zijn besproken binnen het managementteam, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste geconstateerde strategische risico's.

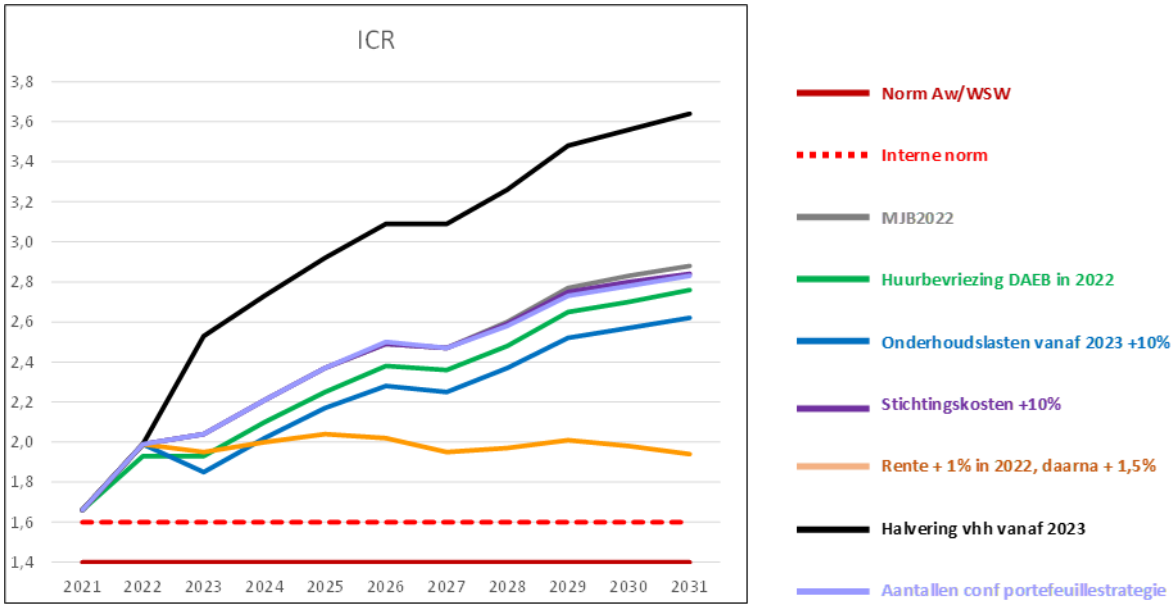
Organisatie-doelstelling	Prestatie	Risico	Beheersmaatregel
Vergroten betrokkenheid bij buurten en wijken	*- Werken met integrale wijkplannen -Een dienst-verleningsconcept waarin iedereen kan meedoen -Huurders bevestigen en waarderen onze betrokkenheid*	- Plannen zijn niet integraal - Gebrek aan interne expertise - Geen/te weinig betrokkenheid huurders	Planning opnemen in teamplannen Frequent evalueren en aanpassen wijkplannen Intern opleiden of extern expertise inhuren Huurders betrekken bij plannen en vooraf draagvlak creëren
Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenkracht	*-Samenwerken met goed functionerende huurders-organisaties*	- Afwijkende zienswijze huurdersorganisaties - Conflicten tussen en/of binnen huurdersorganisaties - Verkeerde samenstelling huurders-organisaties	Actief ondersteunen, begeleiden en faciliteren van huurdersorganisaties.
Een solide basis bieden voor het maken van een thuis	*-Goede basiskwaliteit woningen -Heldere visie op duurzaamheid*	Ontbreken van juiste definitie basiskwaliteit Onvoldoende financiële middelen Ontbreken inzicht opgave en mogelijkheden duurzaamheid Vertraging in plannen	Basiskwaliteit integraal formuleren en afstemmen op financiële mogelijkheden Pilots duurzaamheid Subsidiemogelijkheden benutten

Duurzaam investeren in maatschappelijke waarden	*Meerjaren-begroting gebaseerd op aanvaardbare risico's en optimaal resultaat*	Het niet kunnen verwezenlijken van ambities	Scenarioberekeningen voor juiste afstemming tussen financieel resultaat en ambitie

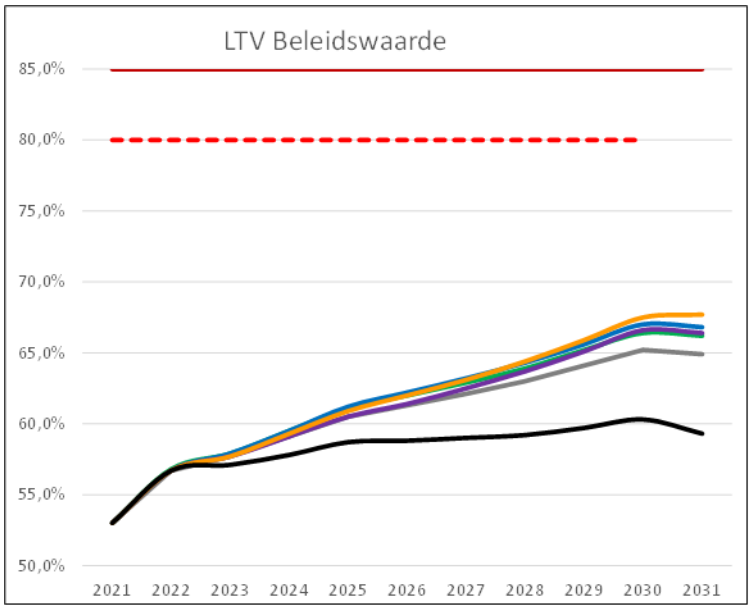
Naast bovenstaande risico's zijn onze bedrijfsprocessen eveneens voorzien van (operationele) risico's. Voor de onderkende risico's benoemden we beheersmaatregelen (key controls) om de risico's zoveel als mogelijk te beperken. Jaarlijks herijken we de benoemde risico's. De toetsing van de processen en werking van de beheersingsmaatregelen worden ook vastgelegd in een controleplan. Zoals in voorgaande paragraaf omschreven hebben we hier in 2021 een verdiepingsslag gemaakt door een uitsplitsing van 2e en 3e lijn controles. Uit de in 2021 uitgevoerde interne controles is gebleken dat het beheersingsmodel goed werkt.

Tot slot zijn in de financiële meerjarenbegroting de financiële risico's benoemd. Deze risico's zijn in een aantal scenario's doorgerekend om te beoordelen wat de impact op de belangrijkste financiële kengetallen is. De resultaten hiervan zijn in onderstaande grafieken weergegeven.

Scenario 1: Huurbevriezing DAEB bezit in 2022
Scenario 2: Stijging onderhoudskosten +10% vanaf 2023
Scenario 3: Stijging stichtingskosten van ambities +10%
Scenario 4: Rentestijging 1% in 2022 en in de jaren daarna 1,5%
Scenario 5: Halvering verhuurderheffing vanaf 2023
Scenario 6: Aantallen realiseren conform portefeuillestrategie per 1-1-2030



Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022



Conclusie

Uit de scenario-analyse blijkt dat Woonwaarts voldoende ruimte heeft binnen de financiële ratio's om de bovengenoemde risico's op te vangen. Tevens blijkt dat een stijging van de rente voor Woonwaarts voor zowel ICR als voor LTV[1] het grootste risico vormt. De renteontwikkeling bespreken we drie keer per jaar in de treasury-commissie, waardoor we tijdig kunnen bijsturen als deze situatie zich gaat voordoen. Het realiseren van het aantal beoogde woningen eind 2030 conform de portefeuilledoelen vormt een risico voor de LTV, maar is niet onmogelijk bij het huidige beleid. Echter als de andere geformuleerde risico's (stijging stichtingskosten, rentestijging) zich ook voordoen zal dit niet haalbaar zijn. Daarentegen geeft een verlaging/afschaffing van de verhuurderheffing weer middelen om te bouwen.

1.7 Bedrijfsvoering: normen en prestatie indicatoren

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Deze waarden lichten we hierna toe.

De waardering bij Woonwaarts

Methodiek marktwaarde verhuurde staat

In de Woningwet is opgenomen dat een Toegelaten Instelling (TI) in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie dient te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde in verhuurde staat.

Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het handboek ziet toe op de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. In het handboek zijn twee benaderingen opgenomen: de 'basisversie' en de 'full versie'.

[1] Zie pagina 14 van dit verslag voor een toelichting op deze afkortingen

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed en volledige taxatie door een externe taxateur (Dansen van der Vegt). Het overige twee derde deel krijgt een markttechnische update.

De marktwaarde van het bezit wordt in drie rekenmodellen opgesteld:

1. WON model - zelfstandige en onzelfstandige woningen
2. BOG model - bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
3. PP model - parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per marktwaarde complex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Marktwaarde model (x € 1.000)	Marktwaarde 2021	Marktwaarde 2020	Marktwaarde 2019
WON	2.015.147	1.734.765	1.543.192
BOG	44.676	42.061	40.939
PP	4.003	3.850	3.600
Marktwaarde	2.063.826	1.780.677	1.587.731
Presentatie in jaarrekening:			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.798.170	1.548.511	1.374.509
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	263.328	231.208	212.274
Totaal vastgoed in exploitatie	2.061.498	1.779.719	1.586.783
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	2.328	703	646
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	0	255	302
Marktwaarde	2.063.826	1.780.677	1.587.731

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau is de output op complexniveau door Woonwaarts beoordeeld. Bij ieder complex is gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening en zijn deze afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

De belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- De gemiddelde WOZ waarde is met 7,95% gestegen, waardoor de belastinglasten (verhuurderheffing en gemeentelijke heffingen) toenemen: **impact -17,3 miljoen**.
- Aanpassing mutatiekans uitponden in het handboek: **impact +11,7 miljoen**.
- Aanpassing overdrachtskosten in het handboek: **impact -96,7 miljoen**.
- Macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in het handboek 2021 hoger ingeschat, waardoor toekomstige huuropbrengsten hoger zijn. : **impact +17,5 miljoen**.
- Hogere gemiddelde mutatiekans uitponden: **impact +24,1 miljoen.**
- Gemiddelde leegwaardestijging van circa 22%: **impact +234,4 miljoen.**
- Hogere toekomstige leegwaardestijging: **impact +69,9 miljoen.**
- Lager tarief verhuurderheffing: **impact +46,7 miljoen.**
- Gemiddelde stijging van de disconteringsvoet: **impact -13,9 miljoen**.

Beleidswaarde

Methodiek beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door Woonwaarts binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie werkelijk te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. De beleidswaarde wordt daarom bepaald door op vier onderdelen aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Deze afslagen tezamen vormen de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

(x € 1.000)	2021	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	1.798.170	1.548.511	1.374.509
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	263.328	231.208	212.274
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	2.328	703	646
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	0	255	302
Marktwaarde in verhuurde staat	2.063.826	1.780.677	1.587.731
Stap 1: Beschikbaarheid	81.261	72.697	-20.157
Stap 2: Betaalbaarheid	-878.379	-778.357	-645.438
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-215.162	-205.318	-118.046
Stap 4: Beheer (beheerkosten)	-86.988	-81.171	-53.724
Beleidswaarde	964.558	788.528	750.366
Verdeling beleidswaarde			
DAEB vastgoed in exploitatie	780.897	627.626	599.849
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	182.604	160.446	150.110
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	1.058	311	207
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	0	145	200
Beleidswaarde	964.558	788.528	750.366

Bij stap 1 beschikbaarheid vervalt het uitpond scenario en is alleen het exploitatie scenario van toepassing. Dat heeft normaal gesproken een negatief effect, maar de correctie voor bijbehorende overdrachtskosten heeft zoveel impact dat een positief effect ontstaat. Dit heeft te maken met de aanpassing van het tarief van de overdrachtsbelasting.

Stap 2 betaalbaarheid heeft te maken met het toepassen van beleidshuren in plaats van markthuren. Bijkomend effect is de extra verhuurderheffing die daardoor ontstaat. De markthuren zijn meer gestegen dan de beleidshuren. Daarnaast wordt de stijging veroorzaakt door gestegen WOZ-waarden, wat een stijging van de verhuurderheffing tot gevolg heeft.

Bij stap 3 kwaliteit en 4 beheer worden marktparameters vervangen door de corporatienormen van Woonwaarts. De normen voor onderhoud en beheer zijn nagenoeg gelijk gebleven. De afslagen zijn licht hoger. Dat kan te maken hebben met aangepaste marktomstandigheden (hogere indexaties in de toekomst).

Door deze vier aanpassingen komt de beleidswaarde uit op 47% van de marktwaarde (2020: 44%).

Marktwaarde versus Beleidswaarde

De correcties op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer vormen samen de maatschappelijke bestemming. Ultimo 2021 bedraagt deze € 1.099 miljoen (2020: € 933 miljoen). Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste onderdeel daarvan betreft de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren.

Verslag van de financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2021 sluiten we af met een positief resultaat van € 252 miljoen (na belasting). Dit resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 242,2 miljoen). In deze post is het financieel effect van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 274 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (€ 33 miljoen negatief) verantwoord.

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 33 miljoen. Dit is een stijging van € 5 miljoen in vergelijking met 2020 (€ 28 miljoen). De voornaamste redenen zijn lagere onderhoudskosten (€ 4,4 miljoen inclusief toegerekende organisatiekosten) en hogere huuropbrengsten (€ 1 miljoen).

Kengetallen

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's:

- Solvabiliteit (vermogen): Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- LTV (vermogen): 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.
- ICR (liquiditeit): Maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Dekkingsratio (onderpand): Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- Onderpandratio: Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de cijfers in de jaarrekening 2021. De solvabiliteit en LTV zijn berekend op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Solvabiliteit	52,2%	69,5%
LTV	46,9%	24,1%
ICR	1,77	2,06
Dekkingsratio	28,7%	16,7%
Onderpandratio	27,4%	

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Vennootschapsbelasting
Jaarlijks actualiseren we de fiscale meerjarenprognose. Sinds 2019 betaalt Woonwaarts vennootschapsbelasting (circa € 6 miljoen per jaar). Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van ruim € 2,8 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed, leningen en eenmalige latentie voor de sectorbijdrage Vestia.

