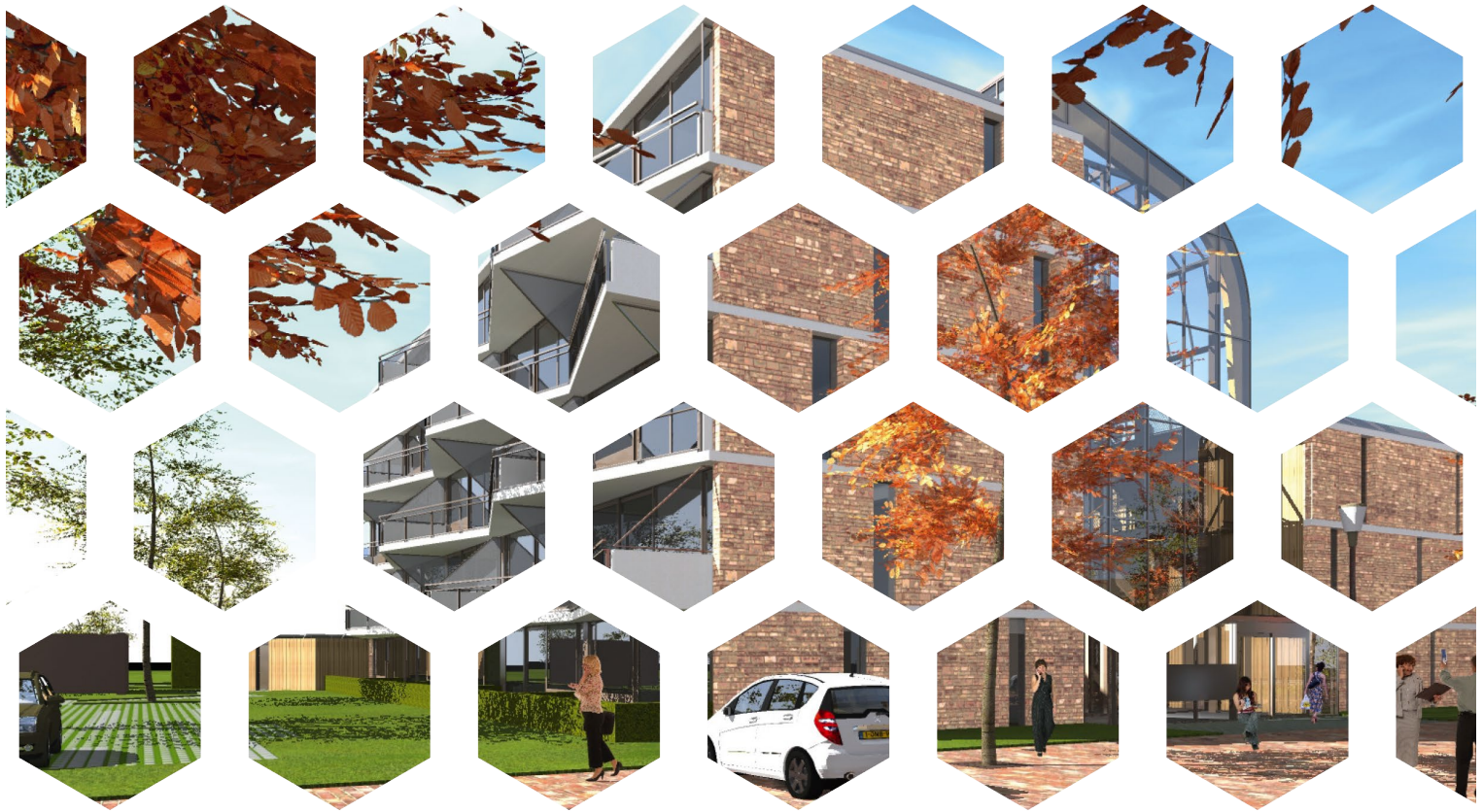


Jaarverslag 2021





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Algemene gegevens	8
1. Woord vooraf	9
2. Verslag raad van commissarissen	10
2.1. Inleiding	10
2.2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden	10
2.3. Samenstelling van de Raad van Commissarissen	10
2.4. Toezicht houden	11
2.5. Belangrijkste besluiten	11
2.6. Integriteit en onafhankelijkheid	11
2.7. Regeling van de wijze van toezicht houden	11
2.8. Governancecode	12
2.9. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur	12
2.10. Deskundigheid en samenstelling	12
2.11. Commissies	12
2.12. Contacten met belanghebbenden	13
2.13. De Vereniging	13
2.14. Accountant	13
2.15. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2021:	14
2.16. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2021:	14
2.17. Bezoldiging Raad van Toezicht	15
2.18. Tot slot	15
Volkshuisvestingsverslag	16
3. Ondernemingskoers en doelstellingen	17
3.1. Missie en kernwaarden	17
3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers	18
4. Passend aanbod van woningen	19
4.1. Huisvesten van de doelgroep	19
4.2. Verhuur gegevens	19
4.3. Staatssteun	20
4.4. Passend toewijzen in 2021	20
4.5. Verkoop	21
4.6. Nieuwbouwprojecten	21
4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	23
5. Een betaalbaar huis	24
5.1. Eenmalige huurverlaging 2021	24
5.2. Huurbeleid en bezwaren	24
5.3. Huurincasso	24
5.4. Aanbod van 70% betaalbaar	24
5.5. Streefhuur	24
5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	24
6. Een goed en duurzaam huis	25



6.1.	Opname binnen kwaliteit.....	25
6.2.	Renovatie	25
6.3.	Duurzaamheid	26
6.4.	Reparatieonderhoud.....	26
6.5.	Mutatieonderhoud	26
6.6.	Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten	27
6.7.	Planmatig onderhoud	27
6.8.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....	27
6.9.	WMO aanvragen	27
6.10.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	27
7.	Woningvoorraad.....	28
7.1.	Samenwerken bij overlast en woonfraude	28
7.2.	Sociale huurincasso.....	28
7.3.	Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.	28
7.4.	De Woningraat komt naar je toe	28
7.5.	Bewonersinitiatieven stimuleren	29
7.6.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	29
8.	Betrouwbare en persoonlijke dienstverlening	30
8.1.	Meting van de klanttevredenheid	30
8.2.	Communicatie	30
8.3.	Huurdersparticipatie	31
8.4.	Bod en prestatieafspraken	32
8.5.	Overleg gemeenten	32
8.6.	Overleg overige partners	32
8.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	32
9.	Organisatie	34
9.1.	Organisatiestructuur	34
9.2.	Organisatieontwikkeling	34
9.3.	Ontwikkeling medewerkers	34
9.4.	Interne communicatie	35
9.5.	Imago/ uitstraling naar buiten.....	35
9.6.	Visitatie verbeterpunten	35
9.7.	Belanghebbenden.....	35
9.8.	Klachten van huurders	35
9.9.	Risicobeheersing	35
9.10.	Integriteitscode en klokkenluidersregeling	36
9.11.	Permanente educatie	36
9.12.	Beloning en nevenfuncties directie	36
9.13.	Inkoop en aanbesteding.....	37
9.14.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	37
10.	Financiën	38
10.1.	Gevolgen hoge inflatie.....	38
10.2.	Toelichting waarderingsgrondslagen.....	38
10.3.	Jaarresultaat	38



10.4.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	39
10.5.	Financiële continuïteit.....	39
10.6.	Liquiditeit.....	39
10.7.	Solvabiliteit beleidswaarde	40
10.8.	Meerjarenprognose	40
10.9.	Externe financiering/ Renterisico's.....	40
10.10.	Onrendabele investeringen.....	40
10.11.	Marktwaarde	40
10.12.	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:	41
10.13.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.).....	42
10.14.	Beoordeling rechtmatigheid 2019 en toezichtbrief	42
10.15.	Belastingpositie	42
10.15.1.	Acute belastingdruk	42
10.16.	Overige.....	43
10.17.	Kengetallen.....	44
11.	Verklaring Directeur - bestuurder	45
12.	Jaarrekening	47
12.0.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar	47
12.1.	Winst- en verliesrekening per 31 december	49
12.2.	Kasstroomoverzicht per 31 december	50
12.3.	Algemene toelichting	52
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	53
13.1.	BALANS	55
13.1.1.	Materiële vaste activa	55
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie	55
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	59
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	59
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	60
13.1.6.	Financiële vaste activa	60
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	60
13.1.8.	Vorraden.....	60
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	60
13.1.8.2.	Overige voorraden	60
13.1.9.	Vorderingen	60
13.1.10.	Liquide middelen	61
13.1.11.	Voorzieningen	61
13.1.12.	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	61
13.1.13.	Langlopende schulden	61
13.1.14.	Kortlopende schulden.....	61
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	62
13.2.1.	Huuropbrengsten	62
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten	62
13.2.3.	Overheidsbijdragen.....	62



13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	62
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten	62
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	62
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	63
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten...	63
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	63
13.2.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63
13.2.11.	Netto resultaat overige activiteiten	63
13.2.12.	Overige organisatiekosten	63
13.2.13.	Leefbaarheid	63
13.2.14.	Rentebaten en rentelasten.....	64
13.2.15.	Belastingen	64
13.2.16.	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	64
13.3.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	64
13.3.1.	Waardering vaste activa	64
13.3.2.	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.....	65
13.3.3.	Verwerking fiscaliteit	65
13.4.	Kasstroomoverzicht	66
13.5.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.	66
14.	Toelichting op de balans.....	67
14.1.	Vastgoedbeleggingen.....	67
14.1.1.	DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	67
14.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	69
14.1.3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	70
14.2.	Materiële vaste activa	71
14.2.1.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	71
14.3.	Financiële vaste activa	72
14.3.1.	Latente belastingvorderingen.....	72
14.3.2.	Andere deelnemingen.....	72
14.4.	Vlottende activa	73
14.4.1.	a. Huurdebiteuren	73
14.4.2.	b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen....	73
14.4.3.	c. Overige vorderingen en overlopende activa	73
14.5.	Liquide middelen	73
14.6.	Eigen vermogen	74
14.6.1.	Overige reserves	74
14.6.2.	Herwaarderingsreserve	74
14.6.2.1.	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	74
14.6.2.2.	Herwaarderingsreserve VOV.....	74
14.6.3.	Voorstel resultaatbestemming	74
14.7.	Voorzieningen	75
14.7.1.	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	75
14.7.2.	Latente belastingverplichtingen.....	75



14.8.	Langlopende schulden	76
14.8.1.	Schulden aan banken.....	76
14.8.2.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	76
14.9.	Kortlopende schulden.....	77
14.9.1.	Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	77
14.9.2.	Schulden aan banken.....	77
14.9.3.	Overige schulden en overlopende passiva.....	77
14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	78
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum.	79
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	80
15.1.	Huuropbrengsten	80
15.2.	Opbrengsten servicecontracten	80
15.3.	Lasten servicecontracten.....	80
15.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	81
15.5.	Lonen en salarissen.....	81
15.6.	Afschrijvingskosten	82
15.7.	Lasten onderhoudsactiviteiten	83
15.8.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	83
15.9.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	83
15.10.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84
15.11.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84
15.12.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	84
15.13.	Opbrengsten overig	84
15.14.	Kosten overige activiteiten	85
15.15.	Overige organisatiekosten.....	85
15.16.	Kosten omtrent leefbaarheid	85
15.17.	Saldo financiële baten en lasten	85
15.18.	Belastingen	85
15.18.1.	Schattingen.....	85
15.18.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening	86
15.18.3.	VPB positie	86
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB	87
16.1.	Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2021	87
16.2.	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2021	89
16.3.	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2021.....	90
17.1.	Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen.....	91
17.1.2.	Leden Raad van Commissarissen	91
18.	Accountantskosten	95
18.1.	Opgave accountantskosten	95
19.	Overige gegevens	96
19.1.	Statutaire resultaatbestemming.....	96
20.	Ondertekening van de jaarrekening	97
20.1.	Bestuur.....	97
20.2.	Raad van Commissarissen.....	97



21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 98





Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kapellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink



1. Woord vooraf

Wederom een Coronajaar! Dat hadden we niet verwacht en gehoopt. Medio zomer leken de vooruitzichten positief en gingen onze deuren weer open. Helaas moesten we onze dienstverlening weer snel aanpassen en waren we op afspraak open en bereikbaar per telefoon & mail. Om onze dienstverlening uit te breiden is het klantportaal in het najaar live gegaan. Online is het nu ook mogelijk om makkelijk zaken te regelen.

Vele overleggen vonden nog digitaal plaats of in grote ruimtes met voldoende afstand. Ondanks deze beperking zijn we het gesprek aangegaan met onze belanghouders.

Want juist in deze tijden zijn de gesprekken met onze belanghouders cruciaal. Er is grote woningnood. De gemiddelde wachttijd in gemeente Oudewater en gemeente Lopik is bijna 10 jaar. Dat willen en kunnen we niet accepteren.

In 2021 zijn we in Oudewater gestart met de bouw van 21 sociale huurwoningen aan de Wijngaardstraat. Vanuit ons kantoor konden we het ontstaan van het prachtige gebouw volgen. Eind 2021 waren de appartementen bijna gereed. Voor de locatie Schuylenburcht kregen we groen licht: in 2022 wordt hier gestart met de bouw van 69 appartementen en een ontmoetingsruimte.

In Lopik zijn diverse buurtbijeenkomsten georganiseerd om te kijken of we in de wijk De Akker een appartementencomplex kunnen ontwikkelen. Door de participatie van de omwonenden is het plan op vele punten aangepast. In gezamenlijkheid komen we zo tot een mooi en noodzakelijk gebouw.

Naast bouwen is de betaalbaarheid van onze woningen belangrijk. De huren zijn in 2020 niet verhoogd. Daarnaast hebben we huurkorting gegeven aan mensen die relatief veel huur betalen en een laag inkomen hebben. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de huurprijs.

Het is het streven van De Woningraat om aanzienlijk in te zetten op duurzaam wonen. We doen dit omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. Daarnaast willen we als maatschappelijke organisatie een bijdrage leveren aan het terugdringen van de Co² uitstoot. In 2021 hebben we daarom extra ingezet op het aanbrengen van zonnepanelen op onze woningen. Daar waar zonnepanelen geplaatst konden worden hebben onze huurders een passende aanbieding ontvangen.

Prettig wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Een corporatie verhuurt meer dan woningen. Woonplezier en een prettige woonomgeving worden door bewoners als minstens zo belangrijk ervaren. Samen met onze partners zetten we ons hier elke dag voor in.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier met de terugblik op 2021. Met de hoop en de verwachting dat we in 2022 de Coronacrisis definitief achter ons kunnen laten en we ons kunnen focussen op het uitvoeren van ons koersplan.

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder



2. Verslag raad van commissarissen

2.1. Inleiding

In 2021 is De Woningraat gestart met het werken volgens de nieuwe ondernemingskoers. In het ondernemingsplan met de naam: “De Woningraat komt naar u toe” is de focus gelegd op groei van het aantal sociale huurwoningen in gemeente Oudewater en Lopik, het betaalbaar houden van de huren, het verduurzamen van de woningen, tevreden huurders en een efficiënte organisatie. Daarnaast wordt ingezet op Wonen & Zorg.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2021 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

In het verslagjaar heeft de Raad 5 maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Bij de bepaling van de agenda is de huurder als klant nadrukkelijker dan voorheen bovenaan de agenda van de RvC gezet. Voorafgaand aan de RvC-vergadering wordt ruimte genomen voor vooroverleg van de RvC dan wel voor het agenderen van een strategisch thema vanuit de werkorganisatie. Zo is onder meer gesproken over het klantbeleid en stakeholdersbeleid. Waar gewenst of nodig is aanvullend met de directeur-bestuurder gesproken over thema's en ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie.

Daarnaast is er een strategische sessie geweest met betrekking tot strategische samenwerking en huurdersparticipatie. Bij deze sessie is ook de huurdersorganisatie De Huurdersraat aanwezig geweest.