Financieringsbehoefte
In 2021 is € 25,8 miljoen contractueel afgelost op de leningenportefeuille. In dit jaar werd voor € 29 miljoen aan nieuwe geldleningen aangetrokken. De leningenportefeuille is hierdoor in 2021 toegenomen met € 3,7 miljoen naar € 405 miljoen. Door de Vestialening ruil eind 2021 is de waarde van de lening portefeuille in de jaarrekening € 5 miljoen hoger (€ 410 miljoen).

Blik op de toekomst

Begroting 2022-2026
We presenteerden in 2021 een begroting waarin op hoofdlijnen de volgende zaken zijn meegenomen:

Uitwerking van het portefeuillebeleid

- Per saldo gemiddeld 100 woningen groei per jaar in 2022-2026
- Renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen
- Energie-investeringen welke leiden tot een gemiddeld A label in 2030.
- Asbest gesaneerd in 2025
- Brandveiligheid extra begroot in verband met noodzakelijke maatregelen voor 2022-2023 voor gemiddeld € 2 miljoen
- Conservatief inrekenen van huurverhogingen (inflatievolgend), waaronder het beperkt inrekenen van huurharmonisatie tussen 0,30% - 0,50% per jaar.
- Inrekening onderhoudslasten conform onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit voor 2022. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2019.

De conclusie is dat Woonwaarts in staat is haar plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen.

Benutting investeringscapaciteit
We hebben een gezonde financiële positie en willen graag meer investeren in nieuwbouw. Maar hiervoor zijn bij de deelnemende gemeenten onvoldoende mogelijkheden omdat geen of nauwelijks bouwkavels beschikbaar zijn voor de sociale huur.

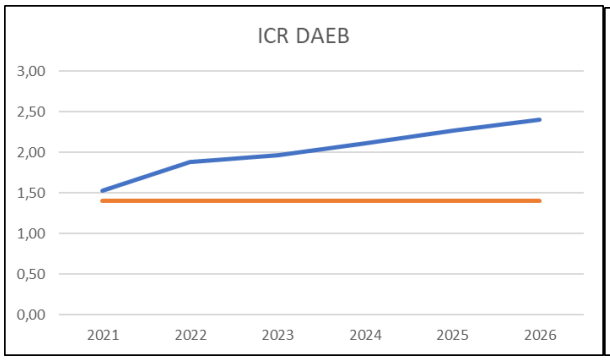
Daarom besloten we de komende jaren meer te investeren in planmatig onderhoud en duurzaamheid. In de begroting 2022 en de meerjarenbegroting zijn hiervoor forse bedragen opgenomen.

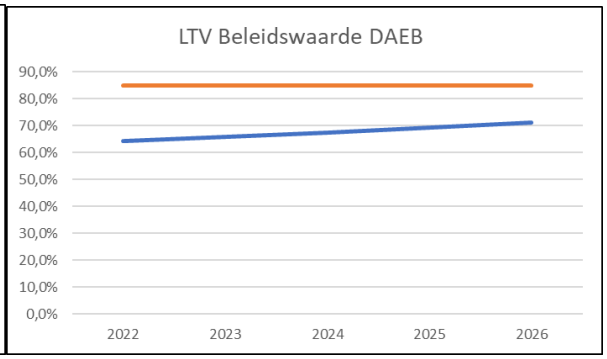
Liquiditeitspositie in 2022 en verder
In de begroting 2022 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 48 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het WSW. In de begroting 2022 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,88.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Conclusie

De conclusie is dat we in staat zijn onze plannen de komende jaren uit te voeren binnen de normen van de externe toezichthouders. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen.





1.8 Personele zaken

Ook in 2021 werd het leven en werken beïnvloed door Covid-19. We werkten grotendeels thuis of hybride. Om met elkaar in verbinding te blijven, organiseerden we verschillende activiteiten. Ook bleven we met elkaar in gesprek over een goede balans tussen werk en privé, veerkracht en fysieke en mentale gezondheid. Waar nodig pasten we processen, planningen of werkzaamheden aan.

Personeelsverloop

In 2021 vertrokken er in totaal 14 medewerkers en namen we 18 nieuwe medewerkers aan en zijn er 2 collega's intern doorgestroomd naar een andere functie. Eén van de vertrekkende medewerkers was één van de twee directeur-bestuurders. Hij vond een baan buiten de sector. 5 medewerkers zijn van hun pensioen gaan genieten en 8 medewerkers vonden een andere werkgever. Van de nieuwe medewerkers komen er 2 uit de corporatiebranche en 16 van buiten de sector. Eén collega kwam na twee jaar buiten de sector gewerkt te hebben, weer terug.

We merken dat het steeds lastiger wordt om vacatures in te vullen. Vacatures stonden langer open en een enkele vacature plaatsten we zelfs meerdere keren. Op dit moment staan er 5 vacatures open.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2020	115	98,90	97,5	€ 7.378.000,-	€ 7.695.000,-	€ 336.000,-
Eind 2021	120	107,5	103	€ 7.451.500,-	€ 8.160.000,-	€ 442.500,-

Extra ondersteuning van personeel, dat werd ingeleend, was er bij de afdelingen Wonen, Vastgoed, Finance & Control, Staf en Service & Communicatie.

Organisatieverandering

Met de fusie was afgesproken na twee jaar de organisatie, waar nodig, aan te passen aan de ontwikkelingen binnen en buiten Woonwaarts. Begin 2021 ging Woonwaarts verder met een eenhoofdig bestuur en voegden we de afdeling Bedrijfsvoering en Financiën grotendeels samen. Daarnaast verschoven enkele functies van afdeling.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Arbo en verzuim

We worden voor het verzuim begeleid door de arbodienst 2 Grip. Zij voldoet vanuit de Wet Verbetering Poortwachter aan de verplichtingen rondom verzuimbegeleiding. In 2021 besteedden we het casemanagement uit aan 2 Grip. Leidinggevenden en medewerkers worden zo nog beter begeleid in het verzuimproces.

Verzuimcijfers

Over het gehele jaar 2021 was het verzuimpercentage 4,8%. Daarmee zitten we boven de Aedesnorm van 4,5%. We hadden het gehele jaar van 2021 collega's met een langdurig verzuim. In totaal zijn er 9 langdurig zieken, waarvan er eind 2021 nog 6 langdurig arbeidsongeschikt zijn. Bij 5 daarvan is de oorzaak (mede) werk gerelateerd. Verzuim pakken we preventief aan door in gesprek te zijn en te blijven met medewerkers en maatwerk te bieden waar mogelijk.

De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie bedraagt over 2021 1.0. Daarmee zitten we onder de Aedesnorm van 1,2.

Vertrouwenspersoon

Een externe vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen (of willen) doen met hun directe leidinggevende of HRM adviseur/interne vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks naar de organisatie over het aantal personen dat contact heeft gezocht en, daar waar mogelijk, wordt er een korte omschrijving gegeven van het onderwerp waarover is gesproken. In 2021 zijn er geen contactmomenten met medewerkers geweest.

Opleiden en ontwikkeling

Woonwaarts investeert in een continu lerende en ontwikkelende organisatie, omdat dit leidt tot:

- Medewerkers die lang inzetbaar en productief blijven;
- medewerkers die meer tevreden zijn op en over hun werk;
- medewerkers die geboeid zijn door hun werk en niet alleen door hun salaris.

Hiermee creëren we een organisatie die flexibel omgaat en mee ontwikkelt bij veranderende omstandigheden.

We stimuleren een duurzame ontwikkeling van medewerkers. Zowel de vakinhoudelijk als de persoonlijk ontwikkeling. Hiervoor maken medewerkers gebruik van het opleidingsbudget en/of van hun persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget. In 2021 is er mede door corona minder aan opleidingen besteed dan begroot: we gaven bijna € 137.000,- aan functie gebonden opleidingen uit (ten opzichte van begroot € 175.000,-) En maakten medewerkers voor € 20.500,- gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Dit laatste werd grotendeels ingezet voor (loopbaan)coaching.

Ook de bestuurder ontwikkelde zich. Sinds 1 januari 2015 zijn corporatiebestuurders verplicht tot Permanente Educatie (PE). De aandachtsgebieden waarop de PE-punten zijn behaald, betroffen 'Leiderschap & Cultuur', 'Veranderkunde & innovatie', 'Maatschappelijke verankering', 'Vastgoed & Financiën' en 'Governance & riskmanagement'. Zij behaalde in totaal 86 PE-punten. Dit is ruim meer dan het gemiddelde van 36 PE-punten per jaar dat Aedes verplicht stelt. Aedes rekent met een totaal van 108 punten over 3 kalenderjaren. Voor de jaren 2019-2020-2021 voldoet de bestuurder ruimschoots aan dit gemiddelde.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

In 2021 liepen 3 studenten stage bij Woonwaarts, alle 3 bij de afdeling Finance & Control. Twee van deze stagiaires zijn na hun stage en afronding van de opleiding bij Woonwaarts aangenomen als vaste collega. Daarnaast zijn er in 2021 3 externe trainees gestart en is één medewerker intern doorgestroomd naar een traineeship voor ontwikkeling naar verhuurconsulent.

Inzetten op duurzaam inzetbare medewerkers

Duurzame inzetbaarheid is zowel een maatschappelijk vraagstuk als een vraagstuk van goed werkgeverschap. Maatschappelijk gezien neemt niet alleen de beschikbaarheid van arbeidskrachten af, maar verandert ook de personeelsopbouw binnen organisaties door demografische ontwikkelingen.

In 2021 stelden we ons strategisch personeelsplan vast. De komende twee jaar gaan we aan de slag met het profileren van onze sector en van Woonwaarts, zetten we in op de Woonwaarts academie en pakken we door op knelpunten en kansen in onze personeelsopbouw.

Sinds enkele jaren wordt er geprobeerd om de sector te verjongen. Ook bij Woonwaarts proberen we jongere collega's aan te trekken. Van de nieuwe collega's zijn er 9 jonger dan 35 jaar.

Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (Flow) onderscheidt vier pijlers van duurzame inzetbaarheid:

- Gezondheid en vitaliteit: *mentaal en fysiek in staat zijn om bij te blijven in werk.*
- Werk- en privébalans: *in staat zijn aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen, privé en in het werk.*
- Leren en ontwikkelen: *goed in je werk zijn en blijven.*
- Motivatie en betrokkenheid: *plezier in je werk hebben en houden.*

In 2021 besteedden we iedere twee maanden (extra) aandacht aan één van de drie speerpunten uit ons vitaliteitsplan door activiteiten te organiseren. Daarnaast boden we doorlopende interventies aan. Het is de verantwoordelijkheid van de medewerker om mentaal en fysiek vitaal en veerkrachtig te zijn en te blijven en daarom deel te nemen aan (delen van) het programma. Dit was soms een worsteling. Zeker in de huidige turbulente tijden waar het al lastig genoeg is om alle ballen in het dagelijks werk in de lucht te houden. Wat wij belangrijk vonden, was dat iedereen kon meedoen. Dat er een variatie was qua aanbod, waar iedereen zich thuis bij voelde.
Leuk feit was dat we met ons vitaliteitsplan op de tweede plaats geëindigd zijn in de Nijmeegse vitaliteit-challenge.

In 2022 onderzoeken we waar we staan ten opzichte van de twee medewerkers-onderzoeken die we in 2020 uitvoerden.

In 2021 maakten diverse medewerkers gebruik van de verschillende verlofsoorten die er zijn. 3 medewerkers maakten gebruik van het generatiepact, 1 medewerker nam ouderschapsverlof op en 1 medewerker nam onbetaald verlof om invulling te geven aan andere ambities. Mooie maatregelen voor een betere balans tussen werk en privé. Daarnaast vervulde één collega tijdelijk een andere functie binnen Woonwaarts en zijn er twee medewerkers (gedeeltelijk) gedetacheerd bij een andere corporatie. Op deze manier bieden we maatwerk aan de behoeften van collega's en houden we de medewerkers competent en gemotiveerd in het werk.

Ontwikkeling naar zelf organiserend werken en passend leiderschap

In 2021 hebben onze teams zich, onder begeleiding van een teamcoach, verder ontwikkeld naar een hoger niveau van zelforganiserend werken.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

We passen daarbij nog steeds de volgende organiseerprincipes toe:

- Ruimte voor ondernemen
- Verantwoordelijkheid
- Vertrouwen

Zelforganiserend werken vraagt om een andere manier van leidinggeven en leiding ontvangen. Bij Woonwaarts streven we naar zelforganiserend werken, waar sprake is van faciliterend leiderschap. De teamcoach begeleidde ook de leidinggevenden, zodat zij zelf in staat zijn om hun teams te ondersteunen in hun ontwikkeling.

Herzieningstraject functiebeschrijvingen

In 2021 actualiseerden we 31 functiebeschrijvingen, zodat deze weer aansluiten bij de (door)ontwikkeling van de organisatie en passen binnen onze begrotingskaders, strategie en zelforganiserende manier van werken. In overleg met de Ondernemingsraad lieten we een extern bureau de waardering van deze profielen toetsen. Voor vier profielen zorgden de aanpassingen voor een hogere schaal, voor vier profielen voor een lagere schaal. Voor de andere profielen bleef de waardering gelijk.

1.9 Samenwerking en belanghouders

Gemeenten

We hebben een goede samenwerking met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Onze directeur-bestuurder heeft periodiek bestuurlijk overleg met de betreffende wethouders over diverse volkshuisvestelijke thema's en specifieke projecten. Tijdens dit bestuurlijk overleg worden lokale opgaves en de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar besproken.

Beuningen

De tripartite prestatieafspraken voor 2022 zijn eind 2021 getekend. In Beuningen heeft regionale samenwerking ten behoeve van bijzondere doelgroepen de aandacht. Maar ook doorstroming van met name oudere huurders naar een beter passende woning en de groeiambitie die Beuningen heeft geformuleerd en die ook geldt voor sociale huurwoningen.

Druten

Samen met HuurdersBelangenDruten en de gemeente Druten, ondertekenden we prestatieafspraken voor 2021. Deze zijn onder meer het realiseren van zo lang mogelijke verhuisketens door het realiseren van levensloopgeschikte woningen die doorstroming mogelijk maken. We zetten een pilot op voor huisvesting van een klein aantal personen uit intramurale woonvormen en werken samen in het proces Duurzame Warmte Deest.

Nijmegen

In Nijmegen is de in 2020 ondertekende Samenwerkingsagenda Wonen gehandhaafd. De gemaakte afspraken en ingezette koers zijn nog actueel en relevant. In Nijmegen ligt de nadruk op gebiedsontwikkeling met toevoeging van woningen, spreiding van doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. Ook de schaarste van menskracht, locaties en andere middelen is onderwerp van gesprek.

Huurdersorganisaties

In 2020 is na een intensief traject de huurdersvertegenwoordiging van Woonwaarts opnieuw vormgegeven. Daarbij hoorde ook de ondertekening van nieuwe samenwerkingsovereenkomsten. In 2021 werden nadere werk- en procesafspraken gemaakt met de vier huurdersorganisaties. De nieuwe vorm van samenwerking en overleg is succesvol opgestart.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Woonwaarts heeft in 2021 twee keer centraal overleg gehad met alle huurdersorganisaties. Agendapunten waren o.a. de samenwerking (en bijbehorende overeenkomst en financiering) met Woonwaarts en tussen de huurdersorganisaties onderling. Ook afspraken over een gezamenlijk lidmaatschap van de Woonbond en een toelichting op het jaarverslag van Entree stonden op de agenda. Daarnaast zijn er thema overleggen gevoerd over de prestatieafspraken en de begroting. De huurdersorganisaties Huurdersbelangen Nijmegen (HBN), Huurders Organisatie de Gemeenschap (HOG), Huurders Belangen Beuningen (HBB) en HuurdersBelangen Druten (HBD) en het platform Huurders Platform Standvast Wonen (HPSW) hebben in 2021 een traject over hun rol(len) afgerond onder begeleiding van de Woonbond. Het platform houdt op te bestaan en de samenwerking met de 4 afzonderlijke huurdersorganisaties wordt voortgezet. Het hernieuwen van procesafspraken met de huurdersorganisaties is daarom ook een belangrijk onderwerp geweest in 2021.

In 2021 zijn er ook meerdere lokale overleggen gevoerd met de afzonderlijke huurderorganisaties. Met HBN en HBD is respectievelijk 4 en 6 keer overlegd met een gevarieerde agenda. Met HOG is enkele malen overleg gevoerd over het traject met Companen en het door hen afgenomen klanttevredenheidsonderzoek onder de huurders van voorheen De Gemeenschap. Met HBB is voornamelijk gesproken over financiën en achterbanraadpleging.

Huurcommissie

In 2021 zijn er met betrekking tot Woonwaarts geen zaken voorgelegd aan de huurcommissie.

Overleg bewonerscommissies

Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, zijn er bij Woonwaarts ook bewonerscommissies. Deze hebben inspraak en advies over hun gebouw of buurt. De Woonconsulenten en Wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor deze organisaties.
Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen zoals het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de gebouwen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

Woonwaarts werkt met de andere Nijmeegse corporaties samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Achtmaal per jaar wordt vergaderd en tweemaal per jaar organiseren de bestuurders een heidag. Voornamelijk op strategisch niveau wordt het gesprek gevoerd over diverse volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettig samenwerkingsverband ontstaan. De grote volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen en de complexe gebiedsontwikkelingen vragen steeds vaker om afstemming en samenwerking.

Woonkr8

Woonwaarts maakt deel uit van dit samenwerkingsverband met andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen: Woonkr8. Woonkr8 kent een dagelijks bestuur met roulerend voorzitterschap. In 2021 was Esther Lamers namens Woonwaarts betrokken als uitgaand voorzitter. De corporaties verenigd in Woonkr8 pakken regionale vraagstukken en opgaves op in coalities die per thema wisselend van samenstelling zijn. Het doel is om te verbinden, snelheid te maken en samen meer te bereiken. Thema's waar Woonwaarts actief bij betrokken is:

- Duurzaamheid
- Woonruimteverdeling
- Arbeidsmobiliteit
- Diverse versnellingstafels in het kader van de woondeal

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Vroegsignalering
Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan het convenant Vroegsignalering schulden. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeente Nijmegen nemen deel. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen. Ook de gemeenten Beuningen en Druten zijn aangesloten bij deze pilot.

Weer Thuis
In 2021 eindigde en evalueerden we de pilot Weer Thuis. We concludeerden dat het niet nodig was om, boven op de taakstelling WBB (werkgroep bijzondere bemiddeling), extra plekken te reserveren om kandidaten vanuit beschermd wonen uit te laten stromen naar een zelfstandige woning. Wel concludeerden we, dat goede samenwerking met alle partijen nodig is om de optimale match te maken. En dat het belangrijk is dat relevante informatie (binnen de kaders van de AVG) centraal wordt bewaar . Zodat er in elk geval geen misverstanden ontstaan door informatieachterstand. Alle uitkomsten en aanbevelingen van de pilot zijn overgedragen aan WBB.

1.10 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten

Moderne Devotie en Phronesis
Samen met Portaal, Talis en een aantal zorgpartijen neemt Woonwaarts deel aan deze leergang in de vorm van een maatwerkklas en een bestuurskamer. Inzet van de leergang is om vanuit praktische wijsheid te komen tot een visie over het huisvesten van kwetsbare groepen in wijken.

Bouwkamer
Woonwaarts is via een aantal werknemers aangesloten bij de Bouwkamer Nijmegen: een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.

Aedes en VTW
Woonwaarts is lid van Aedes. Daaruit volgt onder meer de verplichting om de Governancecode te volgen en te implementeren. Esther Lamers is bestuurslid van het Algemeen Bestuur van Aedes. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Vitaliteit: samen in beweging
‘Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen’ organiseerde de Nijmeegse beweegchallenge. Zes weken wandelen, fietsen of hardlopen om fitcoins te verzamelen voor Vincentius Vereniging Nijmegen. Met 50 collega’s deden we hieraan mee en bemachtigden we de tweede plaats van de meest vitale organisatie van Nijmegen! Vanuit onze betrokkenheid bij het Lokaal Preventieakkoord (dat we in 2020 tekenden) én bij de veerkracht, vitaliteit en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers, deed Woonwaarts hieraan mee.

1.11 Klachten en geschillen

De uitvoering van het reglement inzake de behandeling van klachten
Woonwaarts financiert samen met andere corporaties uit de regio de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving (KWC). Deze commissie werkt onafhankelijk en bestaat uit vijf onafhankelijke leden (zonder binding met de aangesloten corporaties): twee daarvan zijn voorgedragen door huurderorganisaties, twee door corporaties en één is een voorzitter met een juridische achtergrond. De commissie wordt ondersteund door een onafhankelijk secretaris en werkt volgens een reglement.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Jaarlijks rapporteert het bestuur van Woonwaarts de Raad van Commissarissen over de klachten die bij KWC over Woonwaarts zijn ingediend. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van het KWC.

Overzicht klachten Woonwaarts via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2021

Klachten ingediend in 2020, behandeld in 2021	0			
Klachten ingekomen in 2021	5			
Klachten nog te behandelen in 2022	1			
Totaal klachten behandeld in 2021	4	→	niet ontvankelijk	2[2]
			(kennelijk) ongegrond	2
			(gedeeltelijk) gegrond	0

1.12 Belangrijkste Bestuursbesluiten

Het managementteam van Woonwaarts vergadert iedere twee weken onafhankelijk van het bestuur. MT-leden hebben ieder vanuit hun eigen functie mandaat voor het nemen van besluiten. Afdeling overstijgende besluiten of zaken van zwaarwegend (financieel) belang worden niet door het MT genomen. In deze gevallen adviseert het managementteam het bestuur over een te nemen besluit. Het bestuur vergadert tweewekelijks met de Controller en Strateeg Governance en neemt tijdens dit bestuurlijk overleg besluiten op basis van de documenten die het MT aanlevert en van advies voorziet.

In 2021 nam het bestuur van Woonwaarts 85 besluiten. Een selectie daarvan noemen we hieronder:

- Huurverhoging 2021
- Tertiaal rapportages T3 2020, T1 en T2 2021
- Jaarstukken 2020
- Begroting 2022-2026
- Fraude risicoanalyse
- Biedingen volkshuisvestelijke opgaves Beuningen, Druten, Nijmegen
- Prestatieafspraken Beuningen, Druten, Nijmegen
- Strategisch personeelsplan
- Beleid duurzame inzetbaarheid
- Deelname leningruil Vestia
- Investeringsvoorstel Duivenkamp
- Investeringsvoorstel Ruyterstraat
- Investeringsvoorstel Wilgenland
- Investeringsvoorstel Hillekensacker
- Investeringsvoorstel Lankforst
- Investeringsvoorstel Postcoderoos
- Investeringsvoorstel NDW21 (tijdelijke woningen Winkelsteeg)
- Maatschappelijke bestemming Curaçaoweg 1
- Informatieplan 2021-2025
- Intentieovereenkomst Aardgas vrij Zwanenveld
- Visie op Zorgvastgoed

[2] Terugverwezen naar Woonwaarts om de interne klachtenprocedure eerst te doorlopen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

1.13 Maatschappelijke betrokkenheid van het bestuur

De bestuurder van Woonwaarts zorgt dat de organisatie goed werkt en dat we onze afspraken nakomen. Met huurders, gemeenten en andere belanghouders. Onze bestuurder is ook maatschappelijk betrokken en zet zich in voor diverse zaken die de volkshuisvesting in ons werkgebied ten goede komen. Door het delen van kennis en ervaring in diverse netwerken, maar ook door het bespreekbaar maken van diverse dilemma's en vraagstukken.

Moderne Devotie: pilot Neerbosch Oost

Eind 14e eeuw ontstond een beweging die zich verzette tegen maatschappelijke misstanden en de kerk, die liever studeerde dan de handen uit de mouwen stak. Geert Groote startte de beweging van de Moderne Devotie: maatschappelijke praxis én innerlijke bewogenheid. Het gaat hierbij om praktische wijsheid, oftewel van onder naar boven: actie-leren, reflecteren en uiteindelijk verandering van het systeem

In Nijmegen delen bestuurders van zorgaanbieders (RIBW, Pro Persona, ZZG Groep, Iris Zorg), en woningcorporaties (Talis, Portaal, Woonwaarts) een visie: een buurt waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. Een samenleving in de letterlijke zin: samen leven. Waarin vragers van ondersteuning of zorg ook dragers voor anderen kunnen zijn. We noemen ons, in navolging van de beweging van Geert Groote, Moderne Devoten.

Tegelijkertijd ervaren en zien we dat de werkelijkheid anders is. Intramurale zorg en de opvang van kwetsbare mensen worden teruggebracht. De traditionele verzorgingsstaat is verleden tijd. Kwetsbare mensen moeten zichzelf nu in een gewone leefomgeving redden. Buurten zijn daar niet op berekend, instanties vaak ook niet. Mensen leven niet samen, maar langs elkaar heen.

Dat moet anders kunnen. Als Moderne Devoten willen we handelen bij leefbaarheidsproblemen aanpakken en onderzoekt iedere organisatie een pilot. Hierdoor ontstaat een dynamische kettingreactie aan interventies. Onze pilot is in Neerbosch-Oost. Dit doen we door actief de omgeving te betrekken rond het leefbaarheidsprobleem die we bij een interventie tegenkomen. Zo zijn we in gesprek met de organisatie die minderjarige statushouders begeleid en hebben we contact met de welzijnsorganisatie om te kijken of zij tijdelijk/blijvend bewoners kunnen ondersteunen die bereikt zijn via de interventies die door de corporatie zijn gestart.

Daarnaast spande de bestuurder zich in 2021 in voor maatschappelijke en volkshuisvestelijke verbetering en vooruitgang. Dat deed zij onder meer op de volgende wijze:

- Bestuursfunctie bij Aedes.
- Invulling geven aan het uitgaand voorzitterschap van Woonkr8.
- Aandacht vragen voor volkshuisvestelijke dilemma's via lokale, regionale en social media.
- Realiseren van Curaçaoweg 1 als pand met maatschappelijke bestemming.
- Deelname Aedes Strategische klankbordgroep Betaalbaarheid.
- In gesprek met lokale politici/raadsleden over volkshuisvestelijke thema's.
- Inspringen op de behoefte aan kennis en contact van belanghouders over volkshuisvestelijke vraagstukken in ons werkgebied.
- Actief deelnemen aan actie-onderzoeken in het kader van het leertraject Moderne Devotie.

2 Verslag van de Raad van Commissarissen

Via dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de manier waarop hij in 2021 invulling gaf aan zijn taken.

2.1 Verantwoordelijkheid en werkwijze

2.1.1 Samenstelling

Per 31 december 2021 bestaat de RvC van Woonwaarts uit vijf leden inclusief voorzitter. Per 30 april 2021 is een trainee aangesteld voor de periode van een jaar.

2.1.2 Taken en bevoegdheden

Als RvC is het onze taak om toezicht te houden op het bestuur van Woonwaarts en de algemene gang van zaken bij de corporatie en de daaraan verbonden ondernemingen. Ook hebben wij een werkgevers- en een adviesrol richting het bestuur.
We bewaken als RvC de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Woonwaarts, de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven, de strategie, de risicobeheersing, de controlesystemen, de maatschappelijke/financiële verantwoording en de naleving van wet- en regelgeving.

Via de Auditcommissie (Ac), waarin twee commissarissen zitting hebben, houden we goed zicht op het functioneren van de cyclus van Planning & Control. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Deze commissarissen voeren tenminste jaarlijks overleg met de vertegenwoordigers van de diverse huurdersbelangenorganen. Twee commissarissen vormen de Selectie- en remuneratiecommissie (Rc). Zij onderhouden namens de gehele RvC de contacten met het bestuur vanuit de werkgeversrol. Bijvoorbeeld met betrekking tot beoordeling en beloning. Ook is ze aan zet bij het herbenoemen van een commissaris en het werven van een nieuwe commissaris.