De Raad heeft in 2021 het eerste deel van de zelfevaluatie (digitaal) voorbereid met externe begeleiding. Gezien de Coronapandemie is in 2021 veel digitaal overleg gevoerd. Daarom is een aanvullende sessie gepland tegen het voorjaar 2022 om diepgaander met elkaar in gesprek te kunnen gaan over het functioneren van de RvC als team, het samenspel met de directeur-bestuurder en de meerwaarde van de RvC voor de organisatie en voor de stakeholders

2.2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen heeft haar visie vastgelegd in de Visie op toezicht (opnieuw vastgesteld in 2020). De visie op besturen is begin 2021 vastgesteld.

2.3. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond per 1 januari 2021 uit mevrouw Sijbrandij, mevrouw van Ooij, en de heren Voigt, Kenbeek, en Hommes.

Mevrouw Sijbrandij heeft per 1 juli 2021 afscheid genomen, wegens het einde van haar zittingstermijn. De werving van een nieuw lid van de RvC en tevens huurderscommissaris is in het voorjaar 2021 gezamenlijk met De Huurdersraat opgepakt. Het gewenste profiel is gezamenlijk vastgesteld en de keuze voor het externe wervingsbureau is eveneens gezamenlijk gemaakt op basis van meerdere offertes. De voorkeur van De Huurderstaat is daarin doorslaggevend geweest voor de RvC. Selectiegesprekken zijn door de RvC en de Huurdersraat samen gedaan, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder als adviseur. Mevrouw Wiendels is vervolgens per 1 september 2021 benoemd op voordracht van De Huurdersraat, na positieve zienswijze van de AW.

De eerste termijn van de heer Kenbeek liep conform rooster van aftreden per 31 december 2021 af. In 2021 heeft de RvC in samenspraak met de directeur-bestuurder stilgestaan bij waar de corporatie staat, wat de interne en externe ontwikkelingen zijn en welke versterking de RvC nodig heeft. Op grond hiervan heeft de RvC de heer Kenbeek voorgedragen aan de AW als herbenoemingskandidaat. De herbenoeming is na positieve zienswijze van de AW in november 2021 bekrachtigd tegen 1 januari 2022 voor een termijn van vier jaar.

De profielschets van de Raad van Commissarissen is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de nieuwe RvC aan de orde. De matrix kwaliteitsprofielen is eind 2021 aangepast met de gewijzigde samenstelling van de RvC.



2.4. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en ‘accountability’ hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De Raad van Commissarissen laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale partners. Daarnaast onderhoudt de Raad van Commissarissen zelf contact met belanghebbenden om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook hebben het jaarverslag en de voortgangsrapportage over projecten een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.
- De Raad van Commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en auditcommissie ingesteld.
- De Raad van Commissarissen heeft het ondernemingsplan, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de Raad van Commissarissen de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.5. Belangrijkste besluiten

- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2020
- Goedkeuring investeringsaanvraag voor de realisatie van Schuylenburcht te Oudewater
- Goedkeuring investeringsbesluit voor renovatie van 25 woningen Oranje Nassauhof te Lopik
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2022
- Goedkeuring op bieding op de woonvisies van gemeente Oudewater en gemeente Lopik
- Goedkeuring besturingsfilosofie
- Instemming met vernieuwd verkoopbeleid op basis van de ondernemingskoers
- Goedkeuring diverse notities zoals, belanghebbende beleid en visie op opdrachtgeverschap
- Benoeming van mevrouw Wiendels op voordracht van De Huurdersraat en de herbenoeming van heer Kenbeek
- Het besluit tot lening ruil Vestia
- Vaststelling treasuryparagraaf

2.6. Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2021. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de Governancecode. Daarnaast geldt het volgende:

- Geen andere financiële voordelen
- Geen werkzaamheden in concurrentie verricht
- Geen schenkingen e.d. ontvangen
- Geen werkzaamheden verricht voor De Woningraat

2.7. Regeling van de wijze van toezicht houden

- De Reglementen van de Raad van Commissarissen en Bestuur zijn in lijn met de Governancecode.



- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.8. Governancecode

Woningbouwvereniging De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen. De Woningraat past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

2.9. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder voldoet aan de WNT.

2.10. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur
- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. De in 2021 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:

D. Hommes 11

M. Sijbrandij 0

S. van Ooij 21

F. Voigt 15

J. Kenbeek 6

M. Wiendels 0

- Mevrouw Wiendels heeft nog geen PE-punten gehaald in 2021. Zij is per 1 september begonnen en heeft het interne kennismakings- en introductieprogramma doorlopen. De leergang voor beginnende commissarissen van de VTW zat in het najaar 2021 vol. Hierover is overleg geweest met de VTW..
- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

2.11. Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2021 twee keer bijeengewees. In het voorjaar zijn het jaarverslag 2020 en het accountantsverslag besproken. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2022-2036 op de agenda.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw van Ooij voorzitter is, de heer Hommes lid. De remuneratiecommissie is in 2021 drie keer bijeengewees. De remuneratiecommissie heeft zich in 2021 gebogen over de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC en de herbenoeming van een tweede lid van RvC, over de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC en over het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie het startgesprek, het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Daarbij is ruimte genomen om stil te staan bij de ontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid. Daarnaast is aandacht uitgegaan naar het goed onderhouden van contact met de organisatie en de medewerkers ten tijde van de Coronapandemie.



2.12. Contacten met belanghebbenden

In 2021 is nieuw belanghebbenden beleid vastgesteld. Hierin is vastgelegd wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en hoe het contact met deze partijen verloopt. Elk jaar wordt een jaarplanning opgesteld waarin ook de acties voor de Raad van Commissarissen zijn opgenomen. In 2021 heeft de Raad gesproken met B&W van gemeente Lopik en Gemeente Oudewater en is er een gesprek geweest met Bestuur en Raad van Toezicht van Stichting Ouderenzorg Oudewater (Wulverhorst).

De Raad van Commissarissen heeft vaste contactpersonen voor de huurdersvereniging De Huurdersraat. Mevrouw van Ooij en mevrouw Wiendels hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met De Huurdersraat over de uitvoering van het algemeen beleid door de Woningraat en de contacten met De Woningraat. Daarbij is in het bijzonder aandacht gegeven aan de samenwerking rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, klachtafhandeling en huurbeleid.

In afwezigheid van de bestuurder is gesproken met de OR van De Woningraat. Mevrouw Van Ooij is contactpersoon en eerste aanspreekpunt voor de OR. De heer Voigt is eveneens contactpersoon. Deze vertegenwoordiging van de RvC heeft tweemaal met de OR gesproken over hoe het met de medewerkers van De Woningraat gaat, met daarbij bijzondere aandacht voor (thuis)werken en klantcontacten tijdens de Coronapandemie en voor de digitalisering van werkprocessen en wat dit voor de medewerkers (en de klanten) betekent. Met instemming van de OR is hierover teruggekoppeld aan de voltallige RvC en over gesproken met de directeur-bestuurder.

Een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen heeft met de colleges van B&W van de gemeenten Lopik en Oudewater gesproken over de lokale woonopgave en de samenwerking daarin.

2.13. De Vereniging

De Woningwet verplicht woningbouwverenigingen om bepaalde besluiten door het jaar heen eerst ter advisering voor te leggen aan de algemene ledenvergadering (ALV). De Raad van Commissarissen is hierbij aanwezig. In 2020 heeft er 2 keer een algemene ledenvergadering plaatsgevonden. Onder andere de jaarrekening van 2020 is gepresenteerd en de begroting voor 2022 was onderdeel van vergadering in het najaar. Daarnaast hebben de leden een positief advies gegeven voor de investering van De Schuylenburcht. De vergaderingen moesten we helaas digitaal doen vanwege Corona, wat leidde tot een lagere opkomst dan normaal. Bij de ALV in juni waren 7 personen aanwezig (4 verschillende adressen). Er waren bij de ALV van december 4 personen (4 verschillende adressen) aanwezig. In de ALV van 8 december is er gesproken met de leden over de bevoegdheden van de ALV. Aan de leden is ook medegedeeld dat, sinds de oprichting van de ALV in juli 2017, vele zaken wél maar enkele zaken niet met advies zijn voorgelegd aan de ALV. Dit is toegelicht en de niet aanwezige leden zijn geïnformeerd via de notulen.

2.14. Accountant

Vanwege wet- en regelgeving diende er een nieuwe accountant benoemd te worden vanaf boekjaar 2021. De RvC heeft eind 2020 een nieuwe accountant geselecteerd, namelijk Share Impact Accountants. Dit na een zorgvuldig selectieproces. De criteria waren de offerte, de inhoudelijke kennis en “de klik” met de werkorganisatie.



2.15. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2021:

Naam	Functie	Huurders commissaris	Selectie en remuneratiecommissie	Auditcommissie	OR contactpersoon	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
D.W. Hommes (Diederik)	Voorzitter		X			01-07-2020		30-06-2024
S.K. van Ooij (Saskia)	Vice-Voorzitter	X	X (voorzitter)		X	01-01-2019		31-12-2022
J. Kenbeek (Jeroen)	Lid			X		01-01-2019	2021	31-12-2025
F. Voigt (Frank)	Lid			X	X	01-01-2019		31-12-2022
M.J.B. Wiendels (Marion)	Lid	X				01-09-2021		31-08-2025

De vergoedingen aan de Raad van Commissarissen bij een volledig jaar bedroegen in 2021 € 14.250, - voor de voorzitter en € 9.550, - voor de overige leden, dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang. Het rooster van aftreden is ook te vinden op de website van De Woningraat.

2.16. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2021:

Naam	D.W. Hommes (Diederik)		
Rol	Voorzitter RvC Remuneratiecommissie RvC (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-07-2020 - 30-06-2024
Hoofdfunctie(s)	Partner organisatieadviesbureau Rijnconsult		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter RvC Zayaz		Bezoldigd
Naam	S.K. van Ooij (Saskia)		
Rol	Vicevoorzitter RvC* Remuneratiecommissie RvC (voorzitter) OR contactpersoon (1e aanspreekpunt)	Per Herbenoemd Aftreden	1-1-2019 - 31-12-2022
Hoofdfunctie(s)	Programmamanager Inspectie SZW		
Nevenfunctie(s)	-		
Naam	J. Kenbeek (Jeroen)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC (Voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 2021 31-12-2025
Hoofdfunctie(s)	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Trainer/coach - FC Oudewater Directeur Broeck Vastgoed		Onbezoldigd Bezoldigd
Naam	F. Voigt (Frank)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC OR contactpersoon	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 - 31-12-2022
Hoofdfunctie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	Commissaris RvC Elan Wonen		Bezoldigd
Naam	M.J.B. Wiendels (Marion)		
Rol	Lid RvC*	Per Herbenoemd Aftreden	01-09-2021 - 31-08-2025
Hoofdfunctie(s)	Managing consultant Wyzer		
Nevenfunctie(s)	Lid bestuur SNDVU		Onbezoldigd
Naam	M.I. Teitink (Marieke)		
Rol	Directeur/bestuurder	Per	01-07-2019
Hoofdfunctie(s)	Directeur/bestuurder De Woningraat		
Nevenfunctie(s)	-		



Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling bij de leden van de Raad. Er zijn door de leden van de Raad geen meldingen gedaan in 2021 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

2.17. Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2021 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging (2021: € 123.000) van de bestuurder. De RvC volgt de VTW-beroepsregel voor bezoldiging van de leden van de RvC.

Bezoldiging leden 2021

Naam	Functie	Bezoldiging
	Lid Raad van Toezicht	€ 9.550
	Voorzitter Raad van Toezicht	€ 14.250

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2021 in totaal € 50.867,- (2020: € 50.250,-).

2.18. Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2021 opgesteld. Share Impact Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 10 juni 2022

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer D.W. Hommes

Mevrouw S.K. van Ooij

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt

Mevrouw M. Wiendels



Volkshuisvestingsverslag





3. Ondernemingskoers en doelstellingen

We zijn in 2021 begonnen met werken met onze nieuwe ondernemingskoers. In dit hoofdstuk zetten we kort de belangrijkste punten op een rij. Er ligt een grote opgave m.b.t. het transformeren van de woningvoorraad. Belanghebbenden geven aan dat de beschikbaarheid van passende woningen wat hun betreft op nummer 1 staat. De Huurdersraat (met als onderlegger een onderzoek onder huurders) geeft aan dat ze de betaalbaarheid het meest belangrijk vindt. Naast de mening van onze belanghebbenden hebben we natuurlijk te maken met veel kaders, bijvoorbeeld gemaakte afspraken en regelgeving. Met deze elementen in het achterhoofd hebben we keuzes gemaakt in de verdeling van onze (investerings-) capaciteit. Onze ondernemingskoers is ambitieuzer dan de voorgaande, we zoeken meer onze grenzen op om tot een zo optimaal mogelijk inzet van onze middelen te komen. Hierbij houden we in het oog de continuïteit van de organisatie. Onze werkzaamheden voeren we zo doelmatig mogelijk uit.

3.1. Missie en kernwaarden

Onze missie en kernwaarden zijn geformuleerd met als basis gesprekken met huurders, commissarissen en medewerkers. Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers. We zetten deze koers in op het vergroten van het aantal woningen en het transformeren van de woningvoorraad. Daar gaat de meeste (investerings-) capaciteit naar toe. Ook vinden we het belangrijk onze huurders een betaalbaar huis te bieden. In de toekomst moet er voor een grotere groep een betaalbare huurwoning zijn. We werken daarnaast aan het verduurzamen van het woningbezit. Bij duurzaamheid doen we grote investeringen richting een energie neutrale en aardgasvrije voorraad in 2050. Het zwaartepunt van de investeringen ligt echter na 2025. Leefbaarheid vergeten we zeker niet. Echter de investeringen hierin liggen een stuk lager. We investeren hier vooral in tijd, aandacht en samenwerking. We investeren dus 1. in beschikbaarheid, 2. in betaalbaarheid en 3. in duurzaamheid. We willen dat deze koers ons wendbaar houdt. Als we door omstandigheden niet de volledige opgave op het gebied van beschikbaarheid kunnen realiseren gaan we extra investeren in het verduurzamen van onze woningen.

Onze manier van werken zijn vastgelegd in een aantal kernwaarden.

Klantgericht

Wat betekent klantgericht werken? Huurders vinden het belangrijk dat ze snel en correct geholpen worden. Goed luisteren is de wens. Dit advies van onze huurders nemen we serieus. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Dit heeft voordelen voor onze huurders. Het is belangrijk om het voordeel van een kleine organisatie te laten zien aan huurders. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieux

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel

Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Voor huurders is het van belang de organisatie goede processen heeft. Deze processen worden zo ingericht dat deze voor huurders goed

werken. In deze processen is het belangrijk dat afspraken nageleefd worden en zaken goed vastgelegd worden. Wij zijn betrouwbaar, afspraak is afspraak. De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden.

3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers

In het ondernemingsplan van De Woningraat zijn voor 2021-2025 de doelstellingen vastgelegd. In deze tabel een overzicht van onze belangrijkste doelstellingen.

<p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • 328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035). • 300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035). • Verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Door andere soorten woningen te verkopen dan nieuw te bouwen, bezit deels transformeren zodat het beter past bij de vraag van onze woningzoekenden en huurders. 	<p>Betaalbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inflatievolgend huurbeleid. • Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens. • Toevoegen van nieuwbouw onder de 1^e aftoppingsgrens. • De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. • In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens.
<p>Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2021 gemiddeld energielabel B. • 2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E. • Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen. • Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting. • 2035 gemiddeld energielabel A. • 2050 aardgas vrij en energieneutraal. 	<p>Leefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen. • Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens. • We staan klaar voor onze huurders. • Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer. • Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid. • Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw. • We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw. • Geen uitzettingen op basis van huurschuld.