Onze taakomschrijving is terug te vinden in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

2.1.3 Verbonden ondernemingen

We hebben als RvC een toezichthoudende taak op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In het verslagjaar kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

2.1.4 Vergaderingen

De RvC van Woonwaarts vergaderde acht keer in 2021. Daarnaast kwam de raad bijeen voor de zelfevaluatie en een studiemiddag. We namen in het afgelopen jaar 22 besluiten. Een aantal voorbeelden:

5) Jaarstukken 2020
6) Biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2022 Beuningen, Druten, Nijmegen
7) Diverse investeringsvoorstellen voor nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud
8) Meerjarenbegroting 2022-2026
9) Wijziging van diverse reglementen
10) Akkoord met verzoek collegiale ondersteuning De Kernen
11) Herbenoeming mevrouw Janssen Duighuizen
12) Starten Traineeship bij de RvC
13) Leningruil Vestia

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

2.2 Toezicht houden

2.2.1 Visie op Toezicht en Bestuur

We hebben in 2020 conform de vigerende Governancecode 2020 samen met het bestuur van Woonwaarts de Visie op Besturen en Toezicht Houden geschreven en vastgesteld. Deze was in 2021 onverkort van toepassing. In deze visie sluiten we aan bij de strategische visie van Woonwaarts. De gezamenlijke visie geeft koers aan de manier waarop bestuur en RvC besturen en toezicht houden met als doel realisatie van de strategische doelstellingen en vervulling van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Woonwaarts.

2.2.2 Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode Woningcorporaties bieden de kaders voor onze rol en taken: als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast vormen de strategische visie, het ondernemingsplan van Woonwaarts en onze eigen Visie op Besturen en Toezicht Houden concrete toetsingskaders voor het functioneren van onszelf en het bestuur.
Voor goed toezicht hebben we informatie nodig. Daarom ontvangen we de managementrapportages van Woonwaarts, rapportages van de controller, tussentijdse voortgangsrapportages, projectevaluaties, rapportages van de accountant en alle relevante rapportages van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Voor de best mogelijke uitvoering van onze taken laten wij ons door het bestuur regelmatig informeren over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Onze informatievoorziening loopt via gestructureerde kanalen met de controller en strateeg Governance, huurdersorganisaties, de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam van Woonwaarts.

2.2.3 Governance toets

Er waren in 2021 geen situaties waarbij RvC of bestuur moesten afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020. Er is daarom geen aanleiding om toe te lichten waarom bepalingen niet zijn toegepast.

2.2.4 Risicobeheersing

Het beheersen van risico's is voor bestuur en RvC een belangrijk onderwerp. Daarom is binnen Woonwaarts een controller aangesteld. De controller heeft een onafhankelijke positie met betrekking tot risicobeheersing en compliance. Volgens het reglement van de RvC heeft de controller de bevoegdheid om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met de voorzitter van de RvC. In 2021 hebben beiden geen gebruik hoeven maken van deze bevoegdheid.
De RvC spreekt jaarlijks met de controller, de manager financiën en de externe accountant over risico's. Zonder aanwezigheid van het bestuur.

2.2.5 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woonwaarts.
Daarom ontvangt de RvC alle relevante documenten over actuele zaken van de bestuurder, externe accountant en andere partijen die betrokken zijn bij de organisatie.
De RvC is betrokken bij strategische beslissingen zoals huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders. Actuele ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de vastgestelde strategie. Wanneer het nuttig of nodig lijkt daarvan af te wijken, wordt in overleg met het bestuur van Woonwaarts bepaald wat de juiste beslissing is. Ook bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie, wordt de RvC gekend in de beslissingen van de organisatie.

2.2.6 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Voor Woonwaarts is gekozen om te werken met tertiaal verslaglegging. In deze (management) rapportages is aandacht voor de financiële positie van Woonwaarts. Ieder tertiaal ontvangt de RvC de managementrapportage inclusief de financiële verantwoording.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen. De raad krijgt hieruit relevante informatie voor het uitoefenen van zijn toezichthoudende taken.

2.2.7 Auditcommissie

De Auditcommissie (Ac) van Woonwaarts bestaat uit twee commissarissen, het bestuur van Woonwaarts, de controller en de manager financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die voor de RvC van belang zijn. Het doel van de Ac is het adviseren en ondersteunen van de RvC in zijn functie van toezichthoudend orgaan. De Ac neemt geen besluiten maar adviseert de raad over specifieke aandachtspunten. Hierdoor wordt besluitvorming in de RvC grondig voorbereid en de informatievoorziening richting de RvC optimaal georganiseerd.
In 2021 waren vanuit de RvC van Woonwaarts de heer De Kruijf (als voorzitter Ac) en de heer Van den Brink lid van de Auditcommissie (Ac). In 2021 is de Auditcommissie zes keer bij elkaar gekomen.

Onder meer de volgende zaken werden besproken:

14) Handelen volgens het Investerings- en Treasurystatuut
15) Beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen
16) Financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie
17) De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de accountants
18) Beoordelen functioneren van de externe accountant
19) Adviseren over benoeming van accountant
20) Opvolging opmerkingen van de externe accountant
21) (Her-)financieringen volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer
22) Opstellen van een intern control plan en kennisnemen van bevindingen van interne audits

De notulen van de Ac worden gedeeld met de gehele RvC.

2.3 Invulling werkgeversrol voor het bestuur van Woonwaarts

Vanuit de werkgeversrol gaan we als RvC in gesprek met de bestuurder van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We stellen ons hierbij open, benaderbaar en coachend op. De traditionele verhoudingen werkgever-werknemer proberen we te vermijden terwijl we toch aan onze formele taken voldoen.

2.3.1 Beoordeling van het bestuur

Jaarlijks voert de Remuneratie commissie (Rc) namens de RvC een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de Rc input van diverse belanghebbenden van binnen en buiten de organisatie mee. Aan de hand van de geformuleerde prestatieafspraken stelt het bestuur een zelfevaluatie op voor het beoordelingsgesprek. De beoordeling wordt gebaseerd op behaalde resultaten, maar ook op thema's als manier van werken, draagvlak bij werknemers, integriteit en samenwerking. Het eindoordeel wordt bepaald aan de hand van gewogen oordelen per onderdeel. Het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces wordt gedeeld en besproken met de gehele RvC. In 2021 is het vertrek van één van de bestuurders (de heer Van Roosmalen) geëffectueerd. Dit volgde uit de evaluatie van het (tweehoofdig) bestuur in 2020 zoals overeengekomen bij de fusie in 2019.

2.3.2 Klankbordfunctie van de RvC

We hebben als RvC ook de rol van klankbord van het bestuur. De RvC als geheel, maar ook de individuele commissarissen voeren graag open het gesprek met het bestuur van Woonwaarts over de uiteenlopende dilemma's en vraagstukken waar het bestuur mogelijk tegenaan loopt. Deze worden dan ook geagendeerd. Om als klankbord te kunnen dienen, moet de relatie met het bestuur open zijn en berusten op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we als RvC. Periodiek voeren RvC en bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten wederzijds begrip en verhelderen zienswijzen en mogelijke oplossingsrichtingen.

In 2021 spraken we bijvoorbeeld over het spanningsveld tussen opgaven en middelen en het daarbij horende dilemma begroten versus daadwerkelijk investeren. Daarnaast vervullen de leden van de RvC ook regelmatig hun klankbordfunctie van het bestuur in een informelere setting met het bestuur.

2.4 Het functioneren van de RvC

Het goed functioneren van de RvC is belangrijk voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts. Daarvan profiteren de huurders en andere belanghebbenden, de organisatie, de samenleving, de bestuurders en wijzelf. We investeren op diverse manieren in professionalisering van de raad als geheel en van de individuele leden.

2.4.1 Professionalisering

We vinden het belangrijk om te blijven leren en ontwikkelen. Niet om aan onze verplichtingen te voldoen, maar om als RvC en afzonderlijke leden optimaal te kunnen functioneren als toezichthouder bij Woonwaarts. Omdat dat goed is voor de volkshuisvesting en de organisatie.
In 2021 behaalden we middels een themadag over *samenwerken* ieder 4 PE punten. Regelmatig nemen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur, deel aan kennissessies over actuele zaken of verandering in wet- en regelgeving.

2.4.2 Visitatie

Woonwaarts zal in de loop van 2023 voor de eerste keer als nieuwe corporatie worden gevisiteerd.

2.4.3 Zelfevaluatie

Als RvC zijn we altijd op zoek naar manieren om onze wijze van toezicht houden en onze samenwerking te verbeteren. In 2021 hebben we een begeleide zelfevaluatie georganiseerd waarbij ook de bestuurder is betrokken. In deze zelfevaluatie hebben wij specifiek gekeken naar onze persoonlijke profielen en onze teamdynamiek in verschillende situaties. We zijn blij te hebben kunnen constateren dat er binnen de raad een duidelijke diversiteit is, waarbij de verschillende leden elkaar goed aanvullen. Er is sprake van openheid en groot onderling vertrouwen. Daardoor is er altijd ruimte voor kritische vragen. Dat maakt dat de RvC als team goed samenwerkt.

2.4.4 Contacten van de RvC met belanghebbenden

Woonwaarts zoekt actief naar samenwerking om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken aan goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroep. Het gesprek met stakeholders (huurders, huurdersvertegenwoordigers, gemeente, partners in zorg en welzijn) voeren we continu en op diverse niveaus en thema's.
Als RvC zorgen we ervoor dat we de belanghouders van Woonwaarts en hun behoeftes en verwachtingen kennen. In 2021 waren twee commissarissen op voordracht van de huurders benoemd en daarmee huurderscommissaris. Zij onderhouden (zonder aanwezigheid van het bestuur) contact met de diverse huurdersorganisaties. Met de Ondernemingsraad (OR) onderhouden we open contact en we hebben regelmatig en over uiteenlopende onderwerpen contact met de controller. Tijdens strategische sessies of belanghouders-bijeenkomsten ontmoet de RvC werknemers van Woonwaarts.

Samenwerking

Niet alleen onze themadag stond in het teken van samenwerken. Gedurende het hele jaar 2021 is er aandacht geweest voor het uitbreiden van samenwerking met bestaande en nieuwe partijen. Zo hebben de leden van de RvC ook deelgenomen aan de bijeenkomsten van Moderne Devotie waarin dit onderwerp centraal stond. Bij verschillende projecten van Woonwaarts wordt samenwerking met anderen, zoals energiecollectieven of collega woningcorporaties, steeds belangrijker. Bijvoorbeeld bij de bijzondere samenwerking die zorgt dat er 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg worden gerealiseerd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Wij juichen dit als RvC enorm toe. Nieuwe en verdergaande vormen van samenwerking vragen echter wel om een kritische blik op toezicht in een veranderende context. Hiervoor heeft de RvC aandacht.

De individuele commissarissen onderhouden ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving en in het bijzonder in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we ook via andere wegen geïnformeerd over de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale context. Dat een deel van de raad in het werkgebied van Woonwaarts woont, draagt bij aan goede kennis en contacten.
Het onderhouden en uitbouwen van contacten met belanghouders en gebruik maken van hun kennis en ervaring is een actiepunt voor de komende jaren. We zijn ons als RvC bewust van de rol die wij hierin als toezichthouder hebben en van het feit dat het bestuur van Woonwaarts de primaire vertegenwoordiger van de organisatie is.

2.4.5 De relatie RvC- bestuur

Na 2020 stond ook het jaar 2021 mondiaal in het teken van de Covid-19 pandemie. Dat betekende dat de flexibiliteit van de gehele organisatie wederom getest werd. Ook de RvC moest haar agenda een aantal malen aanpassen aan het dan actuele regime. Dit heeft geen nadelige invloed gehad op de uitvoering van de taken van de RvC. Ook de samenwerking met het bestuur heeft daar geen nadelen van ondervonden. Deze samenwerking van bestuur en RvC was ook in 2021 uitstekend te noemen.

Tussen bestuur en Raad van Commissarissen wordt gewerkt vanuit een beginsel een wederzijds vertrouwen. Onderlinge communicatie is open en tegelijkertijd durft zowel de Raad als de bestuurder eventuele twijfels te bespreken en staat een ieder open voor feedback. De bestuurder laat zien dat haar leiderschap, kennis, inzet en overige kwaliteiten zich op hoog niveau bevinden.

De transformatie naar een eenhoofdig bestuur is zonder personele uitbreiding, geruisloos verlopen. Met het wegvallen van de tweede bestuurder is de klankbordfunctie van de Raad voor de bestuurder nog wat belangrijker geworden. De houding om ‘op de winkel te passen’ hoort noch bij de bestuurder noch bij de organisatie. Er wordt actief geïnvesteerd in het verbeteren van de organisatie, door aandacht voor duurzame inzetbaarheid en de transitie naar zelforganiserende teams. Dat betekent ook het zoeken naar nieuwe vormen van samenwerking en doorbreken van traditionele Denkwijzen om in een veranderende wereld meer impact te maken. Dat doet de bestuurder voor Woonwaarts actief en de RvC staat daar volledig achter.

2.4.6 Werving en selectie RvC-leden

De RvC begon het nieuwe jaar met vijf commissarissen. Reeds in de aanloop naar de fusie tussen De Gemeenschap en Standvast Wonen hebben de beide Raden van Commissarissen heel duidelijk een verbetering van efficiency en daarmee besparing van kosten beoogd in alle lagen van de organisatie. In dat kader is ook het uitgangspunt geformuleerd om de RvC van Woonwaarts, zo spoedig mogelijk naar een omvang van 5 leden terug te brengen. Een aantal passend bij de omvang van de nieuwe organisatie. Voorafgaand aan het vertrek van de heer Tas (per 31 december 2020) besloot de RvC daarom zijn positie niet in te vullen.
De voorgenomen herbenoeming van voorzitter mevrouw Janssen Duighuizen is in februari 2021 bekrachtigd met een RvC besluit na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw. Mevrouw Janssen Duighuizen is op 17 maart 2021 gestart met haar tweede termijn van vier jaar tot 16 maart 2025.

In 2021 heeft de RvC opvolging gegeven aan het besluit een trainee te werven met een maatschappelijk profiel. Hierbij speelde nadrukkelijk het motief om onszelf breder te laten voeden en inspireren door actief naar een ander geluid, vanuit een andere generatie te luisteren.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Daarnaast wilden we graag een jonge professional de kans geven om een kijkje in de keuken te nemen van een toezichthouder. Van 30 april 2021 tot 29 april 2022 is de heer Nabil El Malki als trainee betrokken bij onze RvC. Zijn kennis en ervaring, onder meer als oprichter en bestuurder van Presikhaaf University, brengen een zeer waardevol perspectief in onze gesprekken.

We hebben in 2021 al ervaren dat het wederzijds leren van elkaar mooi vorm krijgt door dit Traineeship.
Het functieprofiel van de RvC leden wordt regelmatig en in ieder geval bij iedere vacature bezien en waar nodig aangepast aan de actuele behoefte van de RvC en aan de volkshuisvestelijke opgave van Woonwaarts.
Bij (her-) benoeming en werving van kandidaten treedt de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de RvC op. Verslagen van deze commissie worden gedeeld met de gehele RvC.

2.4.7 Honorering

De honorering van de RvC bestaat uit een jaarlijkse vergoeding gebaseerd op de WNT. De vergoedingen staan in het overzicht van de samenstelling van de raad.
Op basis van daadwerkelijk gereden kilometers ontvangen RvC leden een reiskostenvergoeding.

2.4.8 Samenstelling van de RvC inclusief rooster van aftreden

Voorzitter	Mevrouw mr. W.B.E.P. Janssen Duighuizen
Benoemd op	17-03-2021
Aftredend op	16-03-2025
Herkiesbaar	Nee
Selectie- en remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2021	€ 16.320,00
Behaalde PE punten	5
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Algemeen Directeur
Nevenfuncties	Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya

Vicevoorzitter	De heer dr. J.A.M. de Kruijf
Herbenoemd op	01-07-2018
Aftredend op	30-06-2022
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2021	€ 12.240,00
Behaalde PE punten	10
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Bestuurskunde, Bedrijfseconomie, Vakopleiding Openbare Financiën van ministerie van Financiën
Beroep	Universitair docent Bestuurskunde, Radboud Universiteit

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Nevenfuncties	Eigenaar Voor Raad & Bestuur, advies en onderzoek openbaar bestuur Kerndocent Master Public Management Universiteit Twente Lid Raad van Toezicht Liemers Novum, Zevenaar Lid Rekenkamercommissie Enschede Lid Rekenkamer Venlo (vanaf 1-4-2021 Lid RvT Stichting Buurtteams volwassenen Nijmegen (vanaf 1-12-2021)

Lid	De heer G.J. (Gertjan) van Den Brink RA
Herbenoemd op	01-01-2020
Aftredend op	31-12-2023
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2021	€ 12.240,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1968
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Accountancy
Beroep	Interim-manager
Nevenfuncties	Controller a.i. Agrifirm Adviseur Stichting Boost Arnhem

Lid	Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) Hollestelle-de Wilde
Herbenoemd op	30-09-2020
Aftredend op	29-09 -2024
Herkiesbaar	Nee
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2021	€ 12.240,00
Behaalde PE punten	19
Geboortejaar	1978
Woonplaats	Etten-Leur
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Vastgoedadvocaat en ondernemer
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Area Wonen

Lid	De heer drs. W.L.J.P. Vonk
Benoemd op	01-09-2018
Aftredend op	31-08-2022
Herkiesbaar	Ja
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2021	€ 12.240,00
Behaalde PE punten	9
Geboortejaar	1955
Woonplaats	Beuningen
Burgerlijke staat	Gehuwd

Opleiding	Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht
Beroep	Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant
Nevenfuncties	Toezichthouder Masteropleiding Management & Innovatie Hogeschool Arnhem Nijmegen en Hogeschool Rotterdam Lid Raad van Toezicht Zorggroep Zinzia Manager Maasstad Ziekenhuis Rotterdam (tot 1 november 2021)

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk conform artikel 30.6 van de Woningwet.

2.5 Integriteit

Woonwaarts leeft de Aedes Governancecode 2020 na. We kunnen melden dat organisatie, bestuur en RvC in 2021 volgens deze code en de daaruit voortvloeiende bepalingen heeft gehandeld. We hebben geen meldingen van integriteitsschending ontvangen en hebben daarom ook geen gebruik hoeven maken van onze meldingsplicht.

2.5.1 Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We waken ervoor dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en dat ook blijven volgens artikel 30 lid 6 van de Woningwet. In ons reglement voor de Raad van Commissarissen staan bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als RvC uiteraard volgens ons eigen reglement.
Er zijn geen onverenigbare (neven-)functies binnen RvC en bestuur. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van RvC-leden of het bestuur.

2.5.2 Bespreking binnen de RvC

Met betrekking tot informatievoorziening over integriteit en integer handelen worden we geïnformeerd door het bestuur van Woonwaarts. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie is *integriteit* onderwerp van gesprek. Indien nodig vindt er over dit onderwerp extra overleg plaats. In de zelfevaluatie wordt integriteit specifiek behandeld. Om dit onderwerp vrijelijk te kunnen bespreken, organiseert de RvC vooroverleg zonder bestuur.

2.5.3 Oordeel externe accountant

De interne frauderisicoanalyse is in november 2021 geactualiseerd. De accountant voerde in het derde kwartaal van het verslagjaar haar interim controle uit via een analyse en evaluatie van de interne (financiële) beheersingsomgeving en de daarin opgenomen maatregelen van interne controle. Geconcludeerd werd dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is.

2.6 Het bestuur

Na een start met een tweehoofdig bestuur vanaf fusiedatum, is mevrouw Lamers per 1 maart 2021 de enige directeur-bestuurder.

2.6.1 Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Voor topfunctionarissen gelden sinds 2014 ook aanvullende salarisnormen, de staffels. Deze waren ook in 2021 van toepassing. Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, wordt gekeken naar het aantal verhuur eenheden van Woonwaarts en de grootte van de gemeente waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor respectievelijk beloning, pensioen en onkosten. De beloning van de bestuurders bestond in 2021 uit de volgende bedragen:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Mevrouw E.H. Lamers		De heer P.J.J. van Roosmalen	
01-01 t/m 31-12-2021		01-01 t/m 28-02-2021	
Bezoldiging	€ 140.120	Bezoldiging	€ 18.321
Pensioen	€ 18.173	Pensioen	€ 2.953
Onkosten	-	Transitievergoeding	€ 24.930
Totaal	€ 159.293	Totaal	€ 46.204

De honorering van de bestuurders is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2021.

2.6.2 Netwerken en nevenfuncties van het bestuur

De heer van Roosmalen bekleedde in het verslagjaar 2021 de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Innoforte
- Voorzitter Raad van Toezicht bibliotheek Veluwezoom

Mevrouw Lamers is lid van de volgende netwerken:

- Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN): Brengt creativiteit, kwaliteit en middelen bij elkaar voor ontwikkeling van Nijmegen op sociaal, economisch en cultureel vlak.
- Harten 4: Ondernemersnetwerk Beuningen
- Ondernemersvereniging Druten (OVD)

Op persoonlijke titel is mevrouw Lamers penningmeester van het bestuur van Rotary Nijmegen Stad en Land. Daarnaast bekleedde zij in het verslagjaar 2021 de volgende nevenfuncties:

- Lid Algemeen Bestuur Aedes
- Bestuurslid SGRv&fonds Kansrijk: Ondersteunt initiatieven en projecten ter bevordering van kansen en sociale cohesie voor leerlingen van 12-18 jaar
- Lid Raad van Toezicht Onderwijsgroep Punt Speciaal; koepel van speciaal onderwijs in BO en VO
- Bestuurslid (penningmeester) Seven Hills Runners Club (SHRC): Vitale business club in Nijmegen

2.7 Tot slot

Helaas stond 2021 wereldwijd nog steeds in het teken van de COVID-19 pandemie, de crisis liet zich minder makkelijk beteugelen dan gehoopt. Met grote gevolgen op velerlei gebieden. Daarbij tekent zich de klimaatcrisis zich steeds duidelijker af. Al deze ontwikkelingen hebben de komende jaren ook een grote impact op de te realiseren doelen van corporaties. Niet langer kan men de spanning die er bestaat tussen middelen en opgaven grofweg vertalen als voldoende geld en daardoor het kunnen verschaffen van goede huisvesting aan de mensen die deze nodig hebben. Het huidig tijdsgewricht legt duidelijk bloot dat schaarste op het gebied van gekwalificeerde mensen, een (schone) natuur/leefomgeving, voldoende grondstoffen en materialen de grote complicerende factor is bij het adequaat kunnen realiseren van onze opgaven. Flexibiliteit, creativiteit en optimale en vernieuwende samenwerkingen zijn nodig om onze uitdagende doelen op het gebied van voldoende, duurzame en passende huisvestiging te verwezenlijken. Woonwaarts is zich hier terdege van bewust en werkt er hard aan om haar organisatie hierop in te richten en zoekt ook extern naar vernieuwende oplossingsmogelijkheden. Dat verdient onze steun, complimenten en blijvende aanmoediging.

Helma Janssen Duighuizen
Voorzitter RvC

29 april 2022

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

II. Jaarrekening

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

1 Balans per 31 december 2021

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	1.798.170	1.548.511
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	263.328	231.208
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.2*	53.575	47.811
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.3*	13.037	8.232
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.128.110	1.835.762
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.4*	1.017	2.739
Totaal van materiële vaste activa		1.017	2.739
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	*6.5*	0	0
Latente belastingvordering	*6.6*	2.798	2.511
Leningen u/g	*6.7*	31	62
Totaal van financiële vaste activa		2.829	2.573
Totaal van vaste activa		2.131.956	1.841.074
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.8*	2.579	1.170
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden	*6.9*	2.238	2.925
Totaal van voorraden		4.817	4.095
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.10*	448	465
Overheid	*6.11*	47	514
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.12*	0	0
Overige vorderingen	*6.13*	106	130
Overlopende activa	*6.14*	1.377	349
Totaal van vorderingen		1.978	1.458
Liquide middelen	*6.15*	2.424	4.917
		2.424	4.917
Totaal van vlottende activa		9.219	10.470
TOTAAL VAN ACTIVA		2.141.175	1.851.544

Passief	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen			
Overige reserves	*6.16*	328.151	347.997
Herwaarderingsreserve	*6.17*	1.305.440	1.033.844
Totaal van het eigen vermogen		1.633.591	1.381.841
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	*6.18*	31.538	4.776
Overige voorzieningen	*6.19*	220	240
Totaal van voorzieningen		31.758	5.016
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.20*	10.593	10.593
Schulden aan banken	*6.20*	400.004	390.601
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.21*	50.497	46.118
Overige schulden	*6.22*	794	1.085
Totaal van langlopende schulden		461.888	448.397
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.23*	0	7
Schulden aan banken		0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*6.24*	3.882	3.200
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.25*	2.147	5.265
Schulden ter zake van pensioenen	*6.26*	-	-
Overige schulden	*6.27*	907	1.031
Overlopende passiva	*6.28*	7.002	6.787
Totaal van kortlopende schulden		13.938	16.290
TOTAAL VAN PASSIVA		2.141.175	1.851.544

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

2 Winst- en verliesrekening over 2021

x € 1.000

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	*7.1*	77.340	76.274
Opbrengsten servicecontracten	*7.2*	2.261	2.057
Lasten servicecontracten	*7.3*	-2.266	-2.072
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.4*	-4.706	-5.248
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.5*	-21.371	-25.710
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.6*	-17.950	-17.567
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**33.308**	**27.734**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	720	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	-886	0
Toegerekende organisatiekosten	*7.7*	-15	0
Toegerekende financieringskosten	*7.7*	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-181**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	6.587	9.755
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-96	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.8*	-4.483	-6.807
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**2.008**	**2.845**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.9*	-33.259	1.504
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.10*	273.998	180.506
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.11*	1.469	672
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**242.208**	**182.682**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.12*	596	433
Kosten overige activiteiten	*7.12*	-509	-376
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**87**	**57**
Overige organisatiekosten	*7.13*	**-7.247**	**-1.541**
Kosten omtrent leefbaarheid	*7.14*	**-1.516**	**-1.392**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	28	36
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	88	105
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-11.631	-11.942
Totaal van financiële baten en lasten		**-11.515**	**-11.801**
Totaal van resultaat voor belastingen		**257.152**	**198.584**
Belastingen	*7.18*	-5.402	-5.141
Resultaat uit deelnemingen		0	0
Totaal van resultaat belastingen en deelnemingen		**-5.402**	**-5.141**
Totaal van resultaat na belastingen		**251.750**	**193.443**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

3 Kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2021		2020	
	x € 1.000		x € 1.000	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	77.568		76.781	
Vergoedingen	2.696		2.450	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	440		288	
Ontvangen interest	0		53	
Saldo ingaande kasstromen	80.704		79.572	
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	7.791		7.634	
Onderhoudsuitgaven	17.258		24.499	
Overige bedrijfsuitgaven	13.598		13.224	
Betaalde interest	11.942		11.815	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	284		63	
Verhuurderheffing	10.390		10.229	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	568		440	
Vennootschapsbelasting	9.180		3.289	
Saldo uitgaande kasstromen	71.011		71.193	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**9.693**		**8.379**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.794		6.744	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	909		3.055	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	871		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		7.574		9 .799
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	9.534		15.403	
Verbeteruitgaven	12.048		8.072	
Aankoop	1.079		1.711	
Nieuwbouw verkoop	211		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	233		1.598	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	394		681	
Totaal van verwervingen van MVA		23.499		27.465

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA		-15.925		-17.666
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	113		144	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-97		-59	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		16		85
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-15.909**		**-17.581**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	29.554		22.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-25.831		-9.551	
Aflossing ongeborgde leningen	0		0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**3.723**		**12.449**
Toename (afname) van geldmiddelen		**-2.493**		**3.247**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		4.917		1.670
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.424		4.917
Toename (afname) van geldmiddelen		**-2.493**		**3.247**

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2021 € 2.424.000 (2020: € 4.917.000).

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

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

4.1.1 Activiteiten

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), 2015 de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

4.2.1 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.2.1.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.2.1.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband 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 zou voldoen aan de definitie van een derivaat.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woonwaarts heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

4.2.2 Gebruik van 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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonwaarts.

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

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

4.2.3 Stelselwijziging

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Woonwaarts voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Eind 2020 zijn in de vastgoed in ontwikkeling twee projecten opgenomen die voor herclassificatie in aanmerking komen. Gezien de omvang van de geactiveerde kosten op deze projecten (€ 58.000) is besloten de vergelijkende cijfers niet aan te passen.

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

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

5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Bij het toepassen van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

5.1.1.3 Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden.

Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

5.1.1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwaarts. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. De gehanteerde onderhoudsnorm bedraagt € 2.160 (2020: € 2.150).

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De gehanteerde beheernorm bedraagt € 1.105 (2020: € 1.110).