We gaan in dit volkshuisvestelijk jaarverslag per hoofdstuk uiteenzetten hoe wij hebben gewerkt aan deze doelstellingen in 2021 en wat de resultaten zijn. We beginnen met beschikbaarheid, vervolgens betaalbaarheid, dan duurzaamheid en leefbaarheid. Er volgt daarna nog een hoofdstuk over dienstverlening en een hoofdstuk over onze organisatie.



4. Passend aanbod van woningen

Het grootste deel van onze investeringscapaciteit gaat de komende jaren naar beschikbaarheid, het bouwen van nieuwe woningen. Hier ligt een (zeer) grote opgave. Uit de gesprekken met Belanghebbenden is gebleken dat dit voor de meerderheid een belangrijk thema is. Ook in onze gemeente is het aanbod van woningen te laag ten opzichte van de vraag. De tijd dat woningzoekenden wachten op een woning neemt toe. We zien ook dat de kwalitatieve vraag niet meer helemaal aansluit bij het aanbod. Vooral vergrijzing en de groei van kleinere huishoudens zijn hiervan een oorzaak. Wij werken daarom aan een transformatie van ons woningbezit. We beginnen dit hoofdstuk met informatie over het huisvesten van onze doelgroep. Daarna vertellen we over welke stappen we dit jaar gezet hebben om ons woningbezit naar de toekomst te transformeren.

4.1. Huisvesten van de doelgroep

Ons woningbezit bestaat op 31 december 2021 uit 1.887 verhuureenheden (1848 woningen en 39 overige verhuureenheden). In 2021 zijn 7 woningen verkocht uit het bestaande bezit. De oplevering van 21 woningen aan de Wijngaardstraat zal plaatsvinden in 2022.

Wij verhuren vooral woningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 40.024. Het aantal sociale huurwoningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2021, 1778. Een stijging van 147 eenheden ten opzichte van 2020. Door huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging is het aantal sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens gestegen.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2021

≤ 442,46	> € 442,46 en ≤ € 678,66	> € 678,66 en ≤ € 752,33	> € 752,33
8,39%	72,46%	15,37%	3,79%
Aantal 155	Aantal 1.339	Aantal 284	Aantal 70

4.2. Verhuur gegevens

In totaal zijn 114 woningen verhuurd in 2021, 57 woningen in gemeente Oudewater en 57 woningen in gemeente Lopik. Van dit aantal woningen is 111 sociaal en 3 vrije sector. De mutatiegraad was in 2021, 5,52%. We sturen momenteel niet op de mutatiegraad. Behalve bij nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen. Hier geven we zoveel mogelijk voorrang aan huurders van De Woningraat. Dit bevordert de doorstroming wat een positief effect heeft op de mutatiegraad.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. De doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod. Van de 114 huurwoningen zijn 99 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 15 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater;

- 6 woningen voor statushouders
- 1 woning voor mantelzorgurgentie
- 1 woning voor medische urgentie

Gemeente Lopik;

- 5 woningen voor statushouders
- 1 woning voor woningruil
- 1 woning bijzondere doelgroep Groenenhof (complex in Benschop)

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2021 15 personen. Wij hebben in totaal 6 woningen bemiddeld in 2021 om aan de taakstelling te voldoen. Voor de

gemeente Lopik betref de taakstelling in 2021 21 personen. Wij hebben in totaal 5 woningen bemiddeld om aan de taakstelling te voldoen.

4.3. Staatssteun

Wij dienen ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 752,33 per maand) aan te bieden aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 40.024,-. In 2021 zijn 101 sociale huurwoningen (91,0%) aangeboden aan deze doelgroep.

Een deel van het woningbezit, 10% van de mutatiwoningen, wordt aangeboden aan huishoudens met een middeninkomen. Aan de lage middeninkomens tussen € 40.024,- en € 44.655,- zijn 6 sociale huurwoningen (5,4%) aangeboden. Aan middeninkomens begrensd door huisvestingsverordening tot € 52.147,- zijn 4 sociale huurwoningen (3,6%) zijn aangeboden.

4.4. Passend toewijzen in 2021

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure woningen gaan wonen. In 2021 zijn 72 woningen toegewezen volgens het passend toewijzen. Hiervan is 98,61% passend toegewezen.

In tabel 2 is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. Huisvesten primaire doelgroep

Verslagjaar 2021 Oudewater					
Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 23.725	3	6	0	9
	> € 23.725	0	1	6	7
>=66,4 jaar	<= € 23.650	3	3	0	6
	> € 23.650	0	1	1	2
Subtotaal					24
2-personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 619,01	Huur > 633,25	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 32.200	0	2	0	2
	> € 32.200	0	0	8	8
>=66,4 jaar	<= € 32.075	0	1	0	1
	> € 32.075	1	0	2	3
Subtotaal					14
>=3 personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 678,66	Huur > 678,66	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 32.200	0	17	0	17
	> € 32.200	0	0	2	2
>=66,4 jaar	<= € 32.075	0	0	0	0
	> € 32.075	0	0	0	0
Subtotaal					19
Subtotaal					57

Verslagjaar 2021 Lopik					
Aantal toewijzingen 2021 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 23.725	2	8	1	11
	> € 23.725	0	0	1	1
>=66,4 jaar	<= € 23.650	0	3	0	3
	> € 23.650	0	0	0	0
Subtotaal					15
2-personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 32.200	0	2	0	2
	> € 32.200	0	0	11	11
>=66,4 jaar	<= € 32.075	0	0	0	0
	> € 32.075	0	0	2	2
Subtotaal					15
>=3 personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 678,66	Huur > 678,66	Totaal



< 66,4 jaar	<= € 32.200	0	21	0	21
	> € 32.200	0	1	5	6
>=66,4 jaar	<= € 32.075	0	0	0	0
	> € 32.075	0	0	0	0
					27
Subtotaal					57
Totaal					114

4.5. Verkoop

Op basis van onze nieuwe ondernemingskoers hebben wij in 2021 nieuw verkoopbeleid geschreven. Onze huurdersvereniging De Huurdersraad heeft advies gegeven op de conceptversie van het verkoopbeleid. Vanaf 2021 zijn wij gestart met het werken volgens dit beleid. Voor elke 4 nieuwbouwwoningen die opgeleverd wordt 1 bestaande woning verkocht. Daarnaast verkopen wij woningen door die teruggekocht worden van eigenaren van een MGE woning (een woning met terugkoop beding). Een aantal appartementen van VVE complexen staat op de aankoop of verkooplijst. Bij een aantal van deze complexen hebben wij nog maar een paar woningen in ons bezit. Terwijl in andere complexen er maar een paar koopwoningen zijn.

Er zijn in 2021 in totaal 9 woningen verkocht;

- 2 woningen doorverkocht vanuit MGE/Op maat constructie
- 4 woningen verkocht onder regeling 5 woningen Pilot Lentehof
- 2 woningen verkocht onder regeling 4/1 nieuwbouw Wijngaardstraat
- 1 woning, Dorp 180 in Benschop, samen met kantoor Benschop verkocht
- Kantoor Lopik

4 voor 1 regeling

We verkopen eengezinswoningen uit het bestaande bezit als er nieuwbouw wordt gerealiseerd. In 2021 is verkoopbeleid opgesteld om de uitwerking van deze regeling vast te leggen. Onze huurdersorganisatie is gevraagd advies te geven over dit beleid. We leggen vast welke aantallen gebouwd en verkocht worden. In 2021 zijn er woningen verkocht op basis van de toevoeging van de Lentehof en de Wijngaardstraat. Er kunnen 5 woningen verkocht worden door het toevoegen van de Wijngaardstraat. Per 31 december 2021 waren er hier 2 van verkocht. In 2022 kunnen we op basis hiervan dus nog 2 woningen verkopen. Daarna is er pas weer ruimte nadat de bouw op de locatie Schuylenburcht is begonnen.

4.6. Nieuwbouwprojecten

De Woningraad werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw. In 2021 zijn er geen woningen opgeleverd. We hebben wel gewerkt aan de bouw en aan de voorbereiding van een aantal projecten.

Project in uitvoering:

Wijngaardstraat, Oudewater

Eind 2020 is de bouw van 21 appartementen aan de St. Janstraat in Oudewater gestart. De appartementen worden in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd. In 2021 hebben wij de woningen aangeboden op WoningNet. Alle woningen zijn toegewezen aan een nieuwe huurder.



Projecten in voorbereiding

Schuylenburcht, Oudewater

In 2021 is gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwbouw. De wijziging van het bestemmingsplan is vastgesteld. Begin 2022 is de aanbesteding voor het project uitgevoerd. De start van de bouw is gepland in 2022. Op de locatie zijn 69 levensloopbestendige appartementen gepland.



Verder zijn er nog de volgende projecten in ontwikkeling in een minder ver gevorderd stadium:
Oudewater

- Oranjepark II, ca. 29 appartementen, voorlopige planning oplevering in 2024

Lopik

- Lopik Oost, ca. 21 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024
- De Akker, 23 appartementen, voorlopige planning oplevering 2025
- Zeldenrust Benschop, 19 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024.



Voor ons project De Akker zijn we in 2021 samen met gemeente Lopik een participatietraject gestart om buurtbewoners te betrekken bij de ontwikkeling. We vonden het belangrijk om dit al in een vroeg stadium te doen. De eerste beelden van de massastudie zijn gepresenteerd, daarna was het tijdens een informatiemarkt mogelijk om vragen te stellen en ideeën door te geven. Dit hebben we meegenomen in de verdere ontwikkeling. Naar aanleiding van de participatie zijn er diverse zaken aangepast. Het ontwerp is bijvoorbeeld gedraaid en de lift is verplaatst. Samen met de gemeente wordt er ook gekeken naar een goede oplossing voor parkeren en de uitstraling door toevoegen van groen.



4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben goede stappen gezet naar het vergroten van ons woningbezit. De bouw van de appartementen aan de Wijngaardstraat is bijna afgerond. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding. We hebben ook woningen verkocht die minder goed passen bij de woningvoorraad die in de toekomst nodig is. Dit zijn belangrijke stappen in het transformeren van de woningvoorraad.

5. Een betaalbaar huis

Een belangrijk onderwerp voor ons en De Huurdersraat. Vanuit de betrokkenheid bij onze bewoners willen we ervoor zorgen dat wonen in een woning van De Woningraat betaalbaar is en betaalbaar blijft. Door de vergrijzing en de toename in de te huisvesten kwetsbare huishoudens moeten wij voldoende aanbod bieden passend bij deze doelgroep. Dit is onderdeel van de transformatie. We hebben in onze ondernemingskoers doelstellingen opgenomen over betaalbaarheid. Wij voeren bijvoorbeeld inflatievolgend huurbeleid uit. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met gemeenten en De Huurdersraat. In 2021 was er echter wetgeving waardoor er geen huurverhoging mogelijk was. Voor huishoudens met een lager inkomen was het tot 31 december mogelijk om zelfs huurverlaging te ontvangen/ aan te vragen.

5.1. Eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 hadden huurders met een hoge huur en een laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. Tot 31 december was het voor huurders mogelijk om dit aan te vragen. We hebben huurders hier een aantal keer over geïnformeerd. Op onze website was het mogelijk voor huurders om gemakkelijk een aanvraag in te dienen. In totaal hebben 256 huurders (13,85%) een huurverlaging ontvangen. In totaal voor een bedrag van € 11.728,- per maand dat is gemiddeld een huurverlaging van € 45,81 per maand.

5.2. Huurbeleid en bezwaren

In 2021 is er geen huurverhoging doorgevoerd. Er zijn daarom ook geen bezwaren ingediend en behandeld over de huurverhoging.

5.3. Huurincasso

We voeren een actief en sociaal huurincasso beleid uit. Wij zetten ons in om zo snel mogelijk in contact te komen met huurders met achterstanden. Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen. In 2021 hebben er 2 ontruiming plaatsgevonden. Dit was echter niet enkel op basis van een huurschuld.

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2021 € 74.410 dit is 0,52% van de totale huursom.

De achterstand van de actieve contracten bedraagt € 59.922 dit is 0,43% van de totale huursom.

Er lopen nog enkele zaken bij de deurwaarder om de huurschuld van de vertrokken huurders te verhalen. In 2020 bedroeg de huurachterstand van alle contracten € 70.250 (0,49% van de totale huursom). Wij zien een daling van het aantal huishoudens met huurachterstand van 137 in december 2020 naar 99 in december 2021. Het totale bedrag van huurachterstand stijgt echter. Dit wordt veroorzaakt door 2 huishoudens met een huurachterstand van meer dan 5 maanden. Daarnaast zien wij een toename in huurschuld bij de vertrokken huurders.

5.4. Aanbod van 70% betaalbaar

We streven naar aanbod 70% van de vrijkomende woningen in de huurklassen goedkoop (tot € 442,46) en betaalbaar (vanaf € 442,46 tot € 633,25 of € 678,66), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad. In 2021 is in Lopik 69% van de woningen aangeboden tot de 2^{de} aftoppingsgrens. In Oudewater was dit 71%.

5.5. Streefhuur

Één van onze doelstelling uit de ondernemingskoers is om de streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. Het gemiddelde streefhuurpercentage is nu rond de 73.5%. Daarmee voldoen we aan deze doelstelling.

5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Het realiseren van nieuwbouw is belangrijk voor het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen. Voor een kleinere woningcorporatie hebben wij een ambitieus nieuwbouwprogramma. Verder hebben wij binnen de 4 voor 1 regeling de eerste woningen verkocht. Dit zijn stappen richting een transformatie van ons woningbezit.



6. Een goed en duurzaam huis

Belanghebbenden vinden duurzaamheid belangrijk, maar vooral de verbinding met betaalbaarheid en wooncomfort. We koersen naar een energie neutrale voorraad in 2050. Het zwaartepunt van de uitvoering ligt in het tweede deel van de tijdlijn, nadat de grote opgave m.b.t. beschikbaarheid is gerealiseerd. Er wordt standaard een jaarlijks budget opgenomen voor verduurzamingsmaatregelen en renovaties, waarmee de energieprestatie van woningen wordt verbeterd.

6.1. Opname binnen kwaliteit

Een goede kwaliteit betekent voor ons ook dat de woning aan de binnenzijde goed onderhouden is. Uit de vragenlijst die De Huurdersraad onder huurders heeft uitgezet kwam naar voren dat huurder dit ook erg belangrijk vinden. Om een goed beeld te krijgen van de huidige kwaliteit van de binnenzijde van woningen worden er opnames uitgevoerd. We hebben deze opnames verdeeld over een aantal jaar. Van complexen waar een opname is gemaakt kunnen we werkzaamheden die nodig zijn in gaan plannen. Op deze manier werken we gestructureerd aan de kwaliteit van onze woningen.

6.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door renovaties uit te voeren. Dit betekent dat we onder andere het energielabel verhogen en keuken, badkamer en toilet vervangen.

In 2020 zijn de werkzaamheden aan de buitenschil en isolatiemaatregelen van 29 eengezinswoningen in Oudewater afgerond. In 2020 is er een inventarisatie geweest voor in pandige aanpassingen aan installaties en sanitair. Deze werkzaamheden zullen in 2022 worden uitgevoerd.

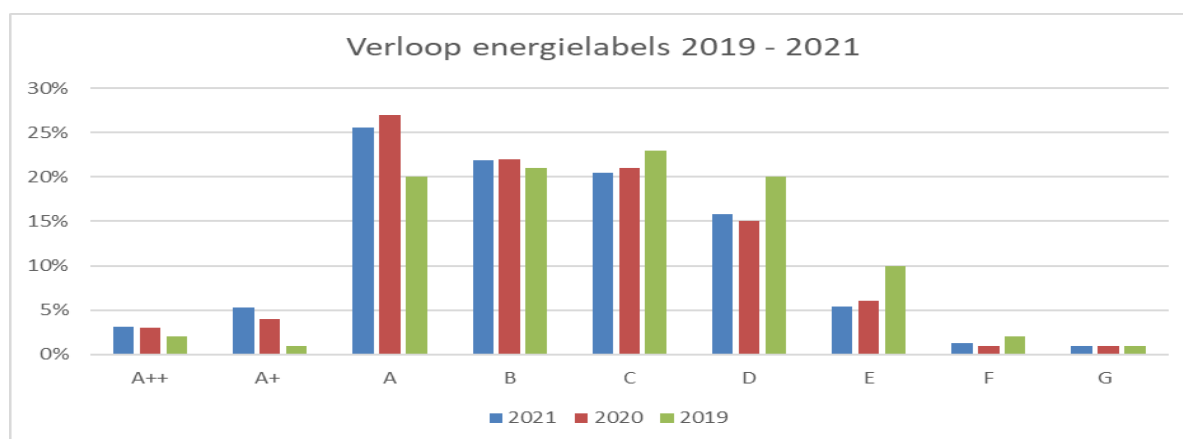
Vorbereidende werkzaamheden voor de 25 woningen aan de Oranje Nassauhof (Hieronder een foto van het resultaat) in Lopik zijn in 2020 afgerond. Na de aanbesteding zijn de werkzaamheden in 2021 opgestart. De werkzaamheden zijn opgeknipt in 2 fases. Fase 1, (het vervangen van kozijnen, ramen en deuren zal in 2022 gereed zijn. Fase 2, het vernieuwen van het dak en installaties zal starten in 2022 en afgerond zijn in 2023.



6.3. Duurzaamheid

We zien de gasprijzen in 2021 flink toenemen. Dit maakt de noodzaak om woningen aan te bieden met een goede energieprestatie nog groter. In 2021 hebben we stappen gezet om het aantal woningen met een rood energielabel te verminderen. In 2021 hebben we onze woningvoorraad verder verduurzaamd. We streven ernaar om in 2035 gemiddeld energielabel A te hebben, met het uiteindelijke doel in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2025 is onze doelstelling om ‘geen’ woningen meer te hebben met een rood energielabel. In 2021 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- De energieprestatie van alle mutatiewoningen in 2021 is, daar waar mogelijk, verbeterd naar energielabel A door isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen;
- Er is een project uitgevoerd om woningen met een energielabel E of slechter beter te isoleren. In Lopik zijn er 24 woningen rood energielabel verbeterd. In Oudewater waren dit 25 woningen. In totaal zijn er nu nog 68 woningen met een rood energielabel. De verwachting is dat we de doelstelling om deze voor 2025 te verbeteren behaald wordt.
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- 98 woningen in Lopik (51) en Oudewater (47) zijn in samenwerking met Wocozon voorzien van zonnepanelen;
- Nieuwbouw voldeed aan de BENG-eisen.



	2021	2020
Gemiddeld energielabel	B	B

6.4. Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is het gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Mutatieonderhoud brengen we los in kaart.

In 2021 zijn 2.769 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 562.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 203,- bedraagt in het afgelopen jaar (2020: 238).

6.5. Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud vallen alle onderhoudskosten die aan het licht zijn gekomen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of bij oplevering van de woning.

In 2021 hebben we in totaal voor € 1.970.000,- aan mutatiwerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 132 huuropzeggingen uit 2020 en 2021. Dat betekent dus gemiddeld € 14.924,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar.

De totale mutatiekosten (€ 1.970.000) zijn hoger dan de afgelopen 3 jaar (€ 972.000). Dit komt deels doordat de leeggekomen woningen, indien mogelijk, gerenoveerd worden naar label A. Een andere verklaring is dat het aantal woningen wat leeggekomen is met een erg lange woonduur zodat deze woning volledig in pandig is gerenoveerd hoger is dan voorgaande jaren. Er zijn 15 woningen met een totale investering van meer dan € 50.000,-.



6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

We hebben in 2021, 18 aanvragen voor verbeteringen aan de woning verwerkt. Dit betreft bijvoorbeeld een vaste trap naar zolder maar ook isolatie. De investering bedraagt € 58.000,- over het afgelopen jaar.

6.7. Planmatig onderhoud

De uitstraling van ons woningbezit is belangrijk. We hebben ook in onze ondernemingskoers opgenomen dat we aandacht hebben voor de uitstraling, omdat dit een bijdrage kan geven aan de leefbaarheid. Is de omgeving netjes dan gaan bewoners er vaak ook netter mee om. We willen dat bewoners trots kunnen zijn op hun woning of complex. Het regelmatig schilderen van onze woningen is hier een belangrijk middel voor.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

<i>Omschrijving</i>	<i>Kosten</i>
Schilderwerk	540.000
Cv-ervanging	183.000
Goten en daken	137.000
Gevels en kozijnen	112.000
Contract onderhoud	69.000
Contract cv-onderhoud	148.000
Keukens/ badkamer/ sanitair (incl onvoorzien)	303.000
Reiniging	12.000
Electrische installaties	23.000
Overig	111.000
Totaal	1.638.000

6.8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Het is belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen in hun woning. Daarom is het aanbrengen van veranderingen vaak toegestaan. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2021 zijn er 5 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Deze verzoeken zijn allemaal goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Bouwkundige aanpassingen	4
Installatie aanpassingen	1

6.9. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2021 zijn 2 aanvragen gedaan. 1 voor een oprit ten behoeve van een scootmobiel en 1 voor een aanpassing van de keuken. Beide voorzieningen zijn aangepast en de kosten van de aanpassing van de keuken zijn van de gemeente ontvangen, de kosten van de oprit is voor rekening van De Woningraat.

6.10. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Door het opnemen van het woningbezit aan de binnenzijde kunnen we gestructureerd werken aan de kwaliteit. We gaan op basis van de opnames werkzaamheden inplannen. Verder hebben wij stappen gezet in het verduurzamen van het woningbezit. De eerste doelstelling op de horizon is het zo veel mogelijk verbeteren van de woningen met een rood energielabel. In Oudewater waren op 31 december 2020 77 woningen met een rood energielabel. Op 31 december 2021 waren er 52 met een rood energielabel. In Lopik waren op 31 december 2020 40 woningen met een rood energielabel. Op 31 december 2021 waren er 16 met een rood energielabel

7. Woningvoorraad

We zien meer kwetsbare huishoudens. Onze aanpak hebben we de laatste jaren veranderd. Deze is een stuk persoonlijker en socialer geworden. We gaan naar de huurder toe en gaan in gesprek. Leefbaarheid wordt door belanghebbenden en De Woningraat erg belangrijk gevonden. Onze doelstellingen op het gebied van leefbaarheid gaan voor een deel over samenwerken. Samenwerking tussen verschillende partijen is vaak belangrijk om problematiek op te lossen.

7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude

In 2021 hebben wij 190 meldingen ontvangen van overlast, last en hinder, wanbewoning en woonfraude. Dit is in lijn met het aantal meldingen in 2020. Huurders zijn ook in 2021 door de Corona maatregelen meer aan huis gebonden. Ze ervaren meer last en hinder van leefgeluiden.

De bereidheid om in gesprek te gaan met een bemiddelaar van Belangen in Balans of Pulse, nam af. Huurders worden Corona moe. Wel merken we dat bemiddeling effectief is. Doordat men in gesprek gaat met elkaar, heeft men ook meer begrip voor elkaars gedrag. Concrete afspraken om meer rekening met elkaar te houden worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Dit jaar was het mogelijk om de bemiddelingsgesprekken online te voeren.

De meldingen op het gebied van leefbaarheid worden complexer. Enerzijds door de toename van huurders met persoonlijkheidskenmerken. Samenwerking met stadsteam Oudewater en Breed sociaal loket is en blijft noodzakelijk. Tijdens Corona is in 2021 de ambulante hulpverlening (zorg aan huis) zoveel mogelijk fysiek doorgegaan in tegenstelling tot 2020.

Anderzijds door meldingen met betrekking tot veiligheid en openbare orde. Ook hier kunnen wij rekenen op een goede samenwerking met politie en gemeente.

7.2. Sociale huurincasso

Met veel aandacht en zorg gaan wij om met huishoudens met betalingsproblemen. In het proces staat persoonlijke aandacht centraal. Onze medewerker huurincasso en de woonconsulent gaan regelmatig op huisbezoek. Met deze aanpak kunnen we vaak voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Wij wijzen huurders op de zorg en de ondersteuning die in beide gemeenten wordt aangeboden. Onze doelstelling is voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld.

7.3. Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hiermee biedt de Leefbaarometer informatie voor beleidsvoorbereiding, -bijsturing en -evaluatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid van wijken en buurten. De laatste cijfers zijn van 2020 in 2022 verwachten we nieuwe cijfers. In het jaarverslag over 2022 kunnen we rapporteren over de cijfers van gemeente Lopik en Oudewater.

7.4. De Woningraat komt naar je toe

We zijn ons ervan bewust dat we als lokale woningcorporatie van grote waarde kunnen zijn om een leefbare woonomgeving te behouden. De Woningraat komt naar je toe is ons motto voor de komende jaren. Onze sociale wijkbeheerders zijn wekelijks zichtbaar in de wijken aanwezig. Zij zien toe op een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast maken zij huurders wegwijs in de woon- en leefregels.

Onze kantoren in Lopik en Benschop zijn officieel gesloten op 1 juli 2020. Het was de bedoeling om op een alternatieve locatie spreekuren te organiseren. Door Corona is dit uitgesteld. In het najaar van 2021 zijn we gestart met de eerste spreekuren in Benschop. Deze spreekuren worden goed bezocht, zowel door huurders als door woningzoekenden. Het spreekuur wordt maandelijks georganiseerd en heeft steeds een ander thema.



7.5. Bewonersinitiatieven stimuleren

Het was lastig tijdens de Coronacrisis om dit ook uit te dragen. Toch hebben we stappen kunnen zetten. Een mooi voorbeeld hiervan is het project groen aan de buurt. In Lopik hebben we hier samen met o.a. bewoners en gemeente gewerkt om de buurt een meer groene uitstraling te geven. Verder zijn we actief geweest bij burendag. Onze medewerkers zijn in verschillende kernen aanwezig geweest op deze dag.



Inspraak van huurders vinden wij belangrijk. Bij diverse appartementengebouwen hebben een aantal huurders zich verenigd om met ons in overleg te gaan over onderwerpen als onderhoudswerkzaamheden in het gebouw, de veiligheid, leefbaarheid en buurtontwikkeling. De komende jaren willen wij het aantal verder uitbreiden.

7.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Ondanks dat we in 2021 nog steeds te maken hadden met Corona en een aantal keren ons kantoor hebben moeten sluiten, hebben we ons motto De Woningraat komt naar je toe een aantal keer mooi kunnen uitdragen. Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens. De samenwerking met ketenpartners is goed. We staan klaar voor onze huurders!

8. Betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

Ons motto is, De Woningraat komt naar u toe. Dit geeft aan dat we onze dienstverlening op een persoonlijke manier inrichten. We vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening.

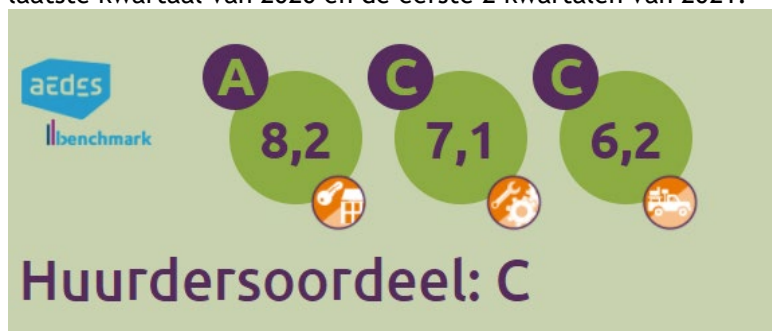
8.1. Meting van de klanttevredenheid

We willen dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening die wij bieden. Het KWH meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Zodat wij inzicht krijgen in onze sterke punten en verbeterpunten.

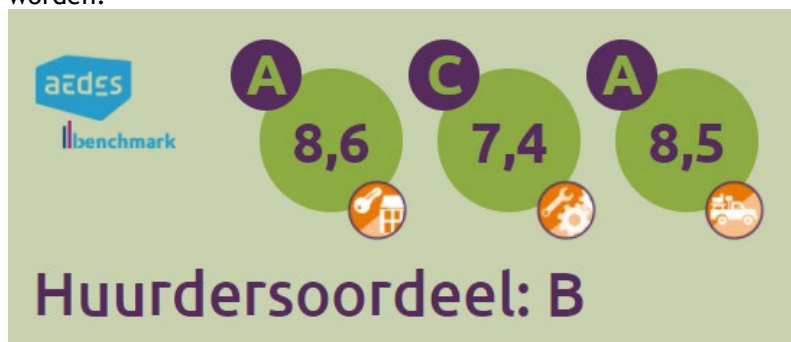
Onze totaalscore was een 7,4 in 2020 was dit een 7.6. Onze cijfers waren voldoende om het KWH-huurlabel te behouden. Deze wordt verlengd tot 2024. We zien wel een daling in een deel van de cijfers. Een verklaring voor de daling in klanttevredenheid is dat we een deel van het jaar een aangepaste dienstverlening hebben gehad i.v.m. het Coronavirus. We zijn ons ervan bewust dat deze aanpassingen een negatief effect hebben gehad. We hebben stappen ondernomen om de klanttevredenheid te verbeteren. Een aantal acties zijn:

- Meer gesprekken met o.a. aannemers over de uitvoering van werkzaamheden
- Aanpassingen in de bezetting van ons KCC
- We hopen in 2022 onze dienstverlening niet aan te hoeven passen i.v.m. Coronamaatregelen

Het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark was in 2021 een C. Deze meting heeft betrekking op het laatste kwartaal van 2020 en de eerste 2 kwartalen van 2021.



Het oordeel van nieuwe huurders was heel goed. We zijn trots op de 8.2 die we hiervoor hebben gekregen van onze huurders. Dit geeft aan dat we dit proces goed ingericht hebben. Het onderdeel reparaties scoort voldoende maar nog niet gemiddeld of boven gemiddeld. We werken aan de verbetering hiervan. Vertrokken huurders scoort met een 6.2 het laagst van de onderdelen. Dit is echter maar op 6 huurders gebaseerd. Dit geeft een minder betrouwbaar beeld van dit onderdeel. Het laatste kwartaal (zie onderstaand plaatje) van 2021 zagen de benchmark scores er beter uit. We hopen deze scores vast te houden nu we weer onze gebruikelijke dienstverlening kunnen uitvoeren. En de verbeteringen doorgevoerd worden.



8.2. Communicatie

We hebben een nieuwe stijl van communiceren ontwikkeld. Onderdeel daarvan is het meer werken met infographics en er is een nieuwe schrijfwijzer voor ons ontwikkeld. We vinden het belangrijk dat onze brieven voor een zo groot mogelijk deel van onze huurders goed leesbaar zijn. Daarnaast willen we



ook een persoonlijke en betrokken toon naar buiten zetten. We willen laagdrempelig communiceren. Alle medewerkers hebben een training schriftelijk communiceren gevolgd volgens de schrijfwijzer.

Nieuwsbrieven

Er zijn regelmatig nieuwsbrieven uitgebracht over de projecten Wijngaardstraat en Schuylenburcht. We houden omwonenden op de hoogte over de ontwikkelingen.

Nieuwe website en Mijn De Woningraat

Onze nieuwe website is in juli live gegaan. De nieuwe website is uitgerust met volledig nieuw geschreven inhoud. We hebben in juni een digitale sessie georganiseerd waar huurder alvast een rondleiding op de website en de Mijn De Woningraat omgeving hebben gekregen. Verbeterpunten die tijdens deze sessie zijn genoemd hebben we zoveel mogelijk nog verwerkt voor livegang.

Het is op de website ook mogelijk om allerlei zaken zelf te regelen. We hebben hier een flinke stap gezet in het digitaliseren van onze dienstverlening. Onze visie op digitale dienstverlening is het digitale kanaal is beschikbaar voor wie dat prettig vindt. Doordat een stuk van de dienstverlening efficiënter wordt. Blijft er meer tijd over voor persoonlijke aandacht voor huurders waar dat gewenst is.