5. De gemiddelde disconteringsvoet in 2021 is 5,29% (2020: 5,58%).

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

5.1.1.5 Herclassificatie

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

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

5.1.1.6 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 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.

5.1.1.7 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 bijdragen verkregen uit de regeling vermindering verhuurderheffing worden in mindering gebracht op de investeringen.

5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte 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 volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.
Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

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

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonwaarts.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonwaarts geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.
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.

5.1.3.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (2,87%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.
Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

5.1.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. 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 materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.1.5 Vorderingen

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

5.1.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.1.7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.1.8 Voorzieningen

5.1.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

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 en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.1.8.2 Overige voorzieningen

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

5.1.9 Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en de mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 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 is aan de nominale waarde.

5.2 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

5.2.1 Huuropbrengsten

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

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 2,4% voor niet-DAEB (2020: 2,6%). Door de huurbevriezing was de huurverhoging voor DAEB 0%.
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

5.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

5.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering).
In de toelichting van de definitie ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- overige exploitatielasten
- verhuurdersheffing
- OZB
- Verzekeringskosten

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

5.2.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

5.2.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

5.2.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

5.2.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

5.2.8.4 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.

5.2.9 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 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’.

5.2.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

5.2.12 Pensioenlasten

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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

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

SPW heeft ultimo 2021 een dekkingsgraad van 118,8% (2020: 103,1%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2021 op langere termijn op circa 126% (2020: 126,6%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten, algemene organisatie kosten en de volkshuisvestelijke bijdrage.

5.2.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

5.2.15 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

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

5.2.16 Belastingen

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

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. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

In 2021 is met de belastingdienst een VSO gesloten in verband met de Vestia leningruil.

Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1, VSO 2 en VSO voor de leningruil de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.2.17 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonwaarts geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5.2.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

5.2.19 Leasing

Financiële lease

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

Operationele lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

5.3 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

5.4 Grondslagen voor gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2021, balans Niet-DAEB per 31 december 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021, kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2020 opgenomen.

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

Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

	- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Investeringen nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.	Balans: - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post ‘overige bedrijfsuitgaven‘

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	661.368	115.406	776.774
Cumulatieve herwaarderingen	887.143	115.802	1.002.945
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.548.511	231.208	1.779.719
Mutaties kalenderjaar 2021			
Investeringen – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investeringen – oplevering nieuwbouw	5.703	0	5.703
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	10.429	2.616	13.045
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.681	-1.560	-4.241
Overboekingen van en naar voorraden	-1.625	255	-1.370
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	827	0	827
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	932	-932	0
Aanpassing marktwaarde	240.485	33.513	273.998
Verrekening voorziening onrendabele top	-4.411	-1.772	-6.183
Totaal mutaties 2021	249.659	32.120	281.779
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	675.908	115.122	791.031
Cumulatieve herwaarderingen	1.122.262	148.206	1.270.467
Boekwaarde per 31 december 2021	1.798.170	263.328	2.061.498

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.288.510.000 (2020: € 1.024.297.000). Deze heeft voor € 1.140.525.000 (2020: € 908.113.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 147.985.000 (2020: € 116.184.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

Stelselwijziging
In RJ 645 is opgenomen dat herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bij renovatie of ingrijpende verbouwing niet langer is toegestaan. Eind 2020 zijn in de vastgoed in ontwikkeling twee projecten opgenomen die voor herclassificatie in aanmerking komen. Gezien de omvang van de geactiveerde kosten op deze projecten (€ 58.000) is besloten de vergelijkende cijfers niet aan te passen. In 2021 is dit bedrag via de overboekingen opgenomen onder vastgoed in exploitatie.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Herclassificatie
Gedurende 2021 zijn vier woningen geherclassificeerd. Deze woningen zijn vanuit de Niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB. Voor deze woningen zijn nieuwe huurcontracten afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2021, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 450 - € 1.945 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 4,0 – 6,25% Uitponden: 3,25 – 6,25% Toegepast bij 24 wooncomplexen
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 60.000 - € 609.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 9,0% Stijging jaar 2: 3,0%
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 4,66 – 5,83% Uitponden: 5,53 – 7,00%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 652 – € 3.418 Uitponden: € 652 – € 2.197 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 22% Uitponden: 4 - 22%
BOG	Markthuur	Markhuur per m2: 40 – € 155
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 7,33%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 60
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 6,95% Uitponden gemiddeld 7,20%

Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 12.382
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Stijging jaar 1: 0% of 2,0%
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,26% Uitponden: 6,38%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 138 Uitponden gemiddeld € 104
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 3,87 - 25% Uitponden: 7 - 25%

Complexindeling
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.
Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	**Type**	**Bouwjaar**
Nijmegen	Eengezinswoning	< 1960
Beuningen	Meergezinswoning	1960 – 1969
Druten	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
	Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 –

Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

Verloopoverzicht marktwaarde 2020-2021	**Totaal**
Vastgoed in exploitatie	1.779.719
Voorraad bestemd voor verkoop	958
Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2020	1.780.677

Voorraadmutaties	
Verkoop	-4.397
Nieuwbouw, aankoop en classificatiewijzigingen	7.931
Subtotaal voorraadmutaties	3.534

Mutatie objectgegevens	
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-545
Contracthuur en leegstand	420
Maximaal redelijke huur	4.973
WOZ-waarde	-17.290
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-141

Complexdefinities en verkooprestricties	-361
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-12.944

Methodische wijzigingen handboek en software	
Niet verlagen van mutatiegraad uitponden	11.969
Overdrachtskosten	-96.670
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	132
Subtotaal methodische wijzigingen en software	-84.842

Mutatie waarderingsparameters	
Macro-economische parameters	17.451
Liberalisatiegrens	-6.855
Mutatie- en verkoopkans	24.076
Reguliere huurstijging	-2.847
Markthuur	4.295
Markthuurstijging	13
Leegwaarde	234.447
Leegwaardestijging	69.941
Splitsings- en verkoopkosten	572
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.012
Beheerkosten	-1.889
Belastingen en verzekeringen	8.104
Verhuurderheffing	46.703
Disconteringsvoet	-13.860
Exit yield	262
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	377.401

Eindsaldo marktwaarde verhuurde staat 2021	2.063.826
Vastgoed in exploitatie	2.061.498
Voorraad bestemd voor verkoop	2.328

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 10.494 (2020: 10.462) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.343 (2020: 1.354) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.167.781.000 (2020: € 2.165.654.000).

Beleidswaarde

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

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 781.955.000 (2020: € 627.937.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 182.604.000 (2020: € 160.591.000).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde.
De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

(x 1.000)	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB voor verkoop	Niet-DAEB voor verkoop	Totaal
	€	€	€	€	
Marktwaarde per 31.12.2021	1.798.170	263.328	2.328	0	2.063.826
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	74.777	6.496	-13	0	81.261
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-812.606	-64.771	-1.002	0	-878.379
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-195.649	-19.381	-132	0	-215.162
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-83.797	-3.068	-123	0	-86.988
Beleidswaarde per 31.12.2021	780.897	182.604	1.058	0	964.558

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

– *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)*

Bij 151 van de 165 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.

– *Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)*

De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 639 (DAEB € 615, Niet-DAEB € 875).

– *Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)*

De onderhoudsnorm bedraagt € 2.160 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

– *Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

De beheernorm bedraagt € 1.105 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1% hoger	€ 182.198 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 61.389 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 41.031 lager

6.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.273
Cumulatieve herwaarderingen	9.538
Boekwaarde per 1 januari 2021	47.811
Mutaties:	
Investeringen	-
Desinvesteringen	-1.081
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-827
Overboeking naar voorraad verkoop	-251
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	90
Mutatie onrendabele top	-
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	7.833
Totaal mutaties 2021	5.764
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.114
Cumulatieve herwaarderingen	17.461
Boekwaarde per 31 december 2021	53.575

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2021	2020
Aantal verhuureenheden 1 januari	317	341
Afkoop/correctie regeling	-8	-4
Terugkopen boekjaar	-6	-20
Aantal verhuureenheden 31 december	303	317

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2021 (2020: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.400	0
Verrekening voorziening onrendabele top	-4.168	0
Boekwaarde per 1 januari 2021	8.232	0
Mutaties:		
Investeringen	10.816	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie	0	0
Overboekingen	-5.703	0
Afboekingen/ORT	-2.839	0
Mutatie verrekening onrendabele top	2.531	0
Totaal mutaties 2021	4.805	0
31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.674	0
Verrekening voorziening onrendabele top	-1.637	0
Boekwaarde per 31 december 2021	13.037	0

Stelselwijziging
In RJ 645 is opgenomen dat herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bij renovatie of ingrijpende verbouwing niet langer is toegestaan. Eind 2020 zijn in de vastgoed in ontwikkeling twee projecten opgenomen die voor herclassificatie in aanmerking komen. Gezien de omvang van de geactiveerde kosten op deze projecten (€ 58.000) is besloten de vergelijkende cijfers niet aan te passen. In 2021 is dit bedrag via de overboekingen opgenomen onder vastgoed in exploitatie.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 87.500 (2020: € 53.000) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten (stichtingskosten) volledig opgeleverd:

Het project Kerkplein, 30 nieuwe appartementen in Beuningen	€ 6.113.454
Het project Nieuwe Mollenhutseweg, 3 appartementen in Nijmegen	€ 219.711
Het project Droombankje (Curacaoweg), 17 wooneenheden in Nijmegen	€ 2.149.118

Het kantoorpand Curacaoweg is uit de activa ten dienste van in 2021 voor de boekwaarde overgeboekt naar het Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (€ 1.610.000).

Materiële vaste activa

6.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.942
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.203
Boekwaarde per 1 januari 2021	2.739
Mutaties	
Investeringen	330
Desinvesteringen	-1.952
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	272
Afschrijvingen	-372
Totaal mutaties 2021	-1.722
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.320
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.303
Boekwaarde per 31 december 2021	1.017

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Financiële vaste activa

6.5 Deelnemingen

	31-12-2021	31-12-2020
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	-	-

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in kalenderjaar 2018.

6.6 Latente belastingvordering

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	2.511	1.366
Mutatie latente belastingvordering	287	1.145
Stand per 31 december	**2.798**	**2.511**

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

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	2.511	1.366
Mutatie latentie leningen	57	-10
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-482	1.155
Mutatie lening Vestia	712	0
Boekwaarde per 31 december	2.798	2.511

	Waardering verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
	€	€	€		
Leningen	185	48	35	-10	45
Lening Vestia	2.761	712	712	712	0
Vastgoed in exploitatie	9.200	2.374	2.051	246	1.805
			2.798	948	1.850

Het gehanteerde rentepercentage is 2,13%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2021 van 2,87% rekening houdend met het geldende belastingtarief. Vermoedelijk zal een bedrag van € 948.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De looptijd bedraagt 14 tot 40 jaar.

Lening Vestia:
Met de Belastingdienst is overeengekomen dat de volkshuisvestelijke bijdrage op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een (kortlopende) latente belastingvordering.

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

6.7 Leningen u/g

	31-12-2021	31-12-2020
Starters renteregeling	165	242
Af: Voorziening starterslening	-134	-180
Totaal leningen u/g	**31**	**62**

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

Vlottende activa

Voorraden

6.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Teruggekochte woningen VOV	251	212
Leegstaande verkoopwoningen	2.328	958
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**2.579**	**1.170**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (1 woning) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (12 woningen). Begin boekjaar 2022 zijn 7 woningen verkocht. Een aantal woningen worden pas verkocht als de renovatie klaar is.

6.9 Overige voorraden

		31-12-2021		31-12-2020
Grond- en ontwikkelposities:				
Project Klokkenslagstraat	781		781	
Project Hooiwal Druten-West	0		707	
Project Het Erf Druten-West	882		838	
Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	87		81	
Project Irenestraat	415		414	
Voorraad grondposities		2.165		2.821
Voorraad onderhoudsmaterialen		73		104
Totaal overige voorraden		**2.238**		**2.925**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde. Na de sloop in 2020 is het project Klokkenslagstraat van de vastgoed in ontwikkeling overgeboekt naar de grondposities. Op deze grondpositie is in 2020 een voorziening getroffen van € 800.000. De grondpositie Hooiwal is 2021 verkocht met een verlies van € 181.000.

Vorderingen

	Totaal 2021	> 1 jaar	Totaal 2020	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	448	179	465	186
Overheid	47	0	514	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	106	42	130	37
Overlopende activa	582	0	349	0
	1.183	221	1.458	223

6.10 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	472	490
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-24	-25
Totaal huurdebiteuren	**448**	**465**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,6% van de netto jaarhuur (2020: 0,6%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	155	171
Dotatie ten laste van de exploitatie	85	132
Afgeboekte oninbare posten	-109	-148
Boekwaarde per 31 december	131	155

Van de voorziening ultimo 2021 is € 24.000 (2020: €25.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 107.000 (€ 130.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 Overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Subsidies	47	184
Vermindering verhuurderheffing	0	330
Totaal overheid	**47**	**514**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

6.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**-**	-

6.13 Overige vorderingen

		31-12-2021		31-12-2020
Afrekeningen vertrokken huurders	200		222	
Overige vorderingen	13		38	
Subtotaal		**213**		260
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-107		-130
Totaal overige vorderingen		**106**		**130**

6.14 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruit ontvangen facturen	1.314	252
Nog te ontvangen bedragen	35	34
Overige overlopende posten	28	63
Totaal overlopende activa	**1.377**	**349**

In de vooruit ontvangen facturen is een vooruitbetaling opgenomen van € 795.000 voor het project Postcoderoos.