Overige communicatie

We geven regelmatig informatie over onze werkzaamheden bijvoorbeeld in lokale kranten. Verder hebben we in 2021 een digitale sessie over het huren van een woning georganiseerd. Deze sessie was goed bezocht. We hebben algemene informatie gegeven o.a. over inschrijven bij WoningNet en inkomensvoorwaarden. Dit is gebruikt als voorbereiding voor de verhuur van de nieuwe appartementen aan de Wijngaardstraat. In september is hiervoor een vervolgsessie georganiseerd en is de verhuur gestart. Het was opvallend dat er bijna geen telefoontjes zijn geweest met vragen. Deze manier van werken houden we vast bij volgende projecten.

8.3. Huurdersparticipatie

Het is al een paar keer aangestipt in dit volkshuisvestelijk verslag, participatie. Op verschillende manieren zoeken we de verbinding met onze huurders. Dit vinden we belangrijk, want we zijn er voor onze huurders. Een paar voorbeelden van huurdersparticipatie zijn;

- Participatie bij projecten
- Sessie voor onze nieuwe website
- Stimuleren van bewonerscommissies
- Overleggen met huurdersorganisatie, De Huurdersraat

In 2021 zijn weer regelmatig gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie De Huurdersraat. Afgelopen jaar hebben we onze samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en op een paar punten aangepast. We hebben de aangepaste samenwerkingsovereenkomst getekend.



Verder hebben we samen overleg gevoerd over een nieuw sociaal statuut, dat geeft ons kaders bij de uitvoering van projecten in de toekomst. Verder bespreken we actuele zaken met elkaar en houden we elkaar op de hoogte van onze werkzaamheden. De Huurdersraad ontvangt een bijdrage van De Woningraat om haar werkzaamheden professioneel uit te kunnen voeren.

8.4. Bod en prestatieafspraken

In 2021 zijn er geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de gemeente Oudewater en de gemeente Lopik. In 2020 zijn er prestatieafspraken gemaakt voor 2021 en 2022. Het eerste loopjaar is geëvalueerd. Het algemene beeld is dat er goede stappen zijn gezet en de meeste doelstellingen worden gehaald. De prestatieafspraken zijn ook opgesteld volgens de thema's uit onze koers, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website.

8.5. Overleg gemeenten

We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid en visies. Dit alles om een goede bijdrage te kunnen geven aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Met beide gemeenten is er periodiek algemeen overleg en projecten overleg. Er is o.a. afstemming geweest over de toewijzing van de nieuwbouw Wijngaardstraat in Oudewater. Hiervoor zijn afspraken gemaakt. Met gemeente Lopik zijn diverse projecten besproken. Voor het project De Akker is gezamenlijk een traject gestart om omwonenden te betrekken bij de ontwikkeling.

8.6. Overleg overige partners

Regelmatig overleggen wij met onze ketenpartners om op de hoogte te blijven van de zorg en de ondersteuning die zij bieden in beide gemeente. Op die manier kunnen wij onze huurders doorverwijzen naar de juiste hulpinstanties. Daar waar mogelijk proberen wij hierin met onze partners gezamenlijk op te trekken.

8.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We willen een klantgerichte organisatie zijn en een dienstverlening met een goede kwaliteit bieden. We meten de tevredenheid van onze huurders door gebruik te maken van de KWH meting. We hebben als doelstelling opgenomen het behouden van het KWH - huurlabel. We voldoen aan deze doelstelling in 2021. Het verbeteren van onze dienstverlening heeft de aandacht van de organisatie. Daar komen we in ons volgende hoofdstuk op terug. We hebben mooie stappen gemaakt in het digitaliseren van onze

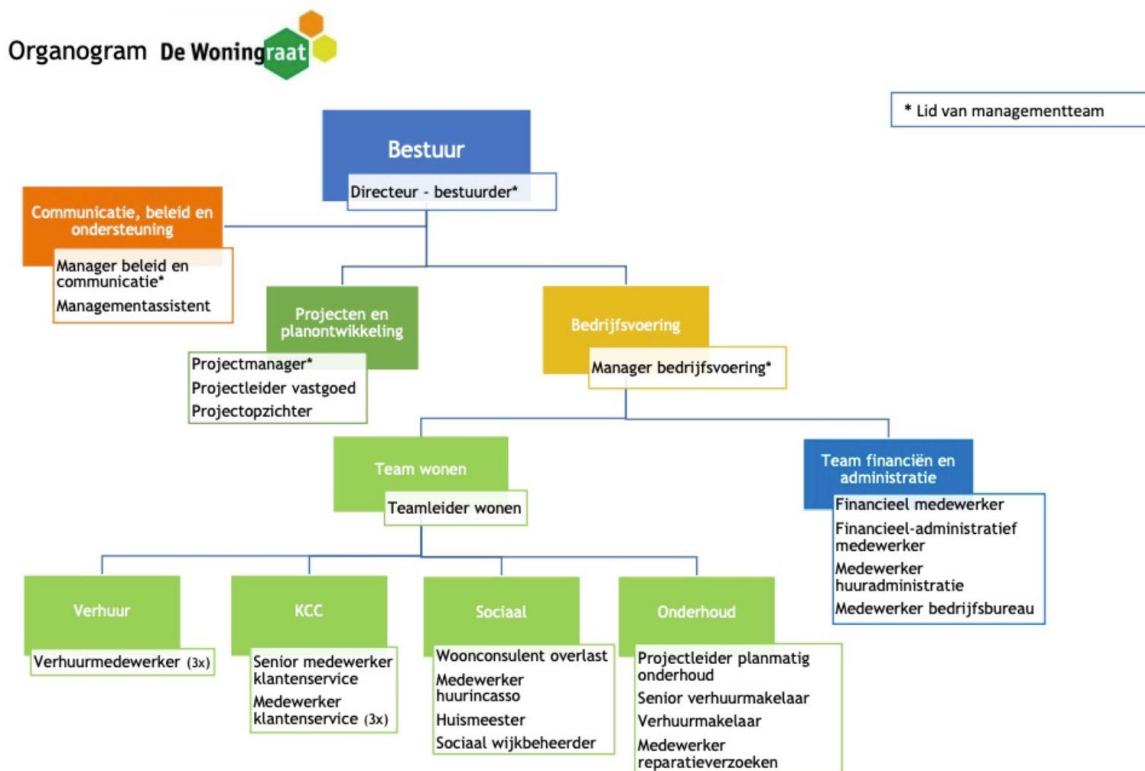


dienstverlening. Dit is een doelstelling uit onze ondernemingskoers. Door de komst van de Mijn De Woningraat omgeving is het voor huurders mogelijk om een aantal zaken zelf te regelen, bijvoorbeeld het wijzigen van contactgegevens.

9. Organisatie

De Woningraat is een kleine woningcorporatie, een vereniging, met woningbezit in kleine kernen. We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur. De doelstellingen voor onze organisatie zijn o.a. het verbeteren van ons imago, interne communicatie verbeteren en samen ontwikkelen.

9.1. Organisatiestructuur



De met een * aangegeven functies maken onderdeel uit van het managementteam. In de gekleurde vakken staan de hoofdfuncties van de organisatie. Daaronder zijn de functienamen benoemd. Verantwoordelijkheden liggen zoveel mogelijk bij de uitvoerende medewerkers. We hebben een Raad van Commissarissen, deze hebben een jaarverslag opgesteld. Het verslag van de raad is opgenomen in een apart hoofdstuk.

9.2. Organisatieontwikkeling

We streven naar een solide organisatie. In 2021 is een begin gemaakt met het uitvoeren van een analyse van de organisatie. Belangrijk daarbij was of er knelpunten zijn in de organisatie voor het behalen van de doelstellingen die opgenomen zijn in de ondernemingskoers. In 2022 gaan we deze analyse afronden en verbeter acties uitvoeren.

9.3. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.



Elk kwartaal organiseren we een sessie om samen te ontwikkelen of van elkaar te leren. Ook in 2021 zijn er een aantal sessies georganiseerd.

9.4. Interne communicatie

De interne communicatie verbeteren terwijl we veel vanuit huis hebben gewerkt. Dat is natuurlijk lastig. Digitaal is dan een goede oplossing. In oktober 2021 is ons nieuwe intranet live gegaan. Dit geeft ons de mogelijkheid om meer samen te delen en samen te werken. Daarnaast zijn de sessies die we elk kwartaal organiseren goed voor de interne communicatie. In 2021 hebben we samen bijvoorbeeld nagedacht over hybride werken en de afspraken die we hierover samen kunnen maken.

9.5. Imago/ uitstraling naar buiten

De Woningraat komt naar je toe, is ons motto. Ten opzichte van de laatste jaren is dit een flink aanpassing in onze manier van werken. Door Corona was dit niet altijd makkelijk, maar in voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien dat we hiervoor mooie activiteiten hebben ondernomen. De komende jaren willen we ons imago verder verbeteren. We zijn ons ervan bewust dat dit tijd nodig heeft. Belangrijk daarbij is onze kwaliteit van dienstverlening, de communicatie nieuwe stijl naar buiten, en een betere zichtbaarheid.

9.6. Visitatie verbeterpunten

In 2024 staat er pas weer een visitatie gepland. We vinden het echter belangrijk om actief bezig te zijn met de verbeterpunten uit de visitatie van 2020. Een aantal verbeterpunten heeft een plek gevonden in onze ondernemingskoers. We hebben hier bijvoorbeeld veel aandacht besteed in het opstellen van heldere doelen en kaders. Ook hebben we samen met belanghebbenden prioritering aangebracht zodat we gericht kunnen werken. Ook in dit jaarverslag is te zien dat we meer verbinding leggen tussen onze beleidsstukken. Bijvoorbeeld onze ondernemingskoers en de doelstellingen daarin komen in het jaarverslag terug. Een aantal aandachtspunten die we opgepakt hebben zijn:

- Het opstellen van belanghebbenden beleid. Wat bespreken we met wie, wanneer en voor welk doel?
- Prestatieafspraken zijn vaker geëvalueerd en scherper geformuleerd
- Consequente indeling van beleidstukken op basis van de ondernemingskoers
- Aandacht voor openbare verantwoording

9.7. Belanghebbenden

In 2021 hebben we een nieuw belanghebbenden beleid opgesteld. Mede op basis van de bevindingen die gedaan zijn in de visitatie en tijdens het traject om te komen tot de nieuwe ondernemingskoers is opgeschreven wanneer we belanghebbenden betrekken bij beleid. Hiervoor is ook een jaarschema opgesteld. In hoofdstuk 7 hebben we verteld over de gesprekken die we voeren met de huurdersorganisatie en verschillende andere partners.

9.8. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). In 2021 zijn 2 klachten ingediend bij de KWRU. Klachtencommissie acht 1 klacht van woningzoekende ongegrond. De andere klacht is door woningzoekende zelf ingetrokken. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

9.9. Risicobeheersing

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd

beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

Om het jaar voeren wij een uitgebreide risico-inventarisatie uit. In 2021 is een uitgebreide inventarisatie van de risico's gedaan. Hiervoor hebben we de risico's die opgenomen zijn in de ondernemingskoers en de risico's van het meest recente risicoregister als uitgangspunt genomen. Van de belangrijkste risico's (hoge score op kans en effect) is een risicokaart gemaakt met beheersmaatregelen. Er is een nieuw risico register gemaakt. Elk risico heeft een eigenaar gekregen. In de rapportages wordt de voortgang gemonitord. Daarnaast staat dit onderwerp regelmatig op de agenda tijdens de vergadering van het MT. We hebben vorig jaar een Raamwerk voor Risicobeheersing opgesteld. Dit regelt de wijze waarop wij het managen van de risico's organiseren. Doel is dat wij risico's en kansen tijdig onderkennen en de impact kan worden ingeschat. Daarmee is het een belangrijk instrument om doelstellingen te behalen en verhoogt risicomanagement de voorspelbaarheid van ons handelen. We onderscheiden daarbij Externe risico's, Strategische risico's, Tactische risico's en Operationele risico's.

9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een actuele integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. Als maatschappelijke organisatie werken wij integer en zijn hier transparant over. De medewerkers van De Woningraat (en de RvC) worden geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit achterwege te laten. Dat betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van deze integriteitscode, maar ook in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en de situatie (proberen te) vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen De Woningraat zou kunnen keren. Wij maken duidelijke afspraken op basis van eerlijkheid en vertrouwen. We houden ons woord. Als een afspraak toch op belemmeringen stuit, leggen we dat uit. Er worden geen leningen verstrekt aan medewerkers of de bestuurder. De stukken zijn te vinden op de website.

9.11. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2021 is 79,5.

	2021	2020	2019	Totaal 3 jaar
PE punten	79,5	20	50	149,5

9.12. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	M. Teitink 01.01-31-12 2021	M. Teitink 01.06-31.12 2020
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	98.013	89.434
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	14.664	16.599
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

* Het brutosalaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT.

Conform de regelgeving en het beleid van de Woningraat, blijven de loonkosten binnen de wettelijke normen.

De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer topfunctionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.



De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft in 2021 geen nevenfuncties gehad.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstremming of schijn daarvan bij de bestuurder. Er zijn door de bestuurder geen meldingen gedaan in 2021 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. De Woningraat heeft geen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

9.13. Inkoop en aanbesteding

De governancecode voor Woningcorporaties stelt dat Bestuur en Raad een visie hebben op opdrachtgeverschap en op het beleid van aanbestedingen. Deze visie is begin 2021 opgesteld en geformaliseerd en is gericht op gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en risicobeheersing.

9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We streven naar een solide organisatie. In 2021 zijn we daarom gestart met het uitvoeren van een organisatie analyse. In 2022 gaan we verder bouwen aan een solide organisatie. Er zijn daarnaast stappen gezet om onze uitstraling naar buiten te verbeteren en meer interne verbinding mogelijk te maken.

10. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

10.1. Gevolgen hoge inflatie

In het najaar van 2021 is door het stijgen van de energie- en gasprijzen de inflatie hard gestegen. De jaarinflatie over heel 2021 is iets hoger dan normaal namelijk 2,7% maar vanaf november 2021 is de jaarmutatatie hoger dan 5%. Door de invasie van Rusland in Oekraïne is de onzekerheid voor de beschikbaarheid van gas alleen maar toegenomen met als gevolg dat de gasprijzen zullen stijgen. De verwachting is dan ook dit negatieve gevolgen op de inflatie zal hebben.

De economische effecten van de hoge inflatie is dat de kosten sneller stijgen dan onze inkomsten (huren) en een hogere rente voor externe financiering. Hierdoor zal onze kasstroom afnemen waardoor, op termijn, minder geld geleend kan worden zodat wellicht niet alle nieuwbouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Door de goede financiële positie verwachten wij de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Door het stijgen van de energie- en gasprijzen van soms meer dan 300% verwachten wij dat in de loop van 2022 het mogelijk is dat huurders financieel in de problemen gaan komen. Het gevolg is dat de huurachterstanden dan gaan oplopen.

10.2. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa is marktwaarde in verhuurde staat. In het boekjaar 2021 heeft er geen stelselwijziging plaatsgevonden.

10.3. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2021 bedraagt € 19,71 miljoen positief. Het jaarresultaat over 2021 was begroot op € 4,80 miljoen Negatief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. De posten zijn opgenomen voor de verdeling van de indirecte kosten voor de vergelijkbaarheid met de begroting. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Vershil
Huren	14.044	13.950	94
Opbrengst servicecontracten	728	698	30
Lasten Servicecontracten	-729	-720	-9
Betalingen aan werknemers en inhuur	-1.545	-1.475	-70
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.036	-1.106	70
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.266	-3.619	353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.158	-2.809	651
Verkoop vastgoedportefeuille	293	475	-182
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.140	-8.142	24.282
Overige directe organisatiekosten	-1.060	-351	-709
Directe kosten omtrent leefbaarheid	-223	-256	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-834	-864	30
Belastingen	-641	-580	-61
Resultaat	19.713	-4.799	24.512

Analyse belangrijkste verschillen:



- **Lasten onderhoudsactiviteiten:**
De reparatieverzoeken vallen € 85.000 hoger uit dan begroot. Dit komt door een aantal grote posten en de stijging van de onderhoudskosten.
Bij het mutatieonderhoud vallen de kosten ruim € 870.000 hoger uit dan begroot. Doordat dit bijna gelijk is aan het bedrag wat meer wordt geactiveerd vanuit de mutatiekosten blijkt dat de woningen die vrij zijn gekomen in pandig zijn gerenoveerd.
Bij het planmatig is er € 255.000 minder uitgegeven. Dit is als gevolg van een lagere aanbesteding € 55.000,-, vervallen van posten omdat het niet nodig bleek of omdat bij mutatie deze werkzaamheden zijn opgepakt € 100.000,- en € 100.000,- door toepassing van goedkopere oplossingen dan begroot bij bijvoorbeeld een ketelhuis.
Op renovatiewerkzaamheden is een voordelig verschil van € 100.000. Dit heeft te maken met de (achterstallige) voortgang van de werkzaamheden.
- **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:**
Het grootste verschil ontstaat doordat er een RVV subsidie is ontvangen op de te betalen verhuurderheffing van € 800.000,-. Daar staat tegenover dat de belastingen zijn gestegen met 9% in plaats van de inflatie en de verzekering zijn gestegen met bijna 50% op basis van de schades van de afgelopen jaren waaronder 2 woningbranden.
- **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:**
Onder deze post is opgenomen de waardestijging van het vastgoed van 2020 naar 2021. De stijging is veel hoger dan opgenomen in de begroting. In de begroting is opgenomen een daling i.v.m. de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. Hierdoor zou de marktwaarde dalen. Echter is de ontwikkeling van de marktwaarde 8,35% positief. Dit is het gevolg van marktontwikkelingen.
- **Overige directe organisatiekosten:**
In 2021 is er een agio (verschil tussen de te betalen rente en de marktrente) geboekt ten behoeve van de leningruil met Vestia. In 2021 heeft de gehele sector een deel van de verplichtingen van Vestia overgenomen door middel van het aantrekken van een lening en deze te ruilen met een “dure” lening van Vestia. Deze agio van € 865.000 is het verschil ten opzichte van de begroting doordat deze toen nog niet bekend was.

10.4. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 265,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2020 € 239,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurverhogingen 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. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 164,8 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 339,1 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 174,3 miljoen. Dit impliceert dat circa 57,3% van het totale eigen vermogen (€ 304,4 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

10.5. Financiële continuïteit

Als De Woningraat kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

10.6. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2021 0,58 (2020: 0,10). De liquide middelen zijn toegenomen van € 0,26 miljoen naar € 3,18 miljoen. De toename van de liquiditeit komt doordat de uitgaven aan renovatie en

nieuwbouwprojecten achter ligt op de prognose. Door de vele renovatie-, duurzaamheids- en nieuwbouwprojecten de komende jaren zal de komende jaren veel externe financiering nodig zijn. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen vanwege de negatieve rente.

10.7. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit is in 2021 ten opzichte van 2020 licht gedaald van 65,2% naar 64,7%. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO² reductie, die extern gefinancierd worden dalen naar circa 30%. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

10.8. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2022 tot en met 2031 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen met circa 35,% naar 30% op basis van de beleidswaarde.

- In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2022 tot en met 2031, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:
- 372 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor de bouw van 190 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 25,7 miljoen.
- Investering in CO² reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 16,6 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 104, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit wordt alleen ingezet als er ook nieuwe woningen worden opgeleverd.

10.9. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 1,76 procent in 2020 (2020 1,92 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal naar verwachting gaan stijgen doordat de rente door de huidige inflatie en onzekerheid is gaan stijgen.

Er is door het WSW een borgingsplafond afgegeven voor 2021 van € 48,0 miljoen, ultimo 2021 had De Woningraat € 46,6 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren en gaat van € 48,0 miljoen (2021) naar € 55,8 miljoen in 2023. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde dPi van 2020. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw projecten. Begin 2022 wordt het project 21 appartementen Wijngaardstraat opgeleverd en zal na de bouwvak van 2022 een start gemaakt worden met de bouw van 69 appartementen op de locatie Schuylenburcht.

In de eind 2021 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 57,5 miljoen in 2023 door gewijzigd aantal woningen en extra uitgaven voor CO² reductie. Het WSW heeft voor alle corporaties een correctie gemaakt voor de extra financiering in het derde jaar. De onzekerheid over nog een huurbevriezing in 2023 maakt dat het WSW het saldo alleen voor 2021 en 2022 wil vrijgeven. De Woningraat verwacht dat dit in 2022 geen problemen geeft.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

10.10. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2021 is voor één nieuwbouw project de onrendabele top afgeboekt namelijk van het project Schuylenburcht. Dit project is begin 2022 aanbesteed. De onrendabele top voor dit project is € 6,2 miljoen.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de "basisvariant" van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, niet tot een verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

10.11. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is in 2021 niet gewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De



realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardeverandering van de marktwaarde in 2021 is € 25,6 miljoen (2020 26,0 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2021	2020
Marktwaarde per 01 januari	326.192	300.180
Mutatie:		
Nieuwbouw	0	6.768
Verkopen	-1.501	-113
Afschrijvingen	-3.297	-2.617
Mutatie marktwaarde	30.393	21.974
Totaal mutatie	25.595	26.012
Marktwaarde per 31 december	351.787	326.192

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 265,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 239,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) 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.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 164,8 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 339,1 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 174,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (Bedragen x € 1.000):

	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	351.787	326.191
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	6.233	4.345
Betaalbaarheid (huren)	-144.907	-140.602
Kwaliteit (onderhoud)	-24.356	-24.672
Beheer (beheerkosten)	-14.393	-17.270
	-177.423	-178.199
Beleidswaarde	174.364	147.992

Dit impliceert dat circa 57,3% van het totale eigen vermogen (€ 304,4 miljoen) niet of eerst op zeer

lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.13. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 43 (2020: 45) V.O.V. woningen met een waarde € 13,3 miljoen (2020: 11,9 miljoen) ultimo 2021. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2021 € 10,9 miljoen (2020: € 10,2 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2021 zijn 2 woningen teruggekocht (2020: 3 woningen). Ultimo 2021 zijn er geen onverkochte V.O.V. woningen.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 4 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2021 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 15,7% € 655 duizend (2020: 7,7%) geweest. Het resultaat over 2021 is € 148 duizend, dit is exclusief toegerekende organisatiekosten.

10.14. Beoordeling rechtmatigheid 2019 en toezichtbrief

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, uitkomst visitatie, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

In 2020 heeft De Woningraat woningen verkocht aan natuurlijke personen zonder een artikel voor eigen gebruik. Hierop is de procedure aangepast zodat dit in de toekomst niet meer kan gebeuren. Er zijn geen andere onrechtmatigheden door het AW geconstateerd en er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies.

10.15. Belastingpositie

10.15.1. Acute belastingdruk

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2021, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2021 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 20,4 miljoen. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 4,6 miljoen. De acute belastingdruk over 2021 is € 1,1 miljoen.

In het voorlopige fiscale jaarresultaat is een inschatting gemaakt voor de stijging van de WOZ waarde, te weten 20%. De aanslag WOZ wordt begin 2023 ontvangen. Dan wordt het resultaat definitief bepaald.



De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.
(Bedragen x € 1.000)

Commercieel resultaat voor belastingen 20.354

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	148
• Fiscaal geen waardeveranderingen	881
• Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	18
• Fiscaal lagere (uitgestelde) kosten Vestiadeal	443
• Beperkt aftrekbare kosten	5
Af:	
• Fiscaal hogere afschrijvingen	-3
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-582
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-44
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.140
• Dotatie HIR	-502
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8

Belastbare winst 2021 4.570

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 245	15%	245	37
2 ^e schijf van € 245 tot € 4.570	25%	4.325	1.081
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2021 (voorlopig)			1.118

10.16. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit. De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2021 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.

10.17. Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
ultimo boekjaar in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie:					
- Sociaal (DAEB)	1.822	1.829	1.793	1.765	1.782
- Commercieel (niet DAEB)	26	26	23	23	23
2. Bergingen				0	0
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen				0	0
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	7	7	5	5	6
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	12	12	12	12	12
TOTAAL	1.887	1.894	1.853	1.825	1.843
Aantal woningen aangekocht	0	0	0	2	0
Aantal woningen verkocht	7	1	2	3	8
Aantal woningen / kamers sloop	0	0	0	16	67
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	0	40	30	0	0
Aantal BOG sloop	0	0	0	1	0
Aantal splitsing	0	2	0	0	0
Solvabiliteit Marktwaarde	81,45%	83,35%	82,5%	80,4%	78,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde	64,69%	65,19%	61,7%	56,7%	n.v.t.
ICR	4,59	3,70	4,36	2,79	4,09
Dekkingsratio marktwaarde	13,3%	13,0%	14,1%	15,5%	14,0%
Loan to value Beleidswaarde	26,8%	28,7%	33,5%	37,8%	n.v.t.
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	14,4%	15,2%	15,9%	n.v.t.	n.v.t.
Liquiditeit	0,58	0,10	0,18	0,49	0,66
Gem. rentevoet leningen	1,76%	1,92%	2,40%	2,59%	2,98%
Lasten verhuur en beheer per vhe	640	582	645	855	874
Lasten onderhoud per vhe	2.202	1.780	1.996	1.698	1.897
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	1.139	1.479	1.059	1.338	1.272
Aantal fte	21,67	19,8	20,2	19,8	19,8
Personeelskosten per vhe	1.106	872	919	944	1.005



11. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2021 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.
Oudewater, 10 juni 2022

Jaarrekening 2021





12. Jaarrekening

12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2021	2020
VASTE ACTIVA		
14.1 Vastgoedbeleggingen		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	339.134	314.191
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.653	12.000
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.443	25
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.280	11.928
	<u>367.510</u>	<u>338.144</u>
14.2 Materiële vaste activa		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.109	2.941
	<u>2.109</u>	<u>2.941</u>
14.3 Financiële vaste activa		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	124	0
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	<u>135</u>	<u>11</u>
Subtotaal	<u><u>369.754</u></u>	<u><u>341.096</u></u>
14.4 VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
14.4 Overige voorraden	46	50
	<u>46</u>	<u>50</u>
14.4 Vorderingen	771	185
14.5 Liquide middelen	3.184	257
Subtotaal	<u><u>4.001</u></u>	<u><u>492</u></u>
Totaal	<u><u>373.755</u></u>	<u><u>341.588</u></u>

PASSIVA

	2021	2020
14.6 Eigen vermogen		
14.6.1 Overige reserves	33.952	43.245
14.6.2 Herwaarderingsreserve	270.478	241.472
	<u>304.430</u>	<u>284.717</u>
14.7 Voorzieningen		
14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.265	1.330
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	374	283
	<u>9.639</u>	<u>1.613</u>
14.8 Langlopende schulden		
14.8.1 Schulden aan banken	41.880	40.179
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	10.941	10.177
	<u>52.821</u>	<u>50.356</u>
14.9 Kortlopende schulden		
14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.353	276
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	922
14.9.3 Schulden aan banken	4.754	2.233
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	758	1.471
	<u>6.865</u>	<u>4.902</u>
Totaal	<u><u>373.755</u></u>	<u><u>341.588</u></u>



12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
15.1 Huuropbrengsten	14.044	13.737
15.2 Opbrengsten servicecontracten	728	557
15.3 Lasten servicecontracten	-729	-598
15.4 Overheidsbijdragen	0	0
15.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.207	-1.103
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.156	-3.373
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.149	-2.801
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.531	6.419
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.069	1.581
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-105	-87
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.698	-1.222
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	266	272
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.504	-1.066
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.911	18.378
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	655	311
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.062	17.623
15.18 Opbrengst overige activiteiten	324	238
15.19 Kosten overige activiteiten	-450	-238
Netto resultaat overige activiteiten	-126	0
15.20 Overige organisatiekosten	-1.322	-433
15.21 Kosten omtrent leefbaarheid	-223	-162
15.22 Wijziging in de waarde van financiële vaste activa van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
15.22 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
15.22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-834	-894
15.22 Saldo financiële baten en lasten	-834	-894
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	20.354	22.825
15.23 Belastingen	-641	-2.070
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.713	20.755
Resultaat bestemming:		
Gerealiseerde resultaat naar overige reserves	-9.723	-234
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	27.634	20.677
Niet gerealiseerde waardeverandering V.O.V.	1.802	312
Netto resultaat na belasting	19.713	20.755

12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december

Directe methode (Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	13.290	13.043
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	153	151
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	640	649
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	727	688
Overheidsontvangsten	0	137
Overige bedrijfsontvangsten	13	19
Ontvangen interest	0	0
	14.823	14.687
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.972	-1.590
Onderhoudsuitgaven	-3.054	-2.836
Overige bedrijfsuitgaven	-2.538	-2.563
Betaalde interest	-856	-1.027
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-31	-4
Verhuurderheffing	-1.138	-1.897
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-74	-74
Vennootschapsbelasting	-2.300	-1.616
	-11.963	-11.607
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.860	3.080
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.481	828
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	570	754
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.020	16
	3.071	1.598
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-3.999	-2.737
Verbeteruitgaven	-1.631	-1.499
Aankoop	0	0



	2021	2020
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-460	-735
Sloopuitgaven	-7	-111
Investerings overig	-217	-108
	-6.314	-5.190
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-3.243	-3.592
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-3.243	-3.592
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	5.570	4.185
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	5.570	4.185
Aflossing geborgde leningen	-2.260	-4.077
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-2.260	-4.077
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	3.310	108
Toename (afname) van geldmiddelen	2.927	-404
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen begin van de periode	257	661
Geldmiddelen einde van de periode	3.184	257

12.3. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

In 2021 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021”).



13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6,8,10,11,13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

In het voorjaar 2020 heeft het Coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook De Woningraat in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders, de leveranciers en dienstverleners. Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten lopen de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd door. Werkzaamheden in bewoonde staat aan de binnenzijde van een woning worden voor zover mogelijk uitgesteld. Daarnaast loopt de voorbereiding van projecten vertraging op bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen niet meer uitgevoerd kunnen worden.

Omdat de ingaande kasstromen van De Woningraat naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de Coronacrisis voorsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast. In 2020 zijn geen herrubriceringen verwerkt.

Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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



13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum

31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencolleges, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van



het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Inschakeling taxateur

In 2019 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Schematische Vrijheid

Niet van toepassing

Markthuren

De markthuurl voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuurl van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht

Niet van toepassing

Leegstand

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten

verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuur ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde”.

Herclassificatie

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

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het



hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

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

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

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet (door exploiteren)	5,57%	5,66%
Streefhuur per maand	€ 640,96 per woning	€ 630,03 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.993,54 per woning	€ 3.065,00 per woning

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 beleidswaarde 2021	Effect op beleidswaarde 2020
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 17.183.000 lager	€ 13.651.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 8.269.000 hoger	€ 7.448.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 12.510.000 lager	€ 12.220.000 lager

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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 V.O.V.”. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

13.1.6. Financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

13.1.8. Voorraden

13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.



13.1.10. Liquide middelen

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

13.1.11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, onder aftrek van de over de opbrengsten geheven belastingen. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

13.2.1. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13.2.3. Overheidsbijdragen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Dit is conform een wijziging van wet- en regelgeving, te weten de RJ645.202. Het effect van deze stelselwijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.



13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder, management assistente en raad van commissarissen en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

13.2.13. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

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

13.2.14. Rentebaten en rentelasten

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

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

13.2.15. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het



vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2019 en 2020 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- De verwerking van de VOV.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2020 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2018 is definitief vastgesteld.