6.15 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Kruisposten	-1	0
Kasgelden	1	1
Bankgelden	2.424	4.916
Totaal liquide middelen	**2.424**	**4.917**

In 2021 stond € 2.424.000 ter vrijer beschikking (2020: € 4.917.000). Woonwaarts beschikt over een kredietfaciliteit van totaal € 6,5 miljoen, welke op balansdatum niet is aangewend. Hiervoor is middels hypothecaire akte onderpand verstrekt ter waarde van € 13 miljoen, welke is vrijgegeven door het WSW. Verder zijn bankgaranties verstrekt voor in totaal € 2.589 via de ING.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Passiva

6.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	347.997	329.433
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	465	1.611
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-275.287	-179.471
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.226	2.851
Realisatie uit hoofde van sloop	0	130
Uit resultaatbestemming	251.750	193.443
Boekwaarde per 31 december	328.151	347.997

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 251.750 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 30 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.033.844	858.965
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-3.226	-2.851
Realisatie i.v.m. sloop	0	-130
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	275.287	179.471
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-465	-1.611
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.305.440	1.033.844

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

De specificatie van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve VOV	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	908.113	116.184	9.547	1.033.844
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-2.264	-512	-450	-3.226
Realisatie i.v.m. sloop	0	0	0	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	234.137	33.317	7.833	275.287
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-72	-393	0	-465
Herclassificaties/herkwalificaties	611	-611	0	0
Boekwaarde per 31 december 2021	1.140.525	147.985	16.930	1.305.440

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.034 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €1.099 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.
De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

6.18 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	8.944	17.291
Dotaties	34.755	572
Vrijval	-1.497	-2.777
Onttrekkingen	-2.844	-6.142
Saldo per 31 december	39.358	8.944
Gesaldeerd met vastgoed in exploitatie	-6.183	0
Gesaldeerd met Vastgoed in ontwikkeling	-1.637	-4.168
Boekwaarde per 31 december	31.538	4.776

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 21.559.000 (2020: € 1.253.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 9.979.000 (2020: € 3.523.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:

	Stand per 1-1	Verrekening Voorziening 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12	Verrekening Voorziening 31-12
Kerkplein	1.588	-1.588			-1.588	0	0
St. Agnetenweg	4.465	-942	42			4.507	-966
Hof van Nijmegen	1.525	-1.525		-1.119		406	-406
Molukkenstraat	1.366	-113		-378		988	-162
Ruyterstraat			725			725	-32
Curacaoweg			1.257		-1.257	0	0
Wilgenland			7.264			7.264	-3.089
Duivenkamp			4.111			4.111	-2.830
Lankforst			14.857			14.857	-264
NDW21			6.500			6.500	-71
	8.944	-4.168	34.756	-1.497	-2.845	39.358	-7.820
Af: geïnvesteerd	-4.168					-7.820	
	4.776					**31.538**	

De 7,8 miljoen (2020: 4,2 miljoen) heeft betrekking op de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen die in mindering is gebracht op de activazijde van de balans.

6.19 Overige voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
Loopbaanbudget	220	240
Totaal voorziening overig	**220**	**240**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	240	259
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-20	-19
Boekwaarde per 31 december	220	240

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 220.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

Langlopende schulden

6.20 Schulden aan overheid en schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan overheid en schulden aan banken is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	401.194	388.903
Bij: nieuwe leningen	29.554	22.000
Bij: verschil reële en nominale waarde Vestia lening	5.522	
Af: aflossingen	-25.673	-9.709
Boekwaarde per 31 december	410.597	401.194
Marktwaarde per 31 december	556.221	611.447

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De actuele rentetarieven zijn gebaseerd op de Euro interbank term deposits offer rates zoals gepubliceerd door EMMI.

Aflossingen aankomend boekjaar
In 2022 zal € 6,1 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. Ook wordt een geldlening met een schuldrestant van € 2 miljoen contractueel afgelost.

Leningruil Vestia
Woonwaarts heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.554 en een rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.554, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.
De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 9.076. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Borging door WSW

Ultimo 2021 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 410.075.000 (2020: € 405.194.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van lening portefeuille ultimo 2021 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 5 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5,5 miljoen).

WSW-obligoverplichting

In 2021 heeft Woonwaarts een variabele rollover lening afgesloten voor de obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 10.471.000 uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

Rente percen-tage	Schuldrest. x € 1.000	**Rente- of opslag herzienings-periode**	Opslag herziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	60.673	tot 3 maanden	23.000	< 1 jaar (kortlopend)	2.387
1% - 2%	97.855	van 3 maanden tot 1 jaar	18.076	van 1 tot 5 jaar	29.214
2% - 3%	63.494	van 1 tot 5 jaar	51.636	van 5 tot 10 jaar	36.586
3% - 4%	78.500	van 5 tot 10 jaar	40.680	van 10 tot 20 jaar	62.951
4% - 5%	69.609	> 10 jaar	0	van 20 tot 30 jaar	76.325
5% - 6%	38.951	n.v.t.	277.205	van 30 tot 40 jaar	122.047
> 6%	1.515			van 40 tot 50 jaar	81.087
	410.597		**410.597**		**410.597**

6.21 Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

		31-12-2021		31-12-2020
Beginsaldo		46.118		46.668
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-1.985		-3.452	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	6.364		2.902	
Totaal mutaties		4.379		-550
Eindsaldo		**50.497**		**46.118**

In het boekjaar 2021 is van 14 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2020: 24 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 17,1% in 2021 (2020: 8,1%), stijgt de terugkoopverplichting in 2021 met € 6.364.000 (2020: € 2.902.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 303 woningen (2020: 317) opgenomen in de regeling.

6.22 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen	794	806
Overige langlopende schulden	0	279
Totaal overige schulden	**794**	**1.085**

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen 2 maandhuren als borg. De overige langlopende schulden zijn eind 2021 opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan overheid	0	7
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.882	3.200
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.147	5.265
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	907	1.031
Overlopende passiva	7.002	6.787
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**13.938**	**16.290**

6.23 Schulden aan overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Gemeente Nijmegen	0	7
Totaal schulden aan overheid	0	**7**

6.24 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.882	3.200
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**3.882**	**3.200**

6.25 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	258	239
Omzetbelasting	1.711	1.357
Vennootschapsbelasting	178	3.669
Totaal belastingen en sociale premies	**2.147**	**5.265**

6.26 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
Pensioenpremies SPW	0	0
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**0**	**0**

6.27 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Verlofuren medewerkers	289	254
Afrekening servicekosten/warmte	395	430
Nog te betalen projectkosten	28	103
Overige schulden	195	244
Totaal overige schulden	**907**	**1.031**

6.28 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente geldleningen	4.313	4.418
Vooruit ontvangen huurtermijnen	2.087	1.825
Externe controle en fiscaal advies	128	103
Nog te ontvangen OZB/waterschap	9	54
Overige overlopende posten	465	387
Totaal overlopende passiva	**7.002**	**6.787**

6.29 Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Renterisico
Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.
Over de rentedragende vorderingen en schulden lopen we een renterisico. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen we risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Voor vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico's over de marktwaarde.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:
1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatums, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico
Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen proberen we het kredietrisico te beperken. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.
Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we eind 2020 twee flexibele financieringsarrangementen afgesproken, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening). Op 31 december 2021 heeft Woonwaarts ook een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 6,5 mln.

Toelichting liquiditeitsrisico	31-12-2021	31-12-2020
Verplichting		
Bankschuld	0	0
Aflossing komend boekjaar	8.100	5.900
Lopende investeringsverplichtingen	29.637	17.079
Lopende onderhoudsverplichtingen	197	202
Overige verplichtingen	447	503
	38.381	**23.684**
Dekking		
Banksaldi	2.424	4.917
Kredietlimiet	6.500	6.500
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	5.000	4.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	11.480	6.337
	25.404	**21.754**

6.30 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.30.1 Investeringsverplichtingen

De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2021 circa € 29.637.000 (2020: € 17.079.000).

6.30.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud

Met Romijnders Service BV zijn twee overeenkomsten afgesloten. Een serviceovereenkomst voor technisch beheer van installaties voor verwarming en ventilatie. Met deze overeenkomst is een bedrag gemoeid van € 185.805 per jaar. De looptijd is 1 jaar waarna deze stilzwijgend verlengd wordt met telkens een nieuwe periode van een jaar. En een onderhoudsovereenkomst voor brandmeld- en ontruimingsinstallaties en een rookbeheersingsinstallatie van één van de parkeergarages van Woonwaarts. Deze overeenkomst heeft een looptijd van één jaar en leidt tot een verplichting van € 11.564 voor 2022.

6.30.3 Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 bedraagt in totaal € 293.721 (prijspeil 1-1-2022). Deze huurverplichting loopt 31-12-2025 af.

6.30.4 Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 153.114 (2020: € 214.733). Hiervan vervalt € 96.299 binnen 1 jaar (2020: € 82.981) en € 56.815 tussen 1 en 5 jaar (2020: € 131.752). De resterende looptijd van de leasecontracten varieert (circa 2 jaar). De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 7 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Woonwaarts en 8 bussen.

6.30.5 Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonwaarts heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een de hoofdsom van € 1.200.000 hetgeen overeenkomt met 299% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Woonwaarts niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

6.30.6 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties

Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 is als borg een bankgarantie afgegeven van € 2.589.
Aan de Rabobank is een volmacht verstrekt voor € 13 miljoen onderpand voor het kunnen beschikken over de kredietfaciliteit van € 6,5 mln. Dit onderpand is door het WSW vrij gegeven.

6.30.7 Overige

De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

6.30.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Een nieuwe tegenslag in de wereld is de oorlog in Oekraïne. In de rest van Europa wordt gewerkt aan opvang van de miljoenen vluchtelingen die een veilig heenkomen zoeken. De hulpvraag heeft via de gemeenten ook Woonwaarts bereikt. Samen met corporaties in de regio inventariseren we mogelijkheden voor noodopvang. We kijken ook vooruit naar wat dit betekent voor de druk op de woningmarkt. De ontwikkelingen zijn echter zo vers, dat we daar nog weinig zicht op hebben. Als gevolg van de oorlog stijgen de gasprijzen en ontstaat schaarste van materialen. De energiearmoede, zal daardoor nog verder toenemen. De financiële druk op de stichtingskosten van projecten en onderhoud ook. We zien geen aanleiding dat Woonwaarts in continuïteitsgevaar zou kunnen komen, niet op korte termijn en ook niet op lange termijn. Woonwaarts heeft voldoende financiële mogelijkheden om tegenvallers op te vangen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	68.277	67.194
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	110	115
	68.387	67.309
Af: huurderving wegens leegstand	-462	-359
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-77	-136
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	67.848	66.814
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.229	9.177
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	423	421
	9.652	9.598
Af: huurderving wegens leegstand	-151	-125
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-9	-13
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.492	9.460
Totaal huuropbrengsten	**77.340**	**76.274**

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2021	2020
Gemeente Nijmegen	46.880	46.397
Gemeente Beuningen	17.488	17.054
Gemeente Druten	12.972	12.823
Totaal huuropbrengsten	77.340	76.274

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 0,17% gestegen wat een toename veroorzaakte van €11.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2021 met circa 1,4% gestegen (2020: 1,8%).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Serviceabonnementen	452	408
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	168	169
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.899	1.863
Afrekening servicecontracten	-239	-362
Opbrengstenderving wegens leegstand	-19	-21
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.261**	**2.057**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2021	2020
Gemeente Nijmegen	1.625	1.484
Gemeente Beuningen	309	309
Gemeente Druten	327	264
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.261	2.057

7.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicekosten verrekenbaar	1.491	1.481
Servicekosten niet-verrekenbaar	775	591
Totaal lasten servicecontracten	**2.266**	**2.072**

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2021	2020
Gemeente Nijmegen	1.732	1.574
Gemeente Beuningen	271	263
Gemeente Druten	263	235
Totaal lasten servicecontracten	2.266	2.072

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	3.219	3.529
Toegerekende overige organisatiekosten	1.334	1.524
Toegerekende afschrijvingen	153	195
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**4.706**	**5.248**

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudslasten (cyclisch)	11.317	16.137
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.338	5.895
Toegerekende personeelskosten	2.631	2.519
Toegerekende overige organisatiekosten	947	996
Toegerekende afschrijvingen	138	163
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**21.371**	**25.710**

	2021	2020
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	15.176	20.077
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.479	1.955
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	17.655	22.032

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	11.096	16.359
Mutatieonderhoud	1.652	1.692
Reparatie-onderhoud	2.428	2.026
Totaal onderhoudslasten	15.176	20.077

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	1.498	1.353
Mutatieonderhoud	718	397
Reparatie-onderhoud	263	205
Totaal onderhoudslasten	2.479	1.955

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
OZB en andere belastingen	6.664	6.575
Verhuurderheffing	10.390	10.229
Verzekeringen	385	322
Beheerkosten VVE	233	242
Overige verhuurlasten	278	199
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**17.950**	**17.567**

In 2021 is de verhuurderheffing exclusief vermindering € 10.390.000 (2020: € 10.229.000). Verder is een teruggaaf over de verhuurderheffing van 2020/2021 ontvangen (€ 1.498.000).

7.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2021	2020
Opbrengst verkopen projecten	720	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**720**	**0**
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-886**	**0**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	0	0
Overige organisatiekosten	-15	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**-15**	**0**
Totaal netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	**-181**	**0**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

7.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	1.450	2.079
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	558	766
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	**2.008**	**2.845**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.465	6.720
Af: direct toerekenbare kosten	-238	-190
Af: boekwaarde	-2.713	-4.383
Af: toegerekende organisatiekosten	-69	-77
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.445	2.070
Mutatie terugkoopverplichting VOV	5	9
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**1.450**	**2.079**

	2021	2020
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.417	3.261
Af: direct toerekenbare kosten	-57	-36
Af: boekwaarde	-1.783	-2.441
Af: toegerekende organisatiekosten	-27	-26
Verkoopresultaat bestaand bezit	550	758
Mutatie terugkoopverplichting VOV	8	8
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**558**	**766**

In 2021 zijn 25 woningen en 1 parkeerplaats initieel verkocht (2020: 33 en 1 parkeerplaats), waarvan 18 DAEB en 7 Niet-DAEB woningen. Daarnaast is 1 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2020: 15) en zijn 8 regelingen afgekocht (2020: 5). In de boekwaarden is € 255.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen.

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
Waardeverminderingen	34.756	1.668
Terugname waardeverminderingen	-1.497	-3.172
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**33.259**	**-1.504**

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

7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	240.485	160.019
Mutatie marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	33.513	20.487
Totaal niet gerealiseerde waarde-veranderingen vastgoedportefeuille	**273.998**	**180.506**

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes in combinatie met lagere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt.

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

7.11 Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV

	2021	2020
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	7.833	3.574
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-6.364	-2.902
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**1.469**	**672**

7.12 Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
Deze bestaan gesaldeerd uit:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-22	-36
Vergoeding voor servicekosten en beheer	30	60
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	-6	7
Overige bedrijfsopbrengsten	85	26
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**87**	**57**

7.13 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Overige organisatiekosten	1.441	1.478
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	33	63
Volkshuisvestelijk bijdrage Vestia lening/Obligo	5.773	0
Totaal overige organisatiekosten	**7.247**	**1.541**

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.

Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.
Er is geen saneringssteun geïnd in 2021 (2020: nihil). In 2021 is de volkshuisvestelijke bijdrage voor de Vestialening (€ 5.522) opgenomen onder de organisatiekosten.

7.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Directe kosten leefbaarheid	613	508
Toegerekende personeelskosten	903	884
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**1.516**	**1.392**

Afzonderlijke toelichting op categoriale post "overige bedrijfslasten"

Afschrijvingen

	2021	2020
Activa ten dienste van de exploitatie	372	451
Totaal afschrijvingen	**372**	**451**

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2021	2020
Lonen en salarissen	5.808	5.894
Sociale lasten	897	877
Pensioenlasten	743	943
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**7.448**	**7.714**

Het aantal ultimo boekjaar binnen Woonwaarts werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis , en voor 2021 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2021	2020
Bestuur	1,0	2,0
Staf en controller	8,5	4,5
Duurzaamheid	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	0	10,9
Service en communicatie	14,3	0
Financiën	15,7	10,5
Vastgoed	26,8	18,3
Wonen	39,4	50,9
Totaal	**107,5**	**98,9**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Per 1 mei 2021 is de organisatiestructuur gewijzigd.

Overige organisatiekosten

	2021	2020
Beheerkosten		
Overige personeelskosten	875	717
Huisvestingskosten	434	445
Toezicht kosten	74	140
Algemene beheerskosten*	2.437	2.631
Subtotaal beheerkosten	3.820	3.933
Heffingen		
Belastingen	6.664	6.575
Verzekeringen	385	321
Saneringssteun/heffing Autoriteit Woningcorporaties	5.806	63
Verhuurderheffing	10.390	10.229
Subtotaal heffingen	23.245	17.188
Overige bedrijfslasten		
Bijdrage VVE's beheer	233	300
Lasten overige activiteiten	527	394
Overige bedrijfslasten	279	199
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.039	894
Totaal overige organisatiekosten	**28.103**	**22.015**

Controle van de jaarrekening	169	152
Andere controleopdrachten	31	22
	200	174

In de post controle van de jaarrekening is het totale honorarium opgenomen voor het onderzoek van de jaarrekening. Slechts een deel van deze werkzaamheden is reeds gedurende het boekjaar verricht.

Financiële baten en lasten

7.15 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

	2021	2020
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	28	36
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	**28**	**36**

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 28.000 (2020: € 36.000).

7.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	88	53
Overige rentevergoedingen	0	52
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**88**	**105**

In 2021 is voor een bedrag van € 88.000 (2020: € 53.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 0,75% gehanteerd (2020: 0,7%).

7.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Langlopende geldleningen	11.513	11.813
Betaalde rente overig	16	33
(her)financieringskosten	95	88
Rente waarborgsommen	7	8
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**11.631**	**11.942**

Het gemiddelde rentepercentage over 2021 bedraagt 2,87 % (2020: 3,04%).

7.18 Belastingen

	2021	2020
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.714	6.804
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	-25	-518
Mutaties in de belasting latenties	-287	-1.145
Totaal belastingen	5.402	5.141

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is 2,22% (2020: 3,43%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	257.152	198.584
Fiscale afschrijving op bezit	-1.562	-2.209
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-3.088	-829
Correctie rente leningen o/g	28	37
Correctie waardeveranderingen	31.782	-1.644
Correctie marktwaarde	-273.998	-181.178
Correctie boekwaarde verkopen	720	102
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	8.626	12.909
Correctie verkoop woningen/grond	-1.292	-212
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage	2.761	0
Afwaardering sloop	0	-137
Correctie rente projecten	-25	-6
Correctie loopbaanbegeleiding	-21	-18
Gemengde kostenaftrek	23	19
Dotatie HIR	-2.790	-2.723
Niet aftrekbare rente	4.639	4.590
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	22.955	27.285

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 5.714 (2020: € 6.804). Het toegepaste belastingtarief is 25% (2020: 25%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2021 is de definitieve aangifte 2020 ingediend. Het belastbaar resultaat van Woonwaarts wijkt circa € 0,1 miljoen af van de fiscale positie in de jaarrekening 2020 door optimalisaties in de fiscale activastaat (afschrijvingen en opwaardering WOZ).

8 Overige toelichting

8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Woonwaarts 122 werknemers in dienst (2020: 115).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld: 103,2 (gemiddeld 2020: 98,63).

8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2021 voor een totaalbedrag van € 229.416 (2020: € 285.050) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2021 een bedrag van totaal € 77.520 (2020: € 76.185) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1,-):

	2021	2020
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**
Periodiek betaalde beloning	€ 141.120	€ 130.775
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.173	€ 22.444
Totalen	€ 159.293	€ 153.219
WNT norm (per periode)	€ 209.000	€201.000
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0

	2021	2020
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Periodiek betaalde beloning	€ 18.321	€ 109.927
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 2.953	€ 21.904
Totalen	€ 21.274	€ 131.831
WNT norm (per periode)	€ 33.784	€ 201.000
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01/01-28/02	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, bepaalde tijd	Ja, bepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:
- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts is als volgt (x € 1,-):

	Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in 2021		Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in 2020	
Naam	2021	Wnt norm	2020	Wnt norm
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 16.320	€ 31.350	€ 16.035	€ 30.150
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 12.240	€ 20.900	€ 12.030	€ 20.100
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 12.240	€ 20.900	€ 12.030	€ 20.100
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 12.240	€ 20.900	€ 12.030	€ 20.100
Dhr. F.J.W.M. Tas	€ 12.240	€ 20.900	€ 12.030	€ 20.100
Dhr. J.A.M. de Kruijf	€ 12.240	€ 20.900	€ 12.030	€ 20.100

De norm voor de WNT is:
- € 31.350 voor de voorzitter en € 20.900 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2021.
- € 30.150 voor de voorzitter en € 20.100 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2020.

Overzicht commissarissen per periode:

Stichting Woonwaarts	Periode actief	Functie
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2021 / 31-12-2021	Voorzitter RvC
Dhr. J.A.M. de Kruijf	01-01-2021 / 31-12-2021	Lid RvC
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2021 / 31-12-2021	Lid RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2021 / 31-12-2021	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2021 / 31-12-2021	Lid RvC

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Tot 1 maart 2021 heeft Woonwaarts twee bestuurders, zijnde mevrouw Lamers en de heer P.J.J. van Roosmalen. Per 1 maart 2021 is de heer P.J.J van Roosmalen uitdienst getreden.

Uitkering bij beëindiging van het dienstverband:

	2021
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	€ 24.930
WNT norm (per periode)	€75.000
Waarvan betaald in 2021	€ 24.390

Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor 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.

8.3 Balans DAEB per 31 december 2021
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.798.170	1.548.511
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.885	38.241
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	13.037	8.232
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.854.092	1.594.984
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.017	2.739
Totaal van materiële vaste activa	1.017	2.739
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	2.596	2.260
Leningen u/g	31	62
Vordering op groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	221.841	191.530
Totaal van financiële vaste activa	268.553	237.937
Totaal van vaste activa	2.123.662	1.835.660
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.328	703
Overige voorraden	2.231	2.218
Totaal van voorraden	4.559	2.921
Vorderingen		
Huurdebiteuren	417	432
Overheid	47	514
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	92	116
Overlopende activa	1.075	315
Totaal van vorderingen	1.631	1.377
Liquide middelen	-6.285	-554
	-6.285	-554
Totaal van vlottende activa	-95	3.744
TOTAAL VAN ACTIVA	2.123.567	1.839.404

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Passief	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Overige reserves	328.151	466.397
Herwaarderingsreserve	1.305.440	915.444
Totaal van het eigen vermogen	1.633.591	1.381.841
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	26.072	4.776
Overige voorzieningen	220	240
Totaal van voorzieningen	26.292	5.016
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	10.593	10.593
Schulden aan banken	400.004	390.601
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	40.301	36.851
Overige schulden	395	665
Totaal langlopende schulden	451.293	438.710
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	7
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.091	1.602
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.954	4.738
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	794	910
Overlopende passiva	6.552	6.580
Totaal kortlopende schulden	12.391	13.837
TOTAAL VAN PASSIVA	2.123.567	1.839.404

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

8.4 Balans niet-DAEB per 31 december 2021
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	263.328	231.208
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.690	9.570
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	274.018	240.778
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vast activa	0	0
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	202	251
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	202	251
Totaal van vaste activa	274.220	241.029
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	251	467
Overige voorraden	7	707
Totaal van voorraden	258	1.174
Vorderingen		
Huurdebiteuren	31	33
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	14	14
Overlopende activa	302	34
Totaal van vorderingen	347	81
Liquide middelen	8.709	5.471
	8.709	5.471
Totaal van vlottende activa	9.314	6.726
TOTAAL VAN ACTIVA	283.534	247.755

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Passief	31-12-2021	31-12-2020
		x € 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	77.574	73.130
Herwaarderingsreserve	144.267	118.400
Totaal van het eigen vermogen	221.841	191.530
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.466	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	5.466	0
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	10.196	9.267
Overige schulden	399	420
Totaal van langlopende schulden	54.680	53.772
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	791	1.598
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	193	527
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	113	121
Overlopende passiva	450	207
Totaal van kortlopende schulden	1.547	2.453
TOTAAL VAN PASSIVA	283.534	247.755

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

8.5 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2021

	2021	2020
		x € 1.000
Huuropbrengsten	67.848	66.814
Opbrengsten servicecontracten	2.057	1.863
Lasten servicecontracten	-2.072	-1.891
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.236	-4.723
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.520	-23.387
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.201	-15.846
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**28.876**	**22.830**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.227	6.530
Toegerekende organisatiekosten	-69	-77
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.708	-4.374
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.450**	**2.079**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.603	1.504
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	240.485	160.019
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.258	574
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**214.140**	**162.097**
Opbrengsten overige activiteiten	495	379
Kosten overige activiteiten	-408	-335
Nettoresultaat overige activiteiten	**87**	**44**
Overige organisatiekosten	**-7.101**	**-1.388**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.481**	**-1.370**
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	28	36
Rentebaten interne lening	1.763	1.763
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	88	100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.627	-11.938
Saldo financiële baten en lasten	**-9.748**	**-10.039**
Resultaat voor belastingen	**226.223**	**174.253**
Belastingen	-4.784	-4.627
Resultaat deelnemingen	30.311	23.817
Resultaat belastingen en deelnemingen	**25.527**	**19.190**
Resultaat na belastingen	**251.750**	**193.443**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

8.6 Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2021

	2021	2020
		x € 1.000
Huuropbrengsten	9.492	9.460
Opbrengsten servicecontracten	204	194
Lasten servicecontracten	-194	-181
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-470	-525
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.851	-2.323
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.749	-1.721
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.432**	**4.904**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	720	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-886	0
Toegerekende organisatiekosten	-15	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-181**	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.439	3.938
Toegerekende organisatiekosten	-27	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.854	-3.146
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**558**	**766**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.656	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	33.513	20.487
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	211	98
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**28.068**	**20.585**
Opbrengsten overige activiteiten	101	54
Kosten overige activiteiten	-101	-41
Nettoresultaat overige activiteiten	**0**	**13**
Overige organisatiekosten	**-146**	**-153**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-35**	**-22**
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	5
Rentelasten interne lening	-1.763	-1.763
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	**-1.767**	**-1.762**
Resultaat voor belastingen	**30.929**	**24.331**
Belastingen	-618	-514
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-618**	**-514**
Resultaat na belastingen	**30.311**	**23.817**

8.7 Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

	2021	2020
		x € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	68.057	67.283
Vergoedingen	2.407	2.166
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	318	203
Ontvangen interest	1.763	1.816
Saldo ingaande kasstromen	72.545	71.468
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	7.035	6.816
Onderhoudsuitgaven	14.972	22.473
Overige bedrijfsuitgaven	12.087	11.730
Betaalde interest	11.942	11.815
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	281	56
Verhuurderheffing	9.613	9.463
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	532	419
Vennootschapsbelasting	8.265	2.971
Saldo uitgaande kasstromen	64.727	65.743
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**7.818**	**5.725**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.814	4.691
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV	495	1.888
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.309	6.579
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	9.534	15.043
Verbeteruitgaven	9.795	7.494
Aankoop	1.882	2.533
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	765
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	394	681
Totaal van verwervingen van MVA	21.605	26.876

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	59	48
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-35	-17
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	24	31
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-17.272**	**-20.266**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.554	22.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-25.831	-9.551
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**3.723**	**12.449**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-5.731**	**-2.092**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-554	1.538
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.285	-554
Toename (afname) van geldmiddelen	**-5.731**	**-2.092**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

8.8 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021

	2021	2020
		x € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	9.511	9.498
Vergoedingen	289	284
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	122	85
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	9.922	9.867
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	756	818
Onderhoudsuitgaven	2.286	2.026
Overige bedrijfsuitgaven	1.511	1.494
Betaalde interest	1.763	1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	7
Verhuurderheffing	777	766
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	36	21
Vennootschapsbelasting	915	318
Saldo uitgaande kasstromen	8.047	7.213
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.875**	**2.654**
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.059	2.875
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	414	1.167
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	871	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.344	4.042
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	2.253	578
Aankoop	276	0
Nieuwbouw verkoop	211	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	233	833
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	0	0
Totaal van verwervingen van MVA	2.973	1.411

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	54	96
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-62	-42
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-8	54
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**1.363**	**2.685**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen interne leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
Toename (afname) van geldmiddelen	**3.238**	**5.339**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.471	132
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.709	5.471
Toename (afname) van geldmiddelen	**3.238**	**5.339**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening
Directeur-bestuurder

Mevrouw E. Lamers

Nijmegen, 29-04-2022

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Dhr. G.J. van den Brink

Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen

Dhr. J.A.M. de Kruijf

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Mw. B.N.J. de Wilde

Nijmegen, 29-04-2022

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

III. Overige gegevens

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorende bij controleverklaring
d.d. 29 april 2022