13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

13.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding huurinkomsten DAEB ten opzichte van huurinkomsten Niet-DAEB.;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.



14. Toelichting op de balans

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA (Bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
1 januari				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	314.191	289.321	12.000	10.859
Mutaties				
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	7.209	0	0
Investering na eerste waardering	1.962	1.166	0	0
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	-206	-647	206	647
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.372	-113	-128	0
Aanpassingen in de marktwaarde	24.559	17.885	575	494
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-0	-630	0	0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	339.134	314.191	12.653	12.000
Beleidswaarde	164.765	136.204	9.599	11.788
Boekwaarde historische kostprijs	80.229	81.344	6.488	6.522

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 265,3 miljoen (2020: 239,7 miljoen).

Herclassificatie: In 2021 hebben er drie herclassificaties plaatsgevonden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 25,00 (2020 € 14,50) per woning.

De overige objecten zijn per 2021 voor € 16,4 miljoen (2020 € 15,9 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.

Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2019 bedraagt € 404 miljoen. De waarde per peildatum 1 januari 2019 was € 380 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2021	Aantal VHE 2020
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	12	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	26
Totaal	38	38

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 265,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 239,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) 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.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 174,4 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 339,1 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 164,7 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (Bedragen x € 1.000):

	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	351.787	326.191
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	6.233	4.345
Betaalbaarheid (huren)	-144.907	-140.602
Kwaliteit (onderhoud)	-24.356	-24.672
Beheer (beheerkosten)	-14.393	-17.270
	-177.423	-178.199
Beleidswaarde	174.364	147.992

Dit impliceert dat circa 54,1% van het totale eigen vermogen (€ 304,4 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

	2021	2020
Stand per: 1 januari		
Boekwaarde	25	3.291
Mutaties:		
Investerings	4.142	3.642
Naar vastgoed in exploitatie	0	-7.210
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-1.724	302
Aanpassingen marktwaarde	0	0
Overige mutaties		
	2.418	-3.266
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	2.443	25

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2021 en 31-12-2020:

- | | 2021 | 2020 |
|---|---------|------|
| • Ontwikkeling 21 appartementen Wijngaardstraat | € 2.443 | € 25 |

14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	8.438	9.050
Waardeontwikkeling	3.490	2.817
Boekwaarde	11.928	11.867

Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

Desinvesteringen

Verkochte woningen	-450	-792
--------------------	------	------

Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	1.802	853
Afwaarderingen		
	1.352	61

Stand per: 31 december

Verkrijgingprijzen	8.107	8.438
Waardeontwikkeling	5.173	3.490
Boekwaarde	13.280	11.928

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 15,7% (2020: 7,7%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar en de gemiddelde stijging conform de cbs van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 43 (2020: 45 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 38 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 5 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Alle teruggekochte woningen zijn verkocht getransporteerd.



14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2021	2020
Aanschafwaarde	4.910	4.945
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.969	-1.893
Boekwaarde	2.941	3.052

Mutaties

Investeringen	198	187
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-1.448	-222
Afschrijvingen	699	222
Afwaarderingen:		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-280	-297
	-831	-111

Stand per: 31 december

Verkrijgingprijzen	3.659	4.910
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.550	-1.969
Boekwaarde	2.109	2.941

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings- termijnen	Boekwaarde 2021	Boekwaarde 2020
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	1.614	2.425
- Werkplaats	50	40	43
- Inventarissen	5 - 15	66	73
- Vervoermiddelen buitendienst	10	56	62
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	58	87
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	274	251

In 2021 zijn de servicepunten (kantoorgebouwen) in Benschop en Lopik verkocht.

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor en servicepunten is € 995.000,- (2020: € 1.185.000). De WOZ waarde van de werkplaats is € 126.000,- (2020: € 128.000).

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris

Uitgebreide opstal

Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel
- Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
- Vervoermiddelen	Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.
	Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden Raad van Toezicht
- Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport	Premie Risque

14.3. Financiële vaste activa

14.3.1. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Verloopoverzicht latente belastingvordering:

Latente belastingvordering 1 januari	
Toename belastingvordering	
Afname belastingvordering	
Latente belastingvordering 31 december	

2021	2020
0	225
124	0
-0	-225
124	0

Waarderingsverschil Leningportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2021 een latentie opgenomen ter grootte van € 9.600 (2020: -1.500 passieve latentie). Aldus ontstaat een opbrengst van € 11.100.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie leningportefeuille	Bedrag
2021	10
2020	-2

Waarderingsverschil Vestiadeal

In 2021 is De Woningraat een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. De Woningraat heeft een lening opgenomen van € 569.688 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen een (gedeelte) van een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,86%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 885.121,-.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschied in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 885.121 - € 442.561 = € 442.561 is een latentie opgenomen in 2021 van het VPB tarief 25,8% ter hoogte van € 114.000. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 zal de latentie dan ook nihil bedragen.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie Vestiadeal	Bedrag
2021	114
2020	0

14.3.2. Andere deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

Deelnemingen in WoningNet

11	11
11	11



14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop
Overige voorraden

2021	2020
0	0
46	50
46	50

Er zijn geen woningen ultimo boekjaar bestemd voor de verkoop.

Vorderingen en overlopende activa

a. Huurdebiteuren
b. Belastingen en premies sociale verzekeringen
b. Overige vorderingen en overlopende activa
Subtotaal
Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren
Totaal

75	70
413	0
326	146
814	216
-43	-31
771	185

14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:
Vertrokken huurders
Totaal

58	60
17	10
75	70

Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december

0,52% 0,50%

14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting 2020
Vennootschapsbelasting 2021
Omzetbelasting
Loonbelasting
Pensioenpremies
Totaal te betalen belastingen

738	0
-118	
-146	0
-40	0
-21	0
413	0

14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten
Nog te ontvangen
Nog te ontvangen servicekosten
Doorbelast onderhoud
Overige
Totaal

195	0
0	43
16	12
109	84
7	7
327	146

14.5. Liquide middelen

Bank
Totaal

3.184	257
3.184	257

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

14.6. Eigen vermogen

Overige reserves
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Herwaarderingsreserve V.O.V.
Saldo einde boekjaar

2021	2020
33.952	43.245
265.304	239.720
5.174	1.752
304.430	284.717

14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari

Resultaat boekjaar
Mutatie herwaarderingsreserve
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.
Extra mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.
Subtotaal resultaat bestemming

43.245	42.769
19.713	20.755
-27.634	-20.677
-1.802	-312
-1.738	0
31.784	42.535
1.273	104
777	493
68	112
33.952	43.245

Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.
Overige reserves 31 december

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari
Realisatie verkoop
Realisatie door renovatie
Mutatie door herwaardering
Herwaarderingsreserve 31 december

239.720	219.640
-1.273	-104
-777	-493
27.634	20.677
265.304	239.720

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari
Mutatie ten laste van overige reserves
Realisatie verkoop
Mutatie door herwaardering
Herwaarderingsreserve 31 december

1.752	1.552
1.738	0
-118	-112
1.802	312
5.174	1.752

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 19.713.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2021 ad -€ 9.723.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 29.436.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 27.634.000
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 1.802.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen 1 januari	1.330	461
Dotatie project Schuylenburcht (Oudewater)	6.154	0
Dotatie project Wijngaardstraat (Oudewater)	0	1.621
Dotatie renovatie 29 woningen Oudewater	674	0
Dotatie renovatie 17 woningen Oudewater	1.417	0
Dotatie renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	2.162	0
Onttrekking Schuylenburcht	-421	0
Onttrekking Nieuwbouw Wijngaardstraat	-1.311	-310
Onttrekking renovatie De Akker	-0	-442
Onttrekking renovatie 29 woningen Oudewater	-260	0
Onttrekking renovatie 17 woningen Oudewater	-65	0
Onttrekking renovatie Oranje Nassauhof	-415	0
Voorziening onrendabele investering 31 december Schuylenburcht	5.733	0
Voorziening onrendabele investering 31 december Wijngaardstraat	0	1.311
Voorziening onrendabele investering 31 december 29 woningen Oudewater	433	19
Voorziening onrendabele investering 31 december 17 woningen Oudewater	1.352	0
Voorziening onrendabele investering 31 december Oranje Nassauhof	1.747	0
Totaal	9.265	1.330

De voorziening onrendabele investering bestaat uit vier projecten. Dit betreft één renovatie complex die gestart is in 2019 en in 2021 is uitgebreid met een volledige in pandige renovatie. Dit betreft renovatie van 29 woningen in diverse complexen in Oudewater. In 2021 zijn 2 renovatie projecten gestart 1 in Oudewater en 1 in Lopik. In 2021 is de omgevingsvergunning verleend voor de 69 woningen op de locatie Schuylenburcht. De aanbesteding is gestart in 2021. Begin 2022 is de prijs definitief.

14.7.2. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil Leningportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2021 een actieve latentie opgenomen. Derhalve is deze post in 2021 nihil.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2021	0
2020	2

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2021 een latentie opgenomen ter grootte van € 374.000,- (2020: -281.000 actieve latentie). Aldus ontstaat een last van € 93.000

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2021	374
2020	281

14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	40.179	38.228
Bij: nieuwe leningen	5.570	4.185
Bij: agio op nieuwe leningen (Vestia)	885	0
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-4.734	-2.234
Af: vrijval agio leningen	-20	0
Waarde schulden aan banken 31 december	41.015	40.179
Waarde agio op nieuwe leningen (Vestia)	865	0
Boekwaarde per 31 december	41.880	40.179
Aflossingen 1 - 5 jaar	9.029	10.938
Aflossingen > 5 jaar	32.851	29.241

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 4,7 miljoen (2020 € 2,2 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 50,8 miljoen (2020 € 49,6 miljoen). Indien de marktwaarde van de leningen kredietinstellingen wordt berekend op basis van OIS-Ester verhoogd met 8,5 basispunten exclusief opgelopen rente is deze 51,2 miljoen.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 1,76% (2020:1,92%). In het boekjaar hebben er twee renteconversies plaatsgevonden en zijn twee leningen aangetrokken.

Renteconversies:

1. 26-04-2021 € 0,38 miljoen annuïtair 4 jaar rente zonder renteconversie. De rente was 3,85% en is vanaf 2021 -0,25%.

Nieuwe leningen

1. 21-07-2021 € 5,00 miljoen lineair 30 jaar zonder renteconversie met een rente van 0,55%. De storting van deze lening is op 21-07-2021. De eerste aflossing is op 01-06-2022 en daarna ieder jaar op 01-06.
2. 21-12-2021 € 0,57 miljoen fixed 40 jaar zonder renteconversie met een rente van -4,86% Dit betreft de leningruil Vestia.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixed systeem.

14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw

Verminderingen / vermeerderingen

Subtotaal

8.438	9.023
1.739	1.292
10.177	10.315

Mutaties



Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-382	-679
Opwaarderingen	1.146	541
Afwaarderingen	0	0

31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.106	8.438
Verminderings / vermeerderingen	2.835	1.739
Totaal	10.941	10.177

Er zijn 25 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 14 woningen met 25%, 7 woningen met 15% korting en 4 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.1. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	0	764
Omzetbelasting	0	96
Loonbelasting	0	39
Pensioenpremies	0	23
Totaal te betalen belastingen	0	922

Het totaal bedrag aan belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen is voor 2021 een vordering. Dit is ontstaan door een vordering aan VPB 2020. De vordering is opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

14.9.2. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen	4.734	2.233
Agio Vestia lening	20	0
Totaal	4.754	2.233

14.9.3. Overige schulden en overlopende passiva

Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	141	198
Nog te betalen projectkosten	20	581
Nog niet vervallen rente	336	385
Vooruit ontvangen huur	152	170
Nog te betalen kosten jaarverslag	67	10
Uitstaand saldo verlof	34	27
Nog te betalen planmatig onderhoud 2020	0	88
Nog te betalen salarissen	2	2
Overig	0	10
Totaal	758	1.471

14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligolening WSW (voorheen Waarborgverplichting)

De *woningcorporatie* heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door *de woningcorporatie*.

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van De Woningraat.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

Wijngaardstraat

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 3.260.261,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter realisatie van het project Wijngaardstraat. Dit betreft de aanneemsom € 2.996.101,-, de architect € 84.160,- en de terreininrichting voor een bedrag van € 180.000,-. Hiervan is ultimo 2021 € 2.891.575,- uitgegeven. Het project Wijngaardstraat wordt in februari 2022 opgeleverd.

Schuylenburcht

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 522.660,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter voorbereiding van het project Schuylenburcht. Hiervan is ultimo 2021 € 221.105,- uitgegeven. Op de locatie Schuylenburcht zullen 69 appartementen worden gerealiseerd. De aanbesteding van het project zal in januari 2022 plaatsvinden.

Oranje Nassauhof

Per balansdatum is voor bedrag van € 262.000,- exclusief BTW een verplichting aangegaan voor de 1^e fase, plaatsen van kozijnen, van het project Oranje Nassauhof. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2021 € 84.188,- uitgegeven.

Oranjepark II

Op 10 september 2021 heeft De Woningraat een intentieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van het project Oranjepark II ondertekend. In dit project worden 26 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Er zijn geen andere substantiële verplichtingen aangegaan.

Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2020 bedraagt € 54.958,- (2020: € 49.626,-).

Jubileum verplichting



Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2021).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2021 € 62.370,- (2020: € 61.079).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum
N.v.t.

15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1 000)

15.1. Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	13.126	12.930
Intramuraal DAEB	153	151
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	291	262
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	218	240
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	421	409
	14.209	13.992
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-140	-248
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-4	0
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-9	-10
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	-12	3
Totaal	14.044	13.737

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,0% (1 juli 2020: 2,6%)

15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	604	592
Te verrekenen met huurders	-38	-131
	566	461
b. Zonnepanelen	134	81
Glasverzekering	26	24
Overig	7	5
Subtotaal	167	110
Af: Huurderving wegens leegstand	-5	-14
Per saldo	728	557

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen als gevolg van:

Positief

- Article I. Nieuwbouw Lentehof
- Article II. Aantal huurders met zonnepanelen
- Article III. Het bedrag af te rekenen met de huurders

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-562	-446
Zonnepanelen	-140	-87
Glasverzekering	-13	-22
Leegstand en afboekingen	-19	-42
Overig	5	-1
Totaal lasten servicecontracten	-729	-598

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.



15.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Juridische kosten	-6	-2
Vervolgingskosten deurwaarder	-8	0
Kosten verhuur	5	-9
Kosten huurdersraat	-21	-22
Kosten communicatie	-19	-31
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-75	-64
Kosten digitaal archief	-39	-34
Kosten huurdersportaal	-45	-14
Kosten Website	-31	-31
Overige	-11	-20
Toegerekende organisatiekosten	-958	-886
	-1.207	-1.103

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop.

De stijging van de toegerekende organisatiekosten komt door de toerekening van € 125.000,- aan kosten voor uitzendkrachten.

15.5. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.261	-1.117
Ziekengeld	29	26
Sociale lasten	-198	-177
Pensioenlasten	-169	-195
Uitzendkrachten	-334	-40
Overige personeelskosten	-155	-148
	-2.088	-1.651

Bij De Woningraat waren in 2021 gemiddeld 26,7 (2020: 25,0) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 21,7 (2020: 19,8). Deze werknemers waren in 2021 en 2020 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2021 Fte	2020 Fte
Bestuur	1,0	1,0
Communicatie beleid en ondersteuning	1,6	1,6
Projecten en planontwikkeling	3,3	2,3
<i>Bedrijfsvoering</i>		
Manager	1,1	1,1
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	11,0	10,4
Team financiën en administratie	3,7	3,4
	21,7	19,8

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van De Woningraat is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

15.6. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2021 € 280.452. (2020: € -297.724)



15.7. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

	2021	2020
Jaarlijks onderhoud		
- reparatieonderhoud	-562	-506
- mutatieonderhoud	-1.970	-1.888
- basiskwaliteit / verbeteringen	-58	-81
- overig onderhoud	-16	-1
- materiaalkosten	-7	-7
- planmatig onderhoud	-1.638	-1.043
- energie labels	-24	-15
- VVE beheer	-70	-81
- Brand en waterschade (verzekering)	2	-1
- overige directe onderhoudskosten	-141	-105
- doorberekend aan derden/activa	1.077	1.081
- Toegerekende organisatiekosten	-749	-726
Totaal jaarlijks onderhoud	-4.156	-3.373

15.8. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-923	-840
Verzekeringen	-73	-50
Contributie Aedes	-15	-14
Verhuurderheffing	-1.138	-1.897
Totaal	-2.149	-2.801

15.9. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst huurwoningen	1.522	214
Verkoopopbrengst V.O.V.	598	1.374
Verkoopopbrengst servicepunten Benschop en Lopik	1.078	0
Verkoopkosten	-129	-7
Toegerekende organisatiekosten	-105	-87
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille huurwoningen	-1.501	-113
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille V.O.V.	-450	-1.109
Boekwaarde servicepunten Benschop en Lopik	-747	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	266	272

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 7 verkochte woningen (2020: 1 woning). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,27 miljoen (2020: 0,1 miljoen).

De verkoopopbrengst V.O.V. betreft 2 verkochte woningen (2020: 4 woningen). Alle woningen zijn verkocht zonder terugkoopplicht. De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,07 miljoen. (2020: 0,1 miljoen).

15.10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	-2.162	-48
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapt. Van Zijl (Benschop)	-37	0
Afwaardering vastgoed sloop overig Waardsedijk (Oudewater)	-16	-15
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 17 won.2021 (Oudewater)	-1.417	-4
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 29 won. Oudewater-	-674	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker (Lopik)	-26	-7
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost	-2	
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-4	-1
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Oranjepark II (Oudewater)	-84	-42
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	-6.154	-372
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	150	-1.621
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Lentehof (Lopik)	0	1.100
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-78	-56
Totaal	-10.504	-1.066

15.11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	27.285	20.168
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	349	509
Dotatie resultaat aan herwaardering	27.634	20.677
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	1.140	126
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	434	192
	1.574	318
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-3.089	-2.409
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-208	-208
	-3.297	-2.617
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal	25.911	18.378

15.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeverandering vastgoed VOV	1.802	853
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.147	-542
Totaal	655	311

15.13. Opbrengsten overig

Opbrengsten van overige dienstverlening	4	1
Administratiekosten service en stookkosten	21	20
Doorberekening huismeester aan servicekosten	34	21
Huisvestingsvergunning	2	3
Administratiekosten huurcontracten	6	10
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	1	9
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	21	4
Doorberekende loon- en beheerskosten afdeling projecten aan activa	235	170
Totaal	324	238



15.14. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Uren overige dienstverlening	0	-1
Uren besteed aan service en stookkosten	-21	-20
Uren besteed aan huismeester	-34	-21
Uren besteed aan huurcontracten	-8	-13
Kosten besteed aan onderhoud t.l.v. huurder	-1	-9
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-21	-4
Kosten afdeling projecten	-365	-170
Totaal	-450	-238

15.15. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-218	-191
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	0	-12
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-154	-139
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-11	-5
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen / Huurcommissie	-10	-15
Obligo heffing WSW	-30	0
Agio Vestia lening	-885	0
Visitatie	-0	-30
Extra uitgaven inzake Corona	-8	-41
Overige	-6	0
Totaal	-1.322	-433

15.16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-63	-58
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-1	-3
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	-5	-6
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-154	-95
Totaal	-223	-162

15.17. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente betaald over bank tegoed	-8	-882
- Rente op leningen kredietinstellingen	-793	-882
- Rente vennootschapsbelasting	-23	-1
- Borgstellingsvergoeding	-10	-11
Totaal	-834	-894

15.18. Belastingen

15.18.1. Schattingen

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

15.18.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
Mutatie actieve en passieve latentie leningen	11	-9
Mutatie actieve latentie verkopen onder voorwaarden	-93	-498
Mutatie actieve latentie Vestiadeal	114	0
Te betalen VPB 2018	0	583
Te betalen VPB 2019	0	-410
Te betalen VPB 2020	445	-1.736
Betaalde VPB 2021	-1.000	0
Nog te betalen VPB 2021	-118	0
Totaal	-641	-2.070

15.18.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2021 € 4.570.000,- (2020: € 7.011.000,-).

Voor de aangiftes tot en met 2018 is er een definitieve aanslag ontvangen. De aangifte van 2019 wordt aangehouden in verband met een eventuele afwaardering van de sloop van de Schuylenburcht. Inmiddels ligt alle informatie bij de Belastingdienst en wachten wij op een reactie. In deze jaarrekening is nog geen rekening gehouden met een afwaardering.

De aangiftes met waardeverandering WOZ over de jaren 2020 en 2021 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2020 3,15% (2020: 9,07%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2021 en 2020 zijn:

	2021	2020
€ 0 - € 245.000	15%	-
> € 245.000	25,0%	-
€ 0 - € 200.000	-	16,5%
> € 200.000	-	25,0%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 20.354

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	148
• Fiscaal geen waardeveranderingen	881
• Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	18
• Fiscaal lagere (uitgestelde) kosten Vestiadeal	443
• Beperkt aftrekbare kosten	5
Af:	
• Fiscaal hogere afschrijvingen	-3
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-582
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-44
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.140
• Dotatie HIR	-502
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8

Belastbare winst 2021 4.570

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 245.000	15%	245.000	36.750
2 ^e schijf van € 245.000 tot € 4.570.000	25%	4.325.000	1.081.250
Te betalen vennootschapsbelasting 2021			1.118.000



16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
ACTIVA (voor resultaatverdeling)								
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	339.134	0	0	339.134	314.191	0	0	314.191
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	12.653	0	12.653	0	12.000	0	12.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.443	0	0	2.443	6.467	5.461	0	11.928
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.962	6.318	0	13.280	25	0	0	25
Totaal van vastgoedbeleggingen	348.539	18.971	0	367.510	320.683	17.461	0	338.144
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.008	101	0	2.109	2.805	136	0	2.941
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.008	101	0	2.109	2.805	136	0	2.941
III. Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	13.929	0	-13.929	0	12.460	0	-12.460	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	498	0	-498	0	547	0	-547	0
Latente belastingvorderingen	124	0	0	124	0	0	0	0
Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
Totaal van financiële vaste activa	14.562	0	-14.427	135	13.018	0	-13.007	11
Totaal van vaste activa	365.109	19.072	-14.427	369.754	336.506	17.598	-13.007	341.097
VLOTTENDE ACTIVA								
IV. Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	44	2	0	46	47	3	0	50
Totaal voorraden	44	2	0	46	47	3	0	50
V. Vorderingen								
Vorderingen	634	137	0	771	177	8	0	185
VI. Liquide middelen								
Liquide middelen	2.527	657	0	3.184	55	202	0	257
Totaal van vlottende activa	3.205	796	0	4.001	279	213	0	492
Totaal van activa	368.314	19.868	-14.427	373.755	336.785	17.810	-13.007	341.588

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2021				31-12-2020			
PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	33.952	6.487	-6.487	33.952	43.245	5.793	-5.793	43.245
Herwaarderingsreserves	270.478	7.442	-7.442	270.478	241.472	6.667	-6.667	241.472
Totaal van eigen vermogen	304.430	13.929	-13.929	304.430	284.717	12.460	-12.460	284.717
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.265	0	0	9.265	1.330	0	0	1.330
Latente belastingverplichtingen	196	178	0	374	157	126	0	283
Totaal van voorzieningen	9.461	178	0	9.639	1.487	126	0	1.613
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan banken	41.880	0	0	41.880	40.179	0	0	40.179
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.828	5.113	0	10.941	5.655	4.522	0	10.177
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	498	-498	0	0	547	-547	0
Totaal van langlopende schulden	47.708	5.611	-498	52.821	45.834	5.069	-547	50.356
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.285	68	0	1.353	263	13	0	276
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	0	0	0	0	864	58	0	922
Schulden aan banken	4.754	0	0	4.754	2.233	0	0	2.233
Overige schulden en overlopende passiva	676	82	0	758	1.387	84	0	1.471
Totaal van kortlopende schulden	6.715	150	0	6.865	4.747	155	0	4.902
Totaal van passiva	368.314	19.868	-14.427	373.755	336.785	17.811	-13.007	341.589



16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2021 (Bedragen x € 1.000)

W&V scheiding daeb en niet-daeb	2021				2020			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
WINST- EN VERLIESREKENING								
Huuropbrengsten	13.337	707	0	14.044	13.061	676	0	13.737
Opbrengsten servicecontracten	709	19	0	728	535	22	0	557
Lasten servicecontracten	-712	-17	0	-729	-577	-21	0	-598
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.148	-59	0	-1.207	-1.050	-53	0	-1.103
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.948	-208	0	-4.156	-3.285	-88	0	-3.373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.113	-36	0	-2.149	-2.766	-35	0	-2.801
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.125	406	0	6.531	5.918	501	0	6.419
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.999	540	-470	3.069	1.334	2.053	-1.805	1.581
Toegerekende organisatiekosten	-89	-16	0	-105	-83	-4		-87
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.739	-429	470	-2.698	-1.202	-1.825	1.805	-1.222
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	171	95	0	266	49	224	0	272
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.504	0	0	-10.504	-1.025	-41	0	-1.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.336	575	0	25.911	17.884	494	0	18.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	389	266	0	655	190	121	0	311
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.221	841	0	16.062	17.049	574	0	17.623
Opbrengst overige activiteiten	321	3	0	324	229	8	0	238
Kosten overige activiteiten	-428	-22	0	-450	-229	-8	0	-238
Netto resultaat overige activiteiten	-107	-19	0	-126	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-1.256	-66	0	-1.322	-413	-21	0	-433
Kosten omtrent leefbaarheid	-214	-9	0	-223	-155	-6	0	-162
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	0	-10	0	11	0	-11	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-834	-10	10	-834	-894	-11	11	-894
Saldo financiële baten en lasten	-824	-10	0	-834	-883	-11	0	-894
Totaal van resultaat voor belastingen	19.116	1.238	0	20.354	21.565	1.261	0	22.826
Belastingen	-552	-89	0	-641	-1.752	-319	0	-2.070
Resultaat uit deelnemingen	1.149	0	-1.149	0	942	0	-942	0
Totaal van resultaat na belastingen	19.713	1.149	-1.149	19.713	20.756	942	-942	20.756

16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2021 (bedragen x € 1.000)

Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2021				2020			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
KASSTROOMOVERZICHT								
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.301	782	0	14.083	13.167	676	0	13.843
Vergoedingen	707	20	0	727	662	26	0	688
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	137	0	0	137
Overige bedrijfsontvangsten	12	1	0	13	19	0	0	19
Ontvangen interest	10	0	-10	0	11	0	-11	0
Saldo ingaande kasstromen	14.030	803	-10	14.823	13.996	702	-11	14.687
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-1.873	-99	0	-1.972	-1.514	-76	0	-1.590
Onderhouds uitgaven	-3.013	-41	0	-3.054	-2.783	-53	0	-2.836
Overige bedrijfsuitgaven	-2.446	-92	0	-2.538	-2.424	-139	0	-2.563
Betaalde interest	-854	-12	10	-856	-1.025	-13	11	-1.027
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-31	0	0	-31	-4	0	0	-4
Verhuurdersheffing	-1.138	0	0	-1.138	-1.897	0	0	-1.897
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-74	0	0	-74	-70	-4	0	-74
Vennootschapsbelasting	-2.185	-115	0	-2.300	-1.529	-87	0	-1.616
Saldo uitgaande kasstromen	-11.614	-359	10	-11.963	-11.246	-372	11	-11.607
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.416	444	0	2.860	2.750	330	0	3.080
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.684	452	-655	1.481	828	647	-647	828
Verkoopontv. woonegelegenheden (VOV)	570	598	-598	570	505	760	-511	754
(Des)Investeringsontvangsten overig	969	51	0	1.020	15	1	0	16
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.223	1.101	-1.253	3.071	1.348	1.408	-1.158	1.598
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-3.999	0	0	-3.999	-2.737	0	0	-2.737
Verbeteruitgaven	-1.631	0	0	-1.631	-1.499	0	0	-1.499
Aankoop	-224	-431	655	0	0	-647	647	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-460	-598	598	-460	-399	-847	511	-735
Sloopuitgaven	-7	0	0	-7	-111	0	0	-111
Investerings overig	-206	-11	0	-217	-103	-5	0	-108
Investerings herclassificatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving van materiële vaste activa	-6.527	-1.040	1.253	-6.314	-4.849	-1.499	1.158	-5.190
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.304	61	0	-3.243	-3.501	-91	0	-3.592
FVA								
Ontvangsten overig	50	0	-50	0	50	0	-50	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.254	61	-50	-3.243	-3.451	-91	-50	-3.592
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	5.570	0	0	5.570	4.185	0	0	4.185
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.260	0	0	-2.260	-4.077	0	0	-4.077
Aflossing ongeborgde leningen	0	-50	50	0	0	-50	50	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.310	-50	50	3.310	108	-50	50	108
Toename/afname van geldmiddelen	2.472	455	0	2.927	-593	189	0	-404
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan begin van de periode	55	202	0	257	648	13	0	661
Geldmiddelen aan eind van de periode	2.527	657	0	3.184	55	202	0	257



17. WNT- verantwoording 2021 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 123.000 (2020: € 118.000) , dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 106.034,- (2020: € 106.034) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	M.I. Teitink	
	2021	2020
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.013	89.434
Beloningen betaalbaar op termijn	14.664	16.599
Totaal	112.677	106.034

17.1.2. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 50.867,- (2020: 50.250,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2021	2020
De Woningraat			
Voorzitter	D.W. Hommes	14.250	6.825
Voorzitter	D.P. Dekker	0	6.825
Lid RvC	M.A. Sijbrandij	4.775	9.150
Lid RvC	J. Kenbeek	9.550	9.150
Lid RvC	S.K. van Ooij	9.550	9.150
Lid RvC	F. Voigt	9.550	9.150
Lid RvC	M.J.B. Wiendels	3.192	0
		50.867	50.250

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.

17.1.3. Bezoldiging topfunctionarissen

Tabel WNT 1a: Leidinggevend topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.013
Beloningen betaalbaar op termijn	14.664
Bezoldiging	112.677
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	112.677
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.435
Beloningen betaalbaar op termijn	16.599
Bezoldiging	106.034
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000
Bezoldiging	106.034



17.1.4. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel WNT 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	D.W. Hommes	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12		01/01 - 30/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.250		4.775
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450		6.099
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	14.250		4.775
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	D.W. Hommes	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.825	6.825	9.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.898	8.802	11.800

Tabel WNT 2.c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.550	9.550	9.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.300	12.300	12.300
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.550	9.550	9.550
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.150	9.150	9.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800	11.800	11.800

Tabel WNT 2.c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	M.J.B. Wiendels
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/09 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	3.192
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.111
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	3.192
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	
Bezoldiging	
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

17.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



18. Accountantskosten

18.1. Opgave accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2021	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	47.795			47.795
	47.795			47.795

2020	BDO Audit & assurance B.V.	BDO belasting-adviseurs	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	66.792			66.792
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-2.959			-2.959
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	8.833			8.833
Adviesdiensten op fiscaal terrein		28.733		28.733
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar		-6.100		-6.100
Andere niet controle diensten			5.132	5.132
	72.666	22.633	5.132	100.431

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 of 2019 zijn verricht.

19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 10 juni 2022.

M.I. Teitink
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2022.

D.W. Hommes
Voorzitter

M.A. Sijbrandij
Vice voorzitter

J. Kenbeek
Lid

S.K. van Ooij
Lid

F. Voigt
Lid

21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant