



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2021

Juni 2022

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURSVERSLAG	3
1. Inleiding	3
2. Samenwerking	5
3. Verhuur	9
4. Voorraad	13
5. Finance & control	17
6. Organisatie	25
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	28
8. WvH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	35
9. Kengetallen	36
 DEEL 2 JAARREKENING	 37
1. Balans per 31 december 2021	38
2. Winst en verliesrekening over 2021	40
3. Kasstroomoverzicht 2021	41
4. Toelichting op de jaarrekening	43
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	45
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	53
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	57
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	58
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	59
10. Toelichting op de balans per 31 december 2021	60
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	77
12. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	83
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	84
14. WNT verantwoording	93
15. Ondertekening	97
 DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS	
1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	99
2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	99

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

In dit jaarverslag staan we stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2021.

Op zaterdag 25 september vierden we Burendag in Hoek van Holland

Net als op heel veel plekken in Nederland. Bewoners van de Korrelbetonwoningen en medewerkers van Welzijn op de Hoek en WVH gingen die dag met elkaar in gesprek. Door het prachtige weer kon dat gewoon op straat. Onderwerp van gesprek was vooral de nieuwe kleur van de portieken. Eén portiek was geschilderd in de drie kleuren waaruit bewoners konden kiezen. Met een hapje en een drankje in de hand, bekeken buurtbewoners de kleuren en maakten hun keuze. Op de stoep vond druk overleg tussen buren plaats: "Kies jij ook blauw? Die vind ik het mooist!". Speciaal voor alle jonge buurtbewoners maakte clown Bobo de mooiste balloncreaties. En ondertussen werd nog wat afval geprikt en onkruid verwijderd. Het mooie weer, het goede gezelschap en de lekkere broodjes zorgden ervoor dat veel mensen gezellig bleven plakken. Een geslaagde dag. Burendag is wat ons betreft zeker voor herhaling vatbaar!

We gaan voor leefbare wijken met oog voor elkaar

Dat staat in ons Koersplan dat we afgelopen jaar maakten. Daarom trapte ik dit bestuursverslag af met Burendag. Want dat past goed in de manier waarop we willen werken. Met onze huurders. Met onze partners. Met hart voor de Hoek. Voor het koersplan gingen mijn collega's op expeditie in Hoek van Holland. We werkten 'van buiten naar binnen' en 'van onder naar boven', met onze medewerkers in de driver's seat. Ik geloof in deze aanpak. Want wie kent onze huurders en ons dorp beter dan onze eigen collega's. In de expedities spraken zij met huurders, gemeente, zorgverleners en allerlei deskundigen over thema's als leefbaarheid, participatie en vergrijzing. Dat leverde ons veel op. Je leest daar alles over in ons nieuwe koersplan.

Onze prestaties zijn 'overall' goed

We hebben veel van de doelstellingen uit ons jaarplan 2021 gehaald. Wel valt de oplopende huurderving en -achterstand op. De huurderving heeft een meer incidenteel karakter, maar de toenemende huurachterstand lijkt structureel. We hebben meer leegstand door projecten en overlast. Maar we zien ook een bijzondere ontwikkeling: het duurt lang voordat een woning wordt geaccepteerd. Dat staat in groot contrast met de wooncrisis en het enorme tekort aan betaalbare woningen.

De volgende zaken sprongen afgelopen jaar in het oog:

- Afgelopen zomer rondden we ons nieuwe koersplan af. Ik noemde het al hiervoor. Dit koersplan beschrijft waar we de komende jaren voor gaan en staan.
- De scores voor klanttevredenheid zijn verbeterd. De B-score in de Aedes-benchmark bevestigt dat we op de goede weg zijn. En daar zijn we trots op.
- Het nieuwbouwproject van 76 woningen aan de Prins Hendrikstraat verloopt volgens planning en binnen de financiële kaders. In april 2022 ontvangen de eerste bewoners de sleutel van hun nieuwe levensloopbestendige appartement.
- De renovatie van de Scheepsbuurt ronden we in het voorjaar van 2022 af, ook volgens planning en binnen de budgetkaders.
- Het planmatig onderhoud is voor het grootste deel uitgevoerd: 82% van de projecten is uitgevoerd. In financiële zin is slechts 1,9 van de begrote 3,1 miljoen gerealiseerd. Dat komt voornamelijk door geplande renovatiewerkzaamheden die een jaar zijn opgeschoven.
- We voerden geen huurverhoging door. En gaven in sommige gevallen zelfs een huurverlaging.
- We vernieuwden de entree van ons kantoor. Die ziet er weer fris uit. Zo kunnen we onze huurders goed verwelkomen.
- We stopten met de bijdrage voor het serviceabonnement.
- De kosten voor inleen van externen zijn hoog. Dit is het gevolg van het tijdelijk invullen van vacatures bij F&C en Vastgoed. Daarnaast was bij Wonen tijdelijk extra inzet nodig. Onder andere om de verhuringen van de nieuwbouwwoningen te ondersteunen en de aanpak op leefbaarheid mogelijk te maken.

Het is een flinke inspanning om deze prestaties te leveren

Want het is een klein team dat deze resultaten behaalt. Vooral op de afdeling Vastgoed waren veel personele wisselingen. Pas sinds juli is de afdeling volledig bezet. Daardoor liep een aantal processen niet lekker. Zo kwamen de begroting en rapportages met wat moeite tot stand en moet de kwaliteit van de prognoses echt beter. Nu de bezetting op orde is heb ik er vertrouwen in dat we met dit team de ambities van ons koersplan gaan waarmaken.

De beperkingen door Corona drukten ook dit jaar hun stempel

Gelukkig hebben onze huurders er niet veel van gemerkt: onze dienstverlening en de klanttevredenheid bleven op peil. Ook toen ons kantoor slechts op afspraak open was of geheel gesloten was. Via telefoon en email bleven we bereikbaar. En zodra het kon openden we onze deuren weer. Ook de projecten gingen gewoon door. Het heeft veel gevraagd van onze collega's. Ik ben dan ook blij en trots op alle behaalde resultaten en de stap extra die collega's hebben gezet voor onze huurders!

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

2. Samenwerking

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies. Door de Corona maatregelen was dit veelal online.

2.1.1 Huurdersorganisatie Houdt Zicht

Het overleg met huurders is conform de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de directeur-bestuurder en het MT van WVH. Eén van de afspraken is dat Houdt Zicht op basis van haar beleidsvoornemens een activiteitenplan en een begroting aan WVH voorlegt. Aan de hand van deze stukken beoordeelt WVH of het budget volgens de afspraken in de overeenkomst wordt besteed. WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2021 is een bedrag van € 49.000 aan de huurdersorganisatie besteed. Dit bedrag bestaat uit directe kosten (ondersteuning door een secretaris) en indirecte kosten (huisvesting). In 2020 besteedde WVH € 46.000. Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC en apart nog met de huurderscommissarissen in de RvC.

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats;
- Bewonerscommissie de Atlas;
- Bewonerscommissie 'de Plancius'

Ter voorbereiding op projecten heeft WVH overleg met de volgende commissies

- Bewonersprojectcommissie voor de aanpak van de Scheepsbuurt, opgericht in 2019;
- Bewonerscommissie complex 010 (woningen met de platte daken), deze commissie is in 2020 opgericht na een initiatief van bewoners uit dit complex. WVH heeft overleg met deze commissie in voorbereiding op de aanpak van de woningen.

2.1.3 Contact met individuele huurders

Huurders kunnen naar kantoor van WVH komen, bellen of e-mailen voor contact. WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (één keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2021 tien keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals het niet doorgaan van de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden. Veel informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH.

2.1.4 Klachten

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen we altijd tot een oplossing te komen. Maar komen we er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH)

In 2019 is WVH aangesloten bij deze onafhankelijke klachtencommissie. Met ingang van 2021 is de naam van de commissie gewijzigd van geschillencommissie in: Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH). In 2021 heeft deze commissie één klacht ontvangen die niet ontvankelijk is verklaard.

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling

De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond heeft in 2021 géén klacht ontvangen over WVH.

Huurcommissie

In 2021 heeft de Huurcommissie één klacht over WvH met verzoek tot huurverlaging ontvangen wegens gebreken aan de woning. De bewoner is in het gelijk gesteld. WvH heeft de huur van de woning tijdelijk aangepast en de gebreken aan de woning hersteld.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2021 geen meldingen over WvH gedaan waar WvH van weet.

2.1.5 Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid

WvH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid in Hoek van Holland. WvH heeft in 2021 € 168.000 uitgegeven aan leefbaarheid (in 2020 € 141.000). Dit bedrag bestaat voor € 17.000 uit materiële kosten en voor € 151.000 uit personeelskosten (inzet huismeester en medewerker sociaal beheer). Per sociale huurwoning komt dit neer op een bedrag van € 95 (in 2020 € 79). WvH heeft zich in 2021 onder andere via de volgende activiteiten ingezet voor de leefbaarheid:

- Medewerkers van WvH zijn als journalist bij bewoners van de Korrelbetonwoningen aan de Prins Hendrikstraat langsgegaan om hen te interviewen over hun wensen in de buurt. Na deze actie hebben we een plan gemaakt voor het opknappen van de portieken. In september tijdens Burendag konden bewoners een keuze maken uit drie verschillende kleuren voor hun portiek. 70% van de bewoners stemden in met het opknappen van de portieken.
- WvH organiseerde samen met Welzijn op de Hoek op Burendag een opruimactiviteit bij de Korrelbetonwoningen. Onder het genot van een hapje, een drankje en goede gesprekken werd rommel en onkruid uit de voortuinen verwijderd.
- WvH heeft een enquête over de dienstverlening uitgezet in de Zichtflats en de Houtmanflat. Van de 367 bewoners hebben 155 bewoners de enquête ingevuld. De resultaten van de enquête worden besproken met de Flatcommissie en in 2022 teruggekoppeld naar de bewoners van de flats.

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WvH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting, het Centrum voor Dienstverlening en Careyn.

2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WvH is eigenaar van verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg. In 2020 hebben Humanitas, de gemeente Rotterdam en WvH onderzoek gedaan naar geschikte nieuwbouwlocaties voor een zorgcentrum voor Humanitas, ter vervanging van het Bertus Blikhuis. Dit heeft geleid tot een voorkeurslocatie in het Lemairepark (achter de Houtmanflat): het 'Lemairehof'. WvH wordt niet de ontwikkelaar van deze locatie, maar denkt wel mee. Daarnaast kijkt WvH naar mogelijkheden om turnkey een aantal woningen in het Lemairehof af te nemen. Zorgorganisatie Careyn huurt in de Atlas aan de Johan Mauritsstraat een steunpunt van waaruit zij haar klanten in heel Hoek van Holland ondersteunt. Eind 2021 heeft Careyn de huur opgezegd per medio 2022 en trekt Careyn zich om organisatorische redenen terug uit Hoek van Holland. Wij zoeken actief contact met de nieuwe zorgaanbieder over het huren van de ruimte in de Atlas.

2.2.2 Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WvH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WvH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt. In 2020 is een ontruiming van een woning van WvH geëvalueerd, waarbij het wijkteam, de gemeente, politie en WvH betrokken waren. Dit is mede aanleiding geweest om in 2021 de samenwerking met het wijkteam te intensiveren. In 2021 is gestart met een structureel overleg met gemeente, politie en maatschappelijke partners op basis van het convenant woonoverlast. Hierin neemt de gemeente de regie bij complexe woonoverlast.

Vanuit de gemeentelijke Vraagwijzer is er intensief contact tussen gemeente en WVH over huurders met financiële problemen waaronder huurachterstand. Door dit contact worden regelmatig problemen rond huurschulden opgelost zonder tussenkomst van een deurwaarder.

2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, vervoersorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de Vraagwijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen. De inzet wordt met elkaar besproken en in gang gezet. Door corona was er een periode geen gezamenlijk overleg. Maar de verschillende organisaties wisten elkaar wel te vinden. Eind 2021 is het overleg in zijn oude vorm weer opgestart.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie Houdt Zicht

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH maken elk jaar prestatieafspraken voor het jaar erop. Met de prestatieafspraken spreken partijen af om samen te werken aan 'wonen in Hoek van Holland'. Het gaat om het op elkaar afstemmen van activiteiten en creëren van draagvlak. Belangrijke thema's in de afspraken zijn wijken in balans, een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, de beschikbaarheid van woningen en betaalbaarheid. In december 2021 zijn afspraken gemaakt voor 2022 en 2023. Deze [prestatieafspraken](#) staan op de website van WVH.

2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema of geeft een kijkje achter de schermen. In 2020 en 2021 gooide corona roet in het eten. Natuurlijk hadden we in 2021 wel regelmatig overleg met onze partners en belanghebbenden. Onderwerpen waren onder andere de leefbaarheid in Hoek van Holland, de aanpak van de complexen 010 (woningen met platte daken) en 310 (woningen met oranje daken) in de komende jaren en ons nieuwe koersplan. Dit overleg vond veelal online plaats.

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH transformeert sinds een aantal jaar naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk besteden we werkzaamheden uit aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie meer in control te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden, binden we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan WVH die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Dit stelt eisen aan ons opdrachtgeverschap. Het op een juiste manier uitvragen, aanbesteden en controleren van regiewerkzaamheden is een proces dat andere vaardigheden vereist dan een traditionele manier van werken. Daarnaast zijn niet alle opdrachten (op eenzelfde manier) geschikt voor deze manier van werken. We zijn op dit vlak een lerende organisatie. We werkten in 2021 in regie samen met partners voor het niet-planmatig onderhoud, bij advieswerk en certificering, bij prestatiegericht schilderen en bij grootschalige renovatie van de Scheepsbuurt.

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

WVH ziet samenwerking met andere corporaties als een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen per woningmarktgebied zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau via de overlegstructuur van de Maaskoepeel.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoeringprocessen.

Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH werkt met name nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressort Wonen uit Rozenburg. Verder is WVH met zes corporaties onderdeel van de Inkoopsamenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten en een nieuw ERP-pakket is geselecteerd. Ook trekt WVH met deze corporaties samen op bij de implementatie van het nieuwe ERP pakket.

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Meer hierover in hoofdstuk 6 'Organisatie'.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).

3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2021 geschetst.

3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2021 scoorde WVH op klanttevredenheid overall een 7,9 (in 2020 een 7,5). De klanttevredenheid totaal is dus gestegen. Het oordeel over reparatie onderhoud is iets gedaald 7,9 (in 2020 een 8,1). We zijn in de Aedes Benchmark in 2021 opnieuw geëindigd in de B (midden) categorie. Omdat we voor het onderdeel 'planmatig onderhoud' 83% tevreden huurders scoorden i.p.v. de benodigde 85% is ons label niet met twee jaar verlengd. Het huidige label is nog een jaar geldig.

3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2021 exploiteert WVH 1917 woningen, 3 stuks maatschappelijk vastgoed, 4 bedrijfsruimtes, een sociaal pension (acht onzelfstandige eenheden), een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis (36 kamers) en 16 parkeerplaatsen. Het beheer van de 37 woningen aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden) wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.

De vraag naar woningen is hoog en de afgelopen jaren fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. De druk op de lokale woningmarkt blijft daardoor groot. Dit is een belangrijk onderwerp in het portefeuilleplan van WVH. We zetten in op het verlichten van de druk op de woningmarkt door het op gang brengen van doorstroming en nieuwbouw.

3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2021 gemiddeld 225 woningzoekenden (in 2020: 310). De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bedraagt 2,5 jaar en is daarmee gedaald ten opzichte van 2020 (4,5 jaar). In 2021 is het aantal aanbiedingen per woning gestegen naar gemiddeld 6,3 (4,1 in 2020 en 4,1 in 2019). Deze stijging lijkt mede te verklaren door de wooncrisis. Mensen willen bij hun keuze echt zeker zijn dat ze ergens voor langere tijd kunnen blijven wonen. Bij acceptatie van de nieuwe woning vervalt namelijk hun inschrijfduur.

3.3.2 Toewijzingen

In 2021 zijn 99 woningen en 1 parkeerplaats opnieuw verhuurd.

Per ultimo 2021 was de gemiddelde huurprijs van een WVH-woning ongeveer 75% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs van de DAEB-woningen per maand bedraagt ultimo 2021 € 573 (ultimo 2020: € 583). Die daling komt door de huurverlaging in 2021. Van de 99 opnieuw verhuurde woningen waren er 80 DAEB en 4 niet-DAEB en 15 woningen aan de Rietdijkstraat (tijdelijke verhuur via Ad-Hoc). De liberalisatiegrens van 2021 lag op € 752,33.

Alle 95 DAEB-verhuringen voldoen aan de EU-norm, waarbij 96% van de DAEB-verhuringen binnen de eerste inkomensgrens zijn toegewezen:

EU grenzen DAEB-verhuringen	Aantal	%
Contracten met toetsingsinkomen ≤ inkomensgrens 1 (€ 40.024)	91	96%
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 1 (€ 40.024) en ≤ inkomensgrens 2 (€ 44.655)	1	1%
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 2 (€ 44.655)	3	3%
Totaal	95	100%

Onderstaande tabel laat zien dat in 2021 100% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest is in een woning met een huur tot aan de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Type huishouden	Inkomen	Aantal	Percentage	Niet passend
Eenpersoonshuishouden	€ 23.725 € 23.650*	43	100%	0
Tweepersoonshuishouden	€ 32.200 € 32.075*	18	100%	0
Drie-en meerpersoonshuishouden	€ 32.200 € 32.075*	14	100%	0
Totaal		75		0

(* inkomensgrens AOW-gerechtigden)

In totaal verhuurde WVH 95 DAEB-woningen opnieuw: 75 aan de primaire doelgroep (zie tabel), 17 aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Er zijn 3 woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de € 44.655.

Ouderen

In 2021 waren 550 woningen specifiek voor senioren (55+) gelabeld. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende complexen en woningtypen. Hiervan zijn er in 2021 27 vrijgekomen en opnieuw verhuurd. In 2021 zijn 5 seniorenwoningen verhuurd via de wooncoach. Met inzet van de wooncoach wil WVH de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We zetten deze manier van bemiddeling voort in 2022.

Starters

Het aandeel starters in de nieuwe verhuringen is afgenomen ten opzichte van 2020. Van de nieuwe verhuringen is 35% van onze woningen naar een starter gegaan (in 2020 was dit 44%).

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. WVH bouwt daarom aan de Prins Hendrikstraat 76 levensloopbestendige appartementen die in 2022 worden opgeleverd. Vanaf het ontwerp is rekening gehouden met het feit dat mensen minder valide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Dak- en thuislozen

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. In 2021 zijn Stichting Ontmoeting en de gemeente in gesprek gegaan over een mogelijke verhuizing van Ontmoeting naar het voormalig Gebiedskantoor. Het doel van Ontmoeting is om meer mensen te kunnen huisvesten en zorg in de wijk te kunnen verlenen. De gemeente is eigenaar van het voormalig Gebiedskantoor. Mocht deze verhuizing doorgaan dan komt het huidige sociaal pension leeg. We kijken in eerste instantie binnen ons netwerk van sociale partners of voor dit pand een nieuwe maatschappelijke bestemming kan worden gevonden.

Statushouders

WVH heeft in 2021 8 statushouders gehuisvest. De taakstelling voor 2021 was 11. Eind 2021 zijn we gestart met het mogelijk maken van huisvesting van een groot gezin van 9 personen. Hiervoor wordt een woning aangepast. Daarmee lopen we de achterstand in 2022 in.

Ontruimingen

WVH heeft in 2021 drie woningen ontruimd. In al deze gevallen was sprake van multi-problematiek. Samen met onze sociale partners hebben we ingezet op het voorkomen van ontruimingen.

Urgenties

Woningzoekenden die door een dringende en aantoonbare noodzaak moeten verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. De beoordeling gebeurt op basis van regionaal vastgestelde criteria. Deze criteria zijn onderdeel van de regionale overeenkomst woonruimteverdeling. De uitvoering is in handen van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

Van de 95 toewijzingen in 2021 was 15% aan urgent woningzoekenden (14 woningen). In 2020 was dit percentage 19% (12 woningen).

Label bij toewijzing	2021		2020	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
Geen urgentie	81	85,2%	51	81%
Woonlasten urgentie	2	2,1%	4	6,3%
Medische urgentie	5	5,3%	4	6,3%
Doorstroming vanuit hulpverlening	2	2,1%	1	1,6%
Geweld en bedreiging	2	2,2%	1	1,6%
Herhuisvesting	2	2,2%	1	1,6%
Uitstroom uit voorziening	1	1,1%	1	1,6%
Totaal	95	100%	63	100%

3.4 Huurprijsbeleid

In 2021 voerden we geen huurverhoging door. Er was op basis van landelijke regelgeving zelfs sprake van een inkomensafhankelijke huurverlaging. Daarbij zijn de huren verlaagd van huishoudens die op basis van hun inkomen daarvoor in aanmerking kwamen, volgens onderstaande tabel.

Huishouden	Inkomen lager dan	Kale huur verlaagd naar
1 persoon	€ 23.725	€ 633,25
1 persoon met AOW	€ 23.650	€ 633,25
2 personen	€ 32.200	€ 633,25
2 personen (minstens 1 AOW leeftijd)	€ 32.075	€ 633,25
3 of meer personen	€ 32.200	€ 678,66
3 of meer personen (minstens 1 AOW leeftijd)	€ 32.075	€ 678,66

In totaal is in 2021 van 147 huishoudens de huur verlaagd, de jaarhuur viel daardoor € 55.000 lager uit. De huursomoverschrijding van 0,07% uit 2020 hebben we daardoor in 2021 niet kunnen compenseren. Dit compenseren we in 2022.

3.5 Huurderving en huurachterstanden

3.5.1 Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2021	2020	2019	2018
Leegstand in €	146.000	85.000	84.000	61.000
Oninbaar in €	11.000	10.000	-4.000	-1.000
Totaal	157.000	95.000	80.000	60.000

De kosten voor leegstand bedroegen 1% van de te innen huren. De leegstand is toegenomen doordat er meer woningen tijdens projectmatige werkzaamheden langer leeg hebben gestaan (bijvoorbeeld als model en rustwoning). Ook is het aantal aanbiedingen per woning gestegen (mede door Corona). Dit zorgt ervoor dat het langer duurt tot er een geschikte kandidaat is gevonden. Een woning staat daardoor langer leeg.

Elk jaar bepalen we welk deel van de huurachterstand niet ontvangen wordt. Daarvoor wordt een voorziening gevormd. Het verloop van de voorziening in de afgelopen 2 jaar ziet er als volgt uit:

Voorziening dubieuze huurdebiteuren (x € 1000)	2021	2020
Saldo per 1 januari	23	14
Afboekingen	-3	0
Dotatie	11	9
Saldo per 31 december	31	23

We treffen bij huurachterstand een voorziening van 10% van de vorderingen op actieve huurders en 75% van de vorderingen op vertrokken huurders. Als de huurachterstand daalt, kan met een lagere voorziening volstaan worden.

3.5.2 Huurachterstanden

WVH besteedt veel aandacht aan het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden. Huurders kunnen in ernstige problemen komen wanneer een achterstand zich over enkele maanden opbouwt. WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso en betalingsregelingen meestal zelf uit. Alleen als het noodzakelijk is, geven we vorderingen uit handen. Er zijn door de coronapandemie meer betaalafspraken op maat gemaakt.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2021 € 637 (€ 604 in 2020 en € 573 in 2019). Het aantal huurders met een achterstand is met 84 in 2021 hoger in 2020 (76 huurders). Totaal bedraagt de achterstand ultimo 2021 € 96.000. Dat is 0,68% van de te ontvangen jaarhuur (in 2020 was dit 0,45%).

4. Voorraad

4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB) / portefeuilleplan

In 2020 schreven we een nieuw portefeuilleplan met daarin alle plannen om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. We hebben een grote opgave, vooral als het gaat om het renoveren en verduurzamen van ruim 500 woningen. De omvang van onze opgave is ook in de expedities voor ons koersplan bevestigd.

Verbeteren en verduurzamen doen we planmatig, we sluiten zoveel mogelijk aan bij de uitvoering van onderhoud. Investeren in duurzaamheid moet ook bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze huurders. We hanteren een brede duurzaamheidsdefinitie. Dit betekent dat we ook oog hebben voor circulair bouwen en renoveren, voor het aanpassen van woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en voor een duurzaam gebruik van de woning (bewonersgedrag). Maar we zijn geen voorloper bij innovaties op het vlak van duurzaamheid. We zijn volgend en maken gebruik van bewezen technologie en concepten.

Via nieuwbouw en renovaties willen we in buurten meer variatie in woningtypen aanbrengen. We maken de beweging naar levensloopbestendige buurten in plaats van levensloopbestendige woningen. En we sturen op evenwichtige slaagkansen van de verschillende doelgroepen, naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Dit evenwicht draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van een buurt en ons dorp

Op basis van het koersplan en het portefeuilleplan is in 2021 een globale aanpak gemaakt voor de transformatieopgave van de complexen 010 (woningen met platte daken) en 310 (woningen met oranje daken). Hierbij is onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen, het wooncomfort en de leefbaarheid binnen deze complexen. Er is ook stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd. Hierin zijn verschillende scenario's tegen het licht gehouden om de gewenste verduurzamingsopgave voor de komende jaren op een gefaseerde manier te realiseren. Maatregelen op het gebied van nieuwe dubbele beglazing, en dak- en vloerisolatie moeten de woningen op termijn naar een A-label brengen. Het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten is ook onderdeel van het grote plaatje. Denk hierbij aan vergroening van de erfafscheidingen/tuinen en het vergroten van de algemene veiligheid. Ook wordt een aantal woningen qua woonoppervlak vergroot om binnen de wijk meer te differentiëren in woningaanbod en bijbehorende doelgroepen. We hebben daarnaast plannen om 42 nieuwbouwappartementen te realiseren in de wijk. De bewoners en de bewonerscommissie zijn inmiddels geïnformeerd over onze plannen. In de komende tijd halen we meningen en ideeën op bij bewoners.

De onderhoudswerkzaamheden en energetische maatregelen aan de Scheepsbuurt (complexen 032 en 040) zijn eind 2021 grotendeels afgerond. In de aanpak hebben we het schilderwerk en de renovaties van keukens, badkamers en toiletten gecombineerd met een aantal verduurzamingsmaatregelen. Samen met de firma Smits Vastgoedzorg hebben we de woningen in een resultaatgerichte aanpak energetisch weten te verbeteren. Daarmee zijn de labels van de woningen opgewaardeerd naar energielabel A. Een mooi resultaat waarmee we de woonlasten van onze huurders verlagen en een grote stap zetten in de verduurzaming van onze woningvoorraad. De focus in het project lag op de bouwkundige schil van de woningen, waarbij de beglazing is vervangen en er rondom extra isolatie is aangebracht. In de woningen hebben wij een ventilatiesysteem geplaatst dat automatisch reageert op vocht en Co₂. Door de woningen op deze manier te isoleren, zijn ze voorbereid op een nieuwe toekomstige warmtebron.

4.2 Onderhoud, projecten, sloop en nieuwbouw

4.2.1 Algemeen

Onder vastgoed gerelateerde kosten en investeringen vallen sloop-, nieuwbouw-, renovatie- / grootonderhoudsprojecten en / of onderhoud.

Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud (inclusief kort en onvoorzien onderhoud). Bij huismeesterwerk en individuele woningverbeteringen staan hier (huur)inkomsten tegenover.

Het serviceabonnement is met ingang van 2021 afgeschaft. De werkzaamheden die hieronder vielen, worden natuurlijk nog wel uitgevoerd maar verantwoord als reparatieonderhoud.

4.2.2 Reparatieonderhoud

Uitbesteding reparatieonderhoud

Het reparatie- en mutatieonderhoud is in 2021 op basis van een vernieuwd contract uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt om de kwaliteit van de dienstverlening en de financiële beheersbaarheid te verbeteren. Ondanks deze afspraken en diverse gesprekken bleven de verbeteringen uit. Eind 2021 is daarom besloten het contract met ingang van 1 maart 2022 te beëindigen. Vanaf 1 maart 2022 is de firma Vehoec aannemers uit Wateringen onze nieuwe partner voor reparatie- en mutatieonderhoud.

Reparatieonderhoud

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2021	Begroot 2021	Realisatie 2020
Aantal woningen	1.961	1.961	1.961
Kosten (x € 1.000)	1.152	681	942
Realisatie per woning	589	347	480
Aantal reparatieverzoeken	2.960	2.700	2.334
Reparaties per woning	1,5	1,4	1,19

De gerealiseerde kosten aan reparatieonderhoud vallen in 2021 hoger uit dan begroot. Er is een overschrijding van € 474.987. Het aantal reparatieverzoeken ligt ongeveer 23% hoger dan begroot. Het budget voor reparatieonderhoud in de begroting voor 2021 was te laag. Dit blijkt uit de vergelijking met de gerealiseerde kosten voor reparatieonderhoud in 2020. Dit is gedurende het jaar in de T-rapportages gemeld. Daarnaast is het serviceabonnement in 2021 afgeschaft. De reparaties die eerder onder dit abonnement vielen, zijn nu ten laste gebracht van het budget reparatieonderhoud. Het aantal reparatieverzoeken vertoont door de jaren heen grote schommelingen.

4.2.3 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2021	Begroot 2021	Realisatie 2020
Aantal woningen	84	100	72
Kosten totaal (x € 1.000)	845	670	455
Kosten per woning	10.059	6.700	6.315

In 2021 waren er 16 mutaties minder dan begroot. De kosten per mutatie lagen echter € 3.359 hoger dan begroot. Een en ander leidt tot een overschrijding van het budget van € 174.971. Het vaststellen van het benodigde jaarlijkse budget is lastig. De werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden per mutatie zijn sterk afhankelijk van de technische staat van de woning en de woonduur van de vertrekkende huurder. De kosten voor uitgevoerde douche-, keuken- en toiletrenovaties in mutatiewoningen worden geregistreerd als vraag gestuurd onderhoud.

4.2.4 Planmatig onderhoud, vraag gestuurd onderhoud en contractonderhoud

Overzicht planmatig-, vraag gestuurd en contract onderhoud	Realisatie 2021	Begroot 2021	Realisatie 2020
Planmatig onderhoud (x € 1.000)	661	1.414	803
Onvoorzien en overloopposten 2020 (x € 1.000)	317	-	-
Vraag gestuurd onderhoud DKT-renovaties (x € 1.000)	819	1.366	
Contractonderhoud (x € 1.000)	311	347	234
VVE bijdrage (x € 1.000)	38	45	
Totaal (x € 1.000)	2.146	3.172	1.037

Planmatig onderhoud

In 2021 is van het begrote planmatig onderhoud 47% gerealiseerd. De onderschrijding op dit budget wordt vrijwel geheel verklaard doordat het project buitenschilderwerk complex 010: 222 woningen (budget € 543.000) is verschoven naar 2022. Dit wordt dan gelijktijdig uitgevoerd met het aanbrengen van HR++ beglazing, als onderdeel van het plan van aanpak van de complexen 010 en 310 dat medio 2021 is vastgesteld. Daarnaast is in de gerealiseerde kosten een bedrag verwerkt van € 317.000 aan onvoorzien en overloopposten van 2020.

Planmatig onderhoud overloopposten 2020- 2021

De overloopposten uit 2020 betreffen de volgende werkzaamheden:

- Complex 050/060 (4 hoogbouwflats): vervangen liggende rioleringen onderbouwen en bergingen;
- Complex 050/060 (4 hoogbouwflats): verhelpen lekkage- en tochtproblematiek woningen;
- Complex 110 (Blesplan): vervangen goten.

Het aanbrengen van de entreeoverkapping bij De Atlas is uitgevoerd in maart 2022. De vertraging is veroorzaakt door wijzigingen die doorgevoerd moesten worden voor de omgevingsvergunning

Vraag gestuurd onderhoud douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties)

In 2021 zijn in 2 complexen complexmatig DKT-renovaties uitgevoerd. Het gaat om de complexen 170, 44 woningen aan de Tasmanhof (uitvoering door Vehoec) en complex 350, 26 Oud-woningen (uitvoering door Coen Hagedoorn). De resterende DKT-renovaties zijn uitgevoerd in mutatiwoningen of op verzoek van bewoners. De realisatie van dit budget ligt op 60% van het begrote budget voor 2021.

Contractonderhoud

Het merendeel van de contracten wordt beheerd en is geborgd binnen de Inkoopsamenwerking met collega-corporaties. In 2022 wordt het contractbeheer verder geprofessionaliseerd.

In 2021 is voortijdig afscheid genomen van de externe partij die het preventief- / vervangingsonderhoud voor de cv-installaties verzorgde. De kwaliteit van de dienstverlening bleef achter bij de gemaakte afspraken. Dit bracht de dienstverlening aan onze huurders in gevaar. Begin 2022 is een andere partij geselecteerd die het cv-onderhoud overneemt.

4.2.5 Projecten: groot onderhoud en sloop / nieuwbouw

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

De realisatie van 76 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Prins Hendrikstraat werd in 2021 grotendeels afgerond. De oplevering vindt plaats in april 2022. De verwachting is dat realisatie binnen budget blijft.

De aanbesteding voor de exploitatie van de WKO werd zorgvuldig voorbereid en opgestart maar resulteerde eind 2021 helaas in een mislukte aanbesteding als gevolg van een te laag bod en slechts één inschrijvende partij. Eind 2021 is besloten een tweede aanbesteding te organiseren die in april 2022 tot een gunning en een opdracht zal leiden.

Herontwikkeling Rietdijkstraat en Bertus Bliëkhuis/ Nieuwbouw Lemairehof

In 2021 is in goed overleg met de gemeente en Humanitas een ontwikkelvisie tot stand gekomen voor de locatie Lemairepark. Onderdeel van deze ontwikkeling vormt het Lemairehof waar een nieuwe zorgfaciliteit voor Humanitas moet worden ondergebracht ter vervanging van het Bertus Bliëkhuis, en 20 tot 30 aanleunappartementen voor WvH. In juli 2021 is de ontwikkelvisie door zowel de Gebiedscommissie als het College vastgesteld. De ontwikkelvisie vormt de basis voor de verdere uitwerking van het Lemairehof door een ontwikkelaar/belegger die het haalbaarheidsonderzoek in de loop van 2022 zal afronden.

De komende jaren doet WvH nader onderzoek naar de mogelijke herbestemming of herontwikkeling van het huidige Bertus Bliëkhuis en de appartementen aan de Rietdijkstraat. Het streven is dat de plannen hiervoor gereed zijn als Humanitas de nieuwe zorglocatie betreft.

Tot de start van de herontwikkeling blijven de appartementen aan de Rietdijkstraat op basis van tijdelijke verhuur in exploitatie. Het KUZhuis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ) blijft ook onder dezelfde condities gehuisvest.

Aanpak Scheepsbuurt (complexen 032 – 040)

WvH heeft samen met bouwpartner Smits Vastgoedzorg en de bewonersprojectcommissie in 2021 gewerkt aan het verbeteren en energiezuinig maken van de woningen in de Scheepsbuurt. Het gaat om

105 grote eengezinswoningen. De eindoplevering is gepland eind februari 2022. De verwachting is dat realisatie binnen budget blijft.

Start aanpak complexen 010 en 310

In 2021 heeft WvH een globaal Plan van Aanpak (PvA) opgesteld voor de complexen 010 en 310. De opzet is om de nodige energetische maatregelen te koppelen aan logische momenten van planmatig onderhoud. Daarnaast maken stedenbouwkundige ingrepen om de leefbaarheid te vergroten onderdeel uit van het PvA. Het PvA is medio 2021 gepresenteerd aan stakeholders. Ook is de communicatie met bewoners van complex 010 gestart. De start in dit complex in de vorm van het uitvoeren van planmatig schilderwerk in combinatie met het vervangen van de beglazing door HR++ glas is in opdracht gegeven en gestart per februari 2022.

De communicatie met de bewoners van complex 310 heeft nog niet plaatsgevonden. We starten hiermee aan het einde van het eerste kwartaal 2022.

5. Finance & control

5.1 Financieel beleid

In 2021 is het nieuwe koersplan vastgesteld en zijn de uitkomsten meegenomen in het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031.

De doelstellingen van het financieel beleid zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en gericht op de financiële continuïteit. De komende jaren worden aanzienlijke investeringen gedaan die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Het voortdurend monitoren van de financiële kaders van WVVH, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW is en blijft belangrijk.

5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële DAEB-tak en een commerciële niet-DAEB tak, met elk eigen financiële ratio's. De verdeling van het bezit ultimo 2021 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	1.775	141	1.916
Onzelfstandige woongelegenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		4	4
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.823	161	1.984

In de bijlagen bij de jaarrekening 2021 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak, zowel over 2021 als 2020.

5.3 Resultaat 2021

Over 2021 is een resultaat na belastingen gehaald van circa € 39 miljoen en komt daarmee € 33 miljoen hoger uit dan het begrote resultaat. Deze resultaten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

Jaarrekeningpost x € 1.000	Realisatie 2021	Begroot 2021	Verschil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.366	4.301	65
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.232	4.206	33.026
Overige bedrijfsopbrengsten	7	7	0
Overige organisatiekosten	-1.572	-948	-624
Leefbaarheid	-168	-168	0
Financiële baten en lasten	-826	-860	34
Belastingen	87	-599	686
Totaal	39.125	5.939	33.186

Het belangrijkste verschil met de begroting is de waardeverandering van het vastgoed. De waardestijging van onze woningen op basis van het handboek marktwaardering 2021 viel hoger uit dan begroot (totale stijging € 32 miljoen). Het inrekenen van hogere overdrachtskosten en kosten voor instandhoudingsonderhoud zorgt voor een waardevermindering van 26 miljoen. Posten die per saldo zorgen voor een waardevermeerdering van 55 miljoen zijn o.a. stijging van de leegwaarde, de mutatiekansen die in het uitpondscenario gelijk is gesteld aan die van het doorexploiteerscenario, het percentage verhuurderheffing is verlaagd, de disconteringsvoet is verlaagd. De overige 3 miljoen waardeverandering wordt veroorzaakt door diverse kleinere mutaties in vastgoedgegevens en parameters. Het complex Rietdijkstraat is terug in exploitatie genomen en als gevolg daarvan is de afwaardering van 2018 herzien (€ 0.8 miljoen). De onrendabele top van de renovatie van de Scheepsbuurt is in 2021 aangepast (€ 0.1 miljoen). Dit renovatieproject is in 2020 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Het project is in 2021 in uitvoering genomen en zal in 2022 afgerond worden. Deze onrendabele top bedraagt € 5,9 miljoen, waardoor de totale waardeverandering in het verslagjaar op € 37 miljoen uitkomt.

Het netto resultaat exploitatie is nagenoeg gelijk aan de begroting, desondanks vallen de overschrijdingen op dagelijks onderhoud en inleenkrachten op en de onderschrijding op planmatig onderhoud en personeelslasten op. In de overige organisatielasten is de agio van de Vestiadeal als éénmalige volkshuisvestelijke sectorbijdrage ad 0,9 miljoen opgenomen. De VPB-last is lager dan begroot, doordat met name de fiscaal hogere onderhoudslasten ervoor zorgen dat WVH over 2021 geen VPB verschuldigd is. Daarnaast is er nog een positief effect door de mutatie in de belastinglatentie. In de jaarrekening is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, verhuren voor sociale - lagere - huren dan in de markt gebruikelijk is en het beleid rond onderhoud en beheer is anders ingestoken dan bij een belegger. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2021 € 1.000		
Marktwaarde		364.481
Beschikbaarheid	22.724	
Betaalbaarheid	-160.200	
Onderhoud	-81.775	
Beheer	-14.048	
Totaal afslagen	-233.299	
Beleidswaarde		131.182

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

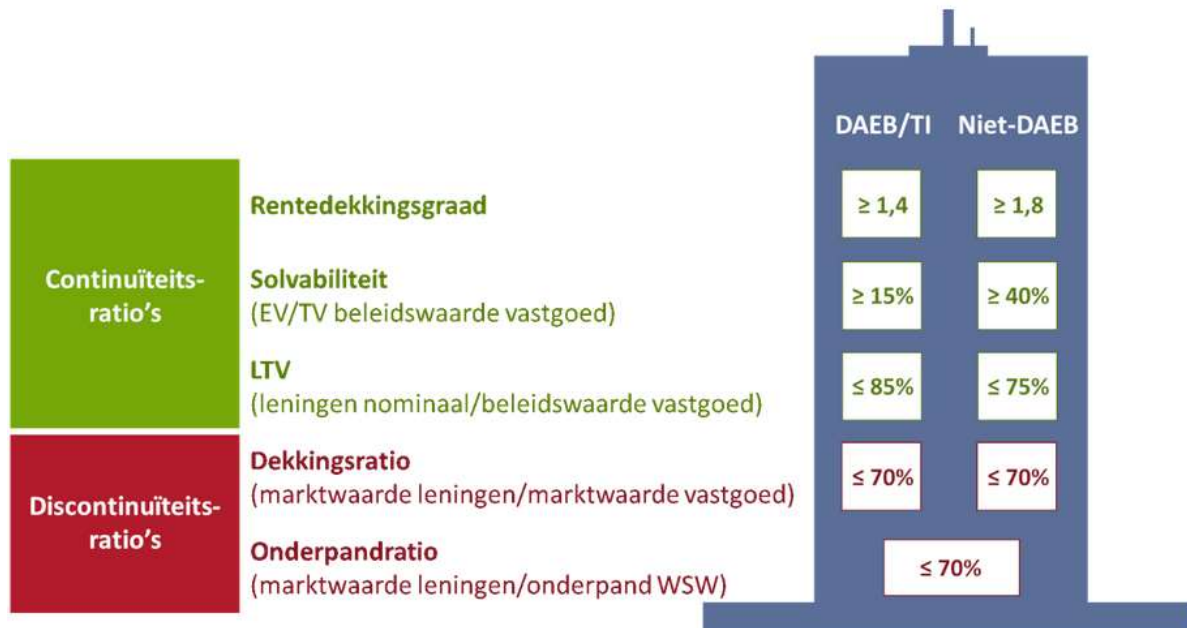
Per 31 december 2021 is in totaal 36 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves toegevoegd (2020: 9 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig 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. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt de corporatie gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het beleid.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

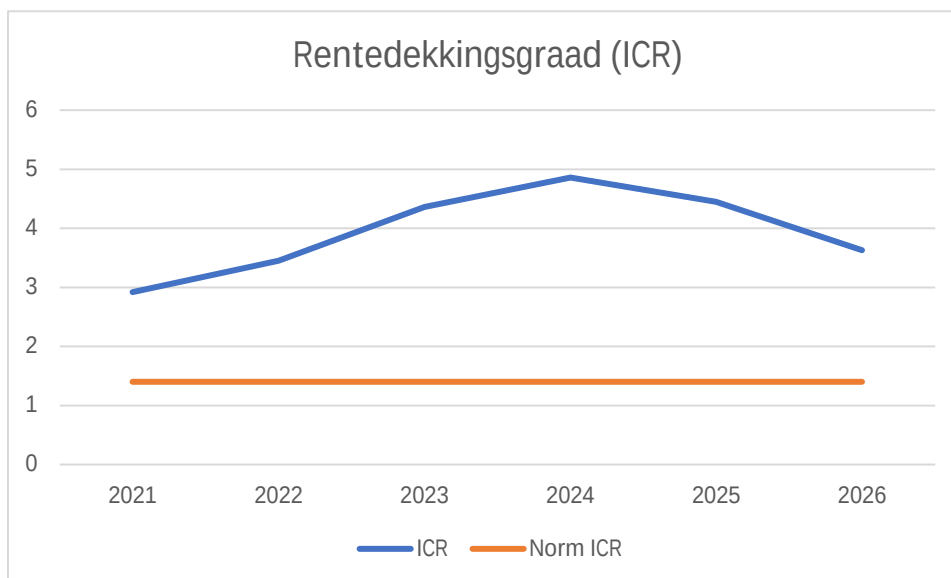
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van de corporatie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie 131 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 364 miljoen euro en bedraagt 233 miljoen euro.

5.4 Ratio's 2021 en vooruitblik

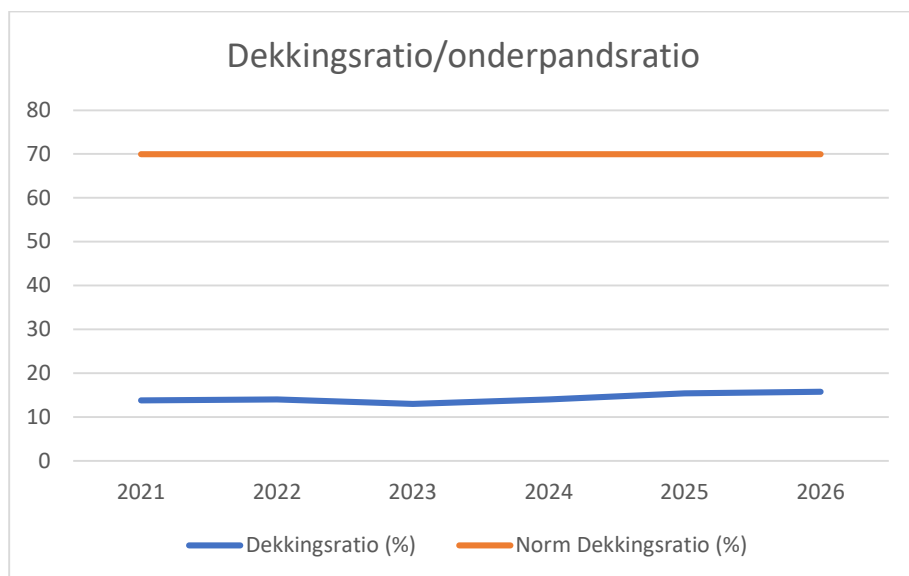
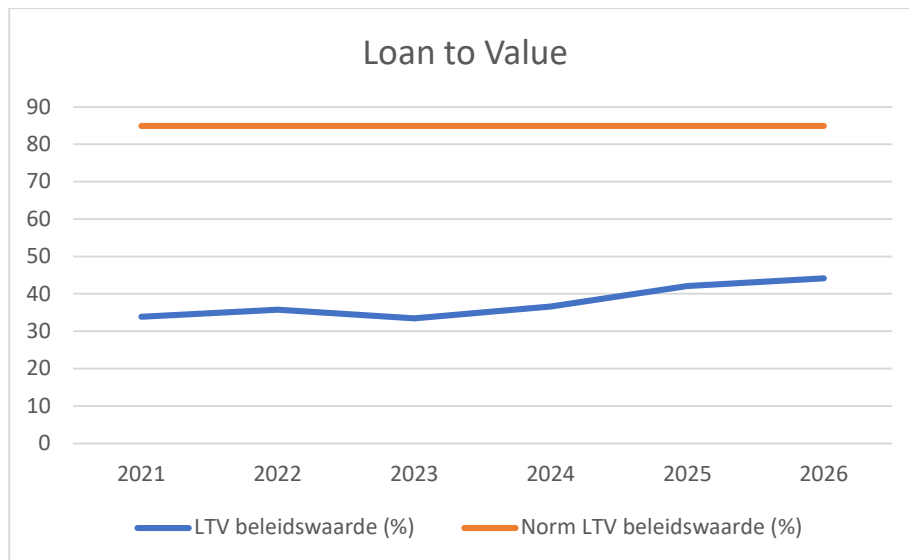
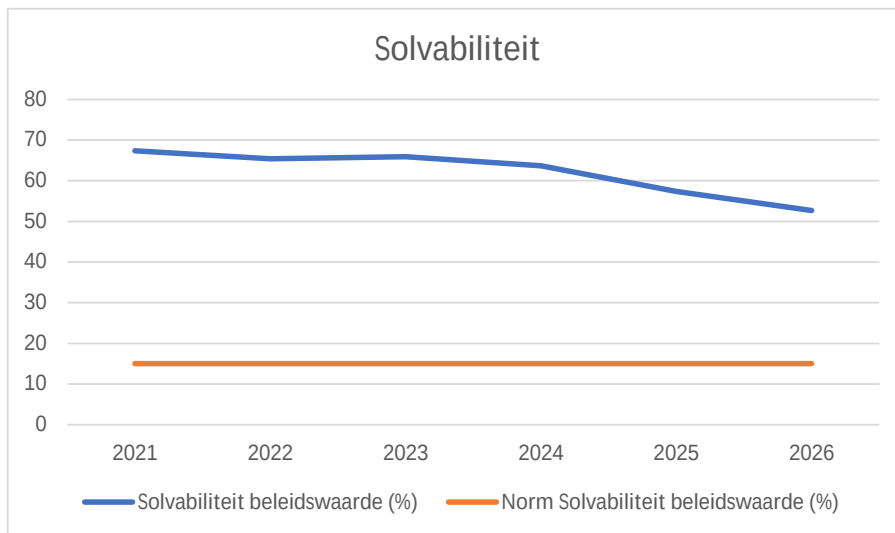
Vanuit het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw en het WSW wordt de financiële positie van woningcorporaties getoetst aan een aantal ratio's. Op 28 april 2020 hebben de Aw en het WSW de huidige set van financiële ratio's en grenswaarden gepubliceerd (afbeelding: Finance Ideas):



De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2021 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2021 tot en met 2026 het volgende beeld zien:



Vanaf 2024 laten de ICR en solvabiliteit een dalend verloop zien door stijging van geplande investeringen en de hoge begrote uitgaven voor planmatig onderhoud.



5.5 Treasury

In juli 2021 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2021 t/m 2023 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2020 en de daarin verwerkte investeringsplannen. Het borgingsplafond biedt voldoende ruimte voor de financiering van de begrote projecten voor renovatie en nieuwbouw. Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling 'financiële continuïteit' nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd.

Jaarlijks wordt op basis van de (meerjaren)begroting het treasuryjaarplan geactualiseerd.

In 2021 zijn 2 leningen afgelost (€ 4,5 miljoen) en 6 nieuwe leningen aangetrokken (€ 16,5 miljoen) tegen een aanzienlijk lagere rente. In zowel de aflossing als de opname van de leningen is een bedrag van verwerkt van een rollover lening (NWB afgelost en BNG opname). Daarnaast is er voor een bedrag van 0,6 miljoen vanuit de leningruil met Vestia een niet marktconforme hoogrentende lening bij de NWB afgesloten. Vanwege het niet marktconforme karakter van deze lening, moet er in de balans een agio van 0,9 miljoen verwerkt worden. Dit agio is vervolgens als volkshuisvestelijke sectorbijdrage verwerkt in het resultaat (overige organisatiekosten). Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is daardoor gedaald van 2,5% ultimo 2020 naar 1,9% ultimo 2021.

De leningportefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en zowel in 2021 als in 2022 heeft WWH ook beschikking over een roll-over lening van 4 miljoen. Dit geeft wat flexibiliteit aan de leningportefeuille zodat als een project wat vertraging oploopt, een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) terug afgelost kan worden.

WWH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000. Eind 2021 bedroeg het saldo liquide middelen € 0,9 miljoen. Daarnaast was er nog ruimte op de rol-over lening € 1.500.000 voor de financiering voor de nieuwbouw.

Treasurycommissie

In 2021 is de treasurycommissie tweemaal bijeen geweest. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het invullen van de liquiditeitsbehoefte voor 2021/2022. In november zijn het treasuryjaarplan 2022 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2022 en 2023 besproken.

Ontwikkeling bij WSW

Het is van belang dat corporaties tegen een zo laag mogelijk rente kunnen lenen. Dat vraagt onder andere om een robuust borgstelsel. De aanspraken op het WSW de afgelopen jaren hebben geleid tot de ontwikkeling van een strategisch programma met als doel het borgstelsel te versterken.

Het programma is in 2020 afgerond en heeft drie pijlers:

1. Zekerheden
 - Stelsel beschermen tegen claims van buiten.
 - Geen geld laten weglekken uit de sector.
2. Borgstelsel
 - Versterking benodigd risicokapitaal in de sector en risicovermogen van WSW om een toekomstbestendig borgstelsel te garanderen.
3. Zeggenschap
 - Goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

5.6 Fiscaliteit en overheidsheffingen

In het afgelopen jaar is de aangifte vennootschapsbelasting van 2020 afgewikkeld. Voor 2021 is een voorlopige berekening gemaakt.

5.7 Risicomanagement

WVH blijft werken aan een organisatie die op orde is, zodat we onze (maatschappelijke) doelen kunnen realiseren. Nu en in de toekomst. Dat doen we door de continuïteit van onze organisatie zeker te stellen.

Continuïteit is ook risico's beheersen en kansen benutten. Voldoen aan wet- en regelgeving, maar tegelijkertijd de randen opzoeken en regels ter discussie durven stellen als dat nodig is om onze opgave goed in te vullen. Risicomanagement bij WVH is praktisch, levert een bijdrage aan het daadwerkelijk behalen van doelen en ondersteunt continu de verbetering van de organisatie.

In de basis bestaat risicomanagement uit het identificeren, analyseren, beheersen en vervolgens evalueren van de risico's. Daarbij wordt door WVH een methode toegepast waarmee alle betrokkenen praktisch kunnen werken. Risicomanagement draagt bij aan het integrale risico denken en -bewustzijn. Het koersplan en de hierin geformuleerde visie en doelstellingen zijn het uitgangspunt. Parallel hieraan zijn risico's geformuleerd die onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Overigens hoeven risico's niet altijd negatief te zijn. Er kunnen ook kansen in besloten liggen.

Risicomanagement binnen WVH bestaat uit de volgende vier categorieën:

#	Categorie	Toelichting
I.	Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van WVH bedreigen.
II.	Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en -doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.
III.	Frauderisico's	Het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die WVH (financieel) schaden.
IV.	Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van WVH.

I Strategische risico's

WVH onderkent de volgende strategische risico's:

1. Realisatie van vastgoed ontwikkeling vertraagt door de afhankelijkheid van andere partijen en externe factor
2. Het vitaal houden van de buurten van Hoek van Holland en haar bewoners
3. Kwetsbaarheid en kwaliteit van de organisatie en te hoge bedrijfskosten
4. Niet voldoen aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie
5. WVH ziet een risico in het regie voeren als kleine organisatie met grotere partners
6. Intern gerichtheid van WVH
7. Covid-19

Per risico zijn de belangrijkste beheersmaatregelen benoemd.

II Projectrisico's

Bij projecten wordt voor elk project het risicoprofiel in kaart gebracht. De risico's zijn benoemd in het investeringsstatuut van WVH. Dit statuut wordt in april 2022 geactualiseerd. WVH onderkent de volgende projectrisico's:

- Stichtingskosten risico
- Politiek risico
- Marktrisico
- Planschade
- Financieringsrisico
- Renterisico
- Grondprijrisico
- Fiscale en juridische risico's
- Milieurisico
- Imagorisico
- Organisatierisico

III Fraude risico's

Fraude is een containerbegrip. Kenmerkende elementen van fraude:

- Het gaat om opzettelijk handelen
- Er wordt een misleidende voorstelling van zaken gegeven
- Er is het oogmerk economisch voordeel (financieel gewin) te behalen
- Er is een benadeelde
- Er is sprake van onrechtmatig of onwettig handelen

Voorbeelden van fraude zijn: valsheid in geschrifte, oplichting, bedrog, corruptie, diefstal en/ of verduistering. De top 5 van frauderisico's van WVH bestaat uit:

Top 5	Frauderisico
1	Woning wordt toegewezen aan huurder als gevolg van vriendjespolitiek
2	Opdrachten worden ten onrechte verstrekt aan een aannemer buiten het huidige inkoopbeleid om
3	Opdrachten worden ten onrechte betaald: minder werk wordt niet verrekend en meer werk niet gecontroleerd
4	Verkeerde weergaven van financiële ratio's door onjuiste weergave van realisatie van de budgetten (resultaten)
5	Op onrechtmatige wijze worden gelden onttrokken aan de corporatie

Administratieve organisatie / interne controle

Binnen WVH is het Three Lines Model (3LM) ingevoerd. Het 3LM levert een actieve bijdrage aan de versterking van de risicocultuur en beschrijft de verantwoordelijkheid voor het coördineren van risico's in brede zin en de verbetering van de interne beheersing. Het 3LM is gericht op het verminderen van de risico's die de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen in de weg kunnen staan.

Soft controls

Soft controls zijn alle niet-tastbare maar wel gedrag beïnvloedende factoren in organisaties die kunnen helpen bij het realiseren van doelen en het managen van risico's. Soft control heeft in belangrijke mate te maken met hoe zaken worden beleefd en doorleefd. Het gaat om de intrinsieke bewustwording en navolging van de kernwaarden van een organisatie. Ze komen niet in de plaats van regels, protocollen of procedures. Ook hard controls zijn nodig, om duidelijk te maken wat het gedrag is dat de organisatie verlangt. Hard en soft controls beïnvloeden samen het gedrag van mensen, er is in de organisatie een juiste balans nodig. Hoe prominenter deze zogenoemde soft controls in een organisatie aanwezig zijn, des te groter is de kans op gewenst gedrag en des te kleiner de kans op risico's en incidenten.

IV Informatierisico's

Het informatierisicomanagement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die WVH loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's. In 2022 zullen de risico's en beheersmaatregelen geïnventariseerd worden.

Risicobereidheid

De risicobereidheid van WVH is te typeren als 'neutraal'. Op de schaal van 'risico avers' (we vermijden risico's) tot 'risico zoekend' (we zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken) zitten we ongeveer in het midden. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit:

- WVH is bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen
- Het risicobeleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersmaatregelen afgewogen worden

5.8 Deelnemingen en verbindingen

WVH is enig aandeelhouder in WVH deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Er worden geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht. Het jaarresultaat over 2021 is € 65 negatief. Het eigen vermogen bedraagt € 12.153 (2020 € 12.117). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2020 €11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2021 € 614.000 (2020 € 560.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 264.000 (2020 € 241.000). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

6. Organisatie

6.1 Missie

WVH heeft in haar Koersplan 2021+ haar missie opnieuw geformuleerd: Wij zijn dé sociale huisvester in Hoek van Holland. We hebben hart voor de Hoekse samenleving en maken ons hard voor de kwaliteit van het dorp. We zorgen voor goede, betaalbare woningen. Samen met huurders en partners zetten we ons in voor een fijne woonomgeving.

6.2 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In de statuten van WVH staan de basisregels voor onze vereniging, waaronder de rolverdeling en bevoegdheden van de bestuurder, de algemene ledenvergadering en de Raad van Commissarissen. De statuten van WVH zijn in 2018 gewijzigd en voldoen aan de eisen van de Woningwet van 2015 en de Veegwet van 2017. De statuten staan op onze website en liggen ter inzage bij de Kamer van Koophandel in Rotterdam.

De Tweede Kamer heeft op 10 maart 2021 ingestemd met aanpassingen van de Woningwet, die voortkomen uit de wetsevaluatie. In 2022 bereiden we een aanpassing van de statuten voor, die we in de algemene ledenvergadering van 2023 willen afronden.

6.3 Integriteit

WVH heeft in 2021 haar integriteitscode aangepast. De code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2016 een vaste vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2021 deden we onze jaarlijkse personeelsoverleg over integriteit online. Dit keer lag de focus op onze nieuwe kernwaarden uit het Koersplan 2021+. In groepjes is gesproken over de betekenis van de kernwaarden in de praktijk, waar ze kansen geven, of misschien belemmerend werken. Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2021 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.

De vertrouwenspersoon heeft in 2021 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

6.4 Datalekken

In 2021 heeft WVH niet te maken gehad met datalekken. Er zijn geen meldingen gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap).

6.5 Visitatie

Alle corporaties worden eenmaal per vier jaar gevisiteerd. WVH heeft in 2018 een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2014 tot en met 2017 door het onafhankelijke bureau Raeflex. Met het visitatierapport leggen we verantwoording af aan onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport staat op onze website, samen met de bestuurlijke reactie op het rapport. In 2022 vindt weer een visitatie plaats. Opnieuw is gekozen voor Raeflex voor de uitvoering.

6.6 Organisatie in beweging

WVH blijft een organisatie in beweging. Via regie en samenwerking blijven we doen waar we zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden taken uit die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen is al een aantal jaar uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep. Per 1 maart 2022 stappen we voor dit onderhoud over naar Vehoec aannemers uit Wateringen.

Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie. Ook in 2021 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is een gezamenlijk inkoopproces. In 2021 lag de focus op de selectie van een nieuwe aanbieder van het ERP-systeem. Niet alleen valt hierdoor prijsvoordeel te halen bij

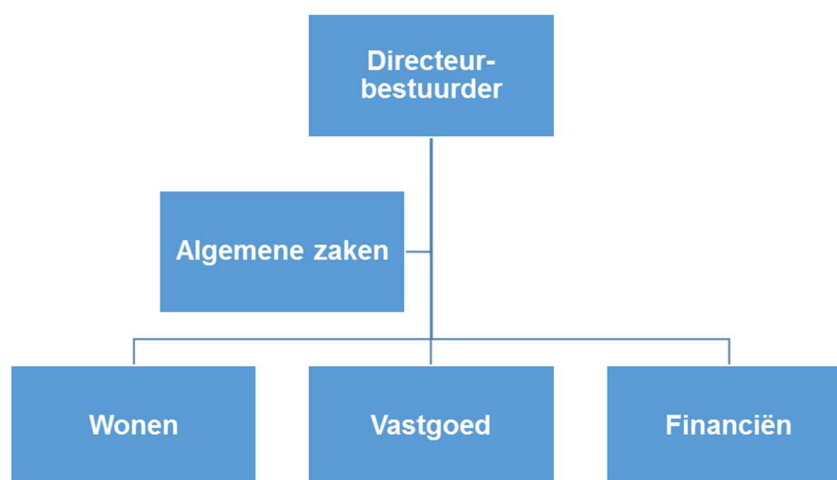
inkoop van diensten en goederen, ook slagen we erin op deze wijze de kwaliteit van ons inkoopproces te verbeteren. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2021 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Vanwege corona gebeurde dit voornamelijk online. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten.

Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2021 ziet er als volgt uit:

Functies	Formatie	Bezetting	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1
Controller	0,22	0,00*	0*
Afdeling Wonen	6,53	7,97	10
Afdeling Vastgoed	4,89	2,00	2
Afdeling Algemene zaken	1,94	1,94	2
Afdeling Finance & Control	3,56	3,56	4
Totaal	18,14	16,47	19

* WVH huurt een controller voor één dag per week in van een collega-corporatie. De functie is wel opgenomen in de formatie, maar wordt extern ingevuld. Daarom staan bezetting en aantal medewerkers op 0.

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (maximaal 4 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bleef in 2021 met 3,3% onder onze eigen norm van 4%.

6.7 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

In 2017 is de OR opgeheven. In overleg met de directeur-bestuurder heeft het personeel in 2021 gekozen voor de variant: personeelsvergadering. In 2021 is eenmaal een personeelsbijeenkomst georganiseerd over Integriteit. Daarnaast is 13 keer een (online) personeelsoverleg georganiseerd en acht keer een (online) ontbijtsessie. In oktober vond een teamdag plaats over onze nieuwe kernwaarden en het geven en ontvangen van feedback. Het voorbereidingsgroepje voor de Personeelsvergadering heeft zeven keer overleg gevoerd met de directeur bestuurder.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2021 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 8 juni 2022

Marcel Korthorst,
Directeur-bestuurder

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WvH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WvH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2021 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WvH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WvH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WvH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WvH voldoet aan de Governancecode.

Voorkómen belangenverstrengeling

In 2021 was geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaak tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Integriteit

Er waren in 2021 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WvH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon ondersteunt zij WvH om het thema integriteit bij WvH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd in een personeelsbijeenkomst. In 2021 was dit op 16 november. Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek in het MT en de RvC. Dit was ook in 2021 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Haar jaarverslag over 2020 stond op de RvC-vergadering van 14 april. Het jaarverslag kan bij WvH worden ingezien.

Afronding governance inspectie door Aw in 2020

Eind 2020 heeft Aw een governance inspectie bij WvH uitgevoerd. De inspectie is goed verlopen, met een positief eindrapport. Aw maakte wel twee toezichtafspraken met WvH. In 2021 gaven we daaraan opvolging: we hebben Aw het nieuwe koersplan 2021+ toegestuurd en hebben Aw geïnformeerd over verlenging van de afspraken met de extern onafhankelijk controller.

Zelfevaluatie

De Governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2021 heeft plaatsgevonden op 20 december, onder externe begeleiding van Mat Botman. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Wijziging in samenstelling RvC en aanpak invulling vacatures

Sinds 2018 bestaat de raad uit vier commissarissen. In 2021 is dit per 1 juli tijdelijk uitgebreid naar vijf commissarissen. De RvC heeft een nieuwe commissaris met een financieel profiel geworven. Per 1 juli is voor die vacature Helga van der Kolk benoemd. Zij is in het dagelijks leven Hoofd Financiën en Control bij LMC Voorgezet onderwijs in Rotterdam. In mei 2022 loopt de tweede en laatste zittingstermijn van twee commissarissen af: Mathieu Belt en Coen Sleddering. De tijdelijke uitbreiding van de raad is een bewuste keuze. Het doel is voor een zorgvuldige overdracht te zorgen en de continuïteit in de raad te borgen, ook door spreiding in het rooster van aftreden. Voor mei 2022 werven we nog een nieuwe

commissaris. Daarna bestaat de raad weer uit vier commissarissen. De raad is zodanig samengesteld dat zij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen. Daarnaast is het aantal van vier passend bij de schaal van WVH.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtkader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het ondernemingsplan (koersplan) en goedgekeurde beleidsstukken. Dit toezichtkader is een bijlage bij de [visie op bestuur en toezicht](#), die ook op de website van WVH staat. Deze visie is in november 2021 aangepast. De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vorm geeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Deze afspraak kon in 2021 door corona niet plaatsvinden. In plaats daarvan hebben beide voorzitters elkaar gesproken. Daarnaast heeft RvC-lid Hans Koster gesproken met een vertegenwoordiging van het bestuur van Houdt Zicht. Hij is per mei 2022 benoemd tot huurderscommissaris, en volgt daarmee Coen Sleddering op. Er is ook jaarlijks overleg tussen het bestuur van Houdt Zicht en de huurderscommissarissen. Dit overleg vond plaats op 9 juni.

Met regelmaat spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een informele vertegenwoordiging van de medewerkers van WVH. In 2021 vond dit overleg plaats op 10 februari.

Op 23 november stond een gezamenlijke bijeenkomst gepland met de raden van commissarissen van collega-corporaties en samenwerkingspartners Wonen Midden-Delfland en R ressort Wonen. Deze is vanwege coronamaatregelen verschoven naar 2022. Onderwerp van gesprek is dit keer een vergelijking van de Aedes Benchmarkresultaten.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2021 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- communicatie & public affairs (relatiebeheer, dienstverlening, beeldvorming)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

7.4 Vergaderingen en behandelde onderwerpen en besluiten

In 2021 zijn onder andere de volgende onderwerpen en besluiten in de RvC aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat, de toekomst van het Bertus Bliedhuis, de aanpak van de Scheepsbuurt, wijziging contractant voor het niet planmatig onderhoud en gunning WKO nieuwbouw Prins Hendrikstraat.
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Voorstel om de problemen van Vestia op te lossen / deelname leningruil
- Managementletter 2020
- Treasury jaarplan 2021

- Totstandkoming nieuw koersplan WVH vanaf 2021
- Jaarverslag 2020 Vertrouwenspersoon
- Jaarverslag Houdt Zicht 2020
- Aw toezichtbrief 2021
- Samenstelling selectie- en remuneratiecommissie
- Voorstel werving nieuwe commissaris in 2022
- Aanvraag zienswijze herbenoeming Peter Zwart
- Benoeming Hans Koster tot huurderscommissaris per mei 2022
- Selectietraject nieuwe accountant
- Bod aan de gemeente voor prestatieafspraken 2022 - 2023
- Indexering salaris directeur-bestuurder
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Jaarstukken 2020 en accountantsverslag;
- Voortgang voorbereiding implementatie nieuw ERP-systeem in 2022
- Mandaat volmacht WSW
- Voorstel PV-panelen, start in Scheepsbuurt
- Keuze voor Raeflex als bureau voor visitatie in 2022
- Tertiaalrapportages
- Formatie en personele wisselingen bij WVH
- Risicomanagement
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Begeleiding RvC zelfevaluatie over 2021
- Agenda en agendastukken ALV van WVH
- Visie op bestuur en toezicht
- Actualisatie integriteitscode
-

Besluiten

In 2021 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld overeenkomstig hetgeen daarover geregeld is in de statuten. Alle besluiten zijn vastgelegd op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Goedkeuring nieuw koersplan WVH 2021+
- Goedkeuring huurbeleid 2021 - 2025
- Instemming met plan van aanpak van de complexen 010 en 310
- Benoeming van Helga van der Kolk tot commissaris van WVH
- benoeming van Q-Concepts tot nieuwe accountant per verslagjaar 2021
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2022-2031

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vervult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Het overzicht van beloningen en emolumenten in 2021:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	132.000

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2021 vindt plaats op 11 februari 2022.

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

2018-heden Bestuurslid Maaskoepel

2021-heden Directieadviseur Feyenoord basketbal

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2021 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag

zowel bij de directeur-bestuurder als bij de (vice)voorzitter van de RvC. Voor 2022 is weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.

7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

De RvC bestond in 2021 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Coen Sleddering (1953) Deskundigheid: Communicatie-public affairs Op voordracht van de huurders	Eigenaar Sleddering Advies	- Gemeenteraadslid / fractievoorzitter VVD Rijswijk
Mathieu Belt (1973) Deskundigheid: Financieel- economisch	Founder RPA Partners BV Directeur Agium Digital	- RvC-lid bij woningcorporatie Woonkwartier
Peter Zwart (1971) Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Eigenaar / vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	-
Mr. Hans Koster (1961) Deskundigheid: Juridisch	Advocaat bij Vuurens & Lagerwey Advocaten in Delft	- Voorzitter bestuur Stichting Van Oldebarnevelthoeve
Vanaf 1 juli 2021: Drs. Helga van der Kolk (1972) RC CPC Deskundigheid: Finance & Control	Hoofd Financiën en Control bij LMC Voorgezet onderwijs in Rotterdam	- Voorzitter van het bestuur van Innovatiefonds PROVSO.WORKS in Rotterdam

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Coen Sleddering	14 mei 2022	Nee
Mathieu Belt	14 mei 2022	Nee
Peter Zwart	15 februari 2022	Ja
Hans Koster	1 juli 2024	Ja
Helga van der Kolk	1 juli 2025	Ja

7.8 Commissies

In 2021 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Auditcommissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de

individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WVH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid	Lid
Audit	Mathieu Belt	Peter Zwart	Helga van der Kolk (per 1 juli 2021)
Selectie- en remuneratie	Mathieu Belt (tot 1 juli) Hans Koster (vanaf 1 juli)	Coen Sleddering	-

Selectie- en Remuneratie

In mei 2022 treden Coen Sleddering en Mathieu Belt af. Om overdracht en continuïteit te waarborgen is in 2021 Helga van der Kolk benoemd tot commissaris. Voor mei 2022 werven we nog een nieuwe commissaris.

Audit

De auditcommissie is in 2021 zes maal bijeen geweest. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:

- Afronding en opvolging Managementletter 2020
- Overstap naar andere accountant
- Terugkoppeling vanuit treasurycommissie
- Treasuryjaarplan 2021
- Tertiaalrapportages
- Intern controleplan
- Financieel overzicht / voortgang projecten afdeling vastgoed
- Leningruil Vestia
- Jaarstukken 2020 en accountantsverslag
- Mandaat volmacht WSW
- (Fraude)risicomanagement
- Positie controller
- Jaarplan 2022 en (meerjaren)begroting 2022-2031
- Speerpunten jaarrekeningcontrole 2021 door Q-Concepts

7.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.

In 2021 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de Governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen.

In 2021 rondde de directeur-bestuurder onder andere de leerlijn 'Corporatiebestuurder in de 21^e eeuw' af. De directeur-bestuurder voldoet met het behalen van 111 PE-punten sinds 1 januari 2019 aan de voorwaarde om over een periode van 3 jaar minimaal 108 PE-punten te halen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2021	Aantal behaalde PE-punten in 2020	Aantal behaalde PE-punten in 2019	Aantal behaalde PE-punten in 2018
Leden van de RvC				
Coen Sleddering	4	6	5,5	4
Mathieu Belt	6	7	6,5	6
Peter Zwart	4	6	15,5	9
Hans Koster	6	4 vanaf 1 juli 2020	-	-
Helga van der Kolk (vanaf 1 juli 2021)	12	-	-	-
Directeur-bestuurder				
Marcel Korthorst	52	35	24	55,5 Vanaf datum in dienst bij WvH 1-8-2018: 34,5

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtname van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringcode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WvH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2021 € 132.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn (d.w.z. € 19.800) en voor de overige leden maximaal 10% (d.w.z. € 13.200). In het jaar 2021 bedroeg de feitelijke bezoldiging van zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel 2021. De vergoedingen waren:

Naam	Bezoldiging als lid		Bezoldiging als voorzitter		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Heleen Dekker (tot 1 juli 2020)	-	-	-	7.350	-	7.350
Coen Sleddering (vanaf 1 juli 2020 voorzitter)	-	-	15.300	7.350	15.300	12.275
Mathieu Belt	10.250	9.850	-	-	10.250	9.850
Peter Zwart	10.250	9.850	-	-	10.250	9.850
Hans Koster (vanaf 1 juli 2020)	10.250	4.925	-	-	10.250	4.925
Helga van der Kolk (vanaf 1 juli 2021)	5.125	-	-	-	5.125	-
Totaal	35.875	29.550	15.300	14.700	51.175	44.250

7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk, maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect en gebruikmaking voor elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling binnen de RvC. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2021. WVH verleent aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen. Dat is ook in 2021 niet het geval geweest.

7.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Met ingang van boekjaar 2015 was Deloitte Accountants de controlerend accountant van WVH. Eind 2020 is besloten per boekjaar 2021 een overstap te maken naar een andere accountant. Na een zorgvuldig selectietraject is Q-Concepts Accountancy benoemd als nieuwe accountant van WVH. De accountants van Q-Concepts Accountancy zijn aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2021.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2021 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Q-Concepts heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het bestuursverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van WVH zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 8 juni 2022

De Raad van Commissarissen,
namens deze,

Hans Koster
Voorzitter RvC

8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering van 24 juni opnieuw besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2021 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2020
- Nieuw koersplan van WVH 2021+
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2021 was bijna 40% van de huurders lid van de vereniging, gelijk aan het percentage in 2020. In 2021 telde de vereniging in totaal 790 leden (in 2020: 787).

9. Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens vastgoedbezit (eenheden)					
1945 tot 1959	642	642	642	642	642
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	598	598	598
1980 tot 1989	201	201	201	198	198
1990 tot 1999	193	193	193	193	192
2000 en later	134	134	134	134	132
Sub-totaal in exploitatie	1.984	1.984	1.984	1.981	1.978
in aanbouw	76				2
Totaal	2.060	1.984	1.984	1.981	1.980
Gem. WOZ-waarde eenheid, waarderingsjaar	227.000	206.000	201.000	180.000	162.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,51	1,19	1,34	1,08	1,07
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	1.019	715	1.009	687	471
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.094	563	1.116	1.062	497
Kosten woningverbetering per woning	2.590	114	385	245	9
Totaal onderhoud per woning	4.704	1.392	2.510	1.994	977
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS per 31-12	168	167	163	164	163
Gemiddelde netto huurprijs per woning per 31-12	595	594	584	564	545,21
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	4,39	3,21	5,71	5,20	5,21
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,68	0,45	0,47	0,64	0,48
Leegstand in % van jaarhuur	1,04	0,62	0,63	0,46	0,63
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit op basis van marktwaarde in %	87,3	88,2	89,0	86,3	83,1
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde in %	67,3	69,4	74,0	56,8	
Liquiditeit (kortlopende vorderingen/schulden)	0,24	0,56	0,68	0,42	0,75
Rentabiliteit gemiddeld eigen vermogen (na belasting) in%	12,49	2,28	14,32	31,11	5,23
Rentabiliteit gemiddeld lang vreemd vermogen in%	2,19	2,78	2,99	3,14	3,58
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	10,90	1,76	12,38	16,88	4,35
Eigen vermogen per gewogen eenheid	169.000	149.000	145.000	125.000	107.000
Cash-flow per eenheid	1.072	2.026	574	709	1.121
Loan to Value in %	33,80	25,79	25,80	38,50	46,85
Dekkingsratio/Onderpandsratio in %	13,92	12,56			
Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen op basis van marktwaarde	332.698	293.574	286.963	248.614	204.631
Totaal netto huren	13.825	13.593	13.283	12.942	12.672
Vergoedingen	198	221	229	264	285
Jaarresultaat	39.125	6.610	38.348	43.983	10.702
Marktwaardemutatie	37.466	9.196	33.059	44.656	10.117

DEEL 2 JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	329.485	296.056
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	34.997	31.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.292	1.398
Totaal van vastgoedbeleggingen	377.774	328.709
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.180	1.159
Financiële vaste activa (3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12	12
Latente belastingvorderingen	181	95
Totaal van financiële vaste activa	193	107
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	379.147	329.975
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	65	39
Overige vorderingen	30	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	735	0
Overlopende activa	189	64
Totaal van vorderingen	1.019	139
Liquide middelen (5)	863	2.708
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.883	2.847
TOTAAL VAN ACTIVA	381.030	332.822

		31 december 2021	31 december 2020
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	(6)		
Herwaarderingsreserve		284.106	253.028
Overige reserves		48.592	40.546
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN		<u>332.698</u>	<u>293.574</u>
VOORZIENINGEN	(7)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		625	5.847
LANGLOPENDE SCHULDEN	(8)		
Schulden aan kredietinstellingen		39.743	28.320
Overige schulden		5	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN		<u>39.748</u>	<u>28.325</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		4.601	3.380
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.076	508
Schulden aan groepsmaatschappijen		12	12
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		471	382
Overige schulden		9	19
Overlopende passiva		791	777
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		<u>7.959</u>	<u>5.078</u>
TOTAAL VAN PASSIVA		<u><u>381.030</u></u>	<u><u>332.822</u></u>

2 WINST EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(10) 13.825	13.593
Opbrengsten servicecontracten	(11) 198	221
Lasten servicecontracten	(12) -253	-269
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13) -1.200	-931
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14) -5.176	-3.555
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15) -3.029	-2.908
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.366	6.151
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16) 962	-6.080
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17) 36.270	9.141
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.232	3.061
Opbrengst overige activiteiten	(18) 7	7
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	7	7
Overige organisatiekosten	(19) -1.572	-688
Kosten omtrent leefbaarheid	(20) -168	-141
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21) 5	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22) -832	-913
Totaal van financiële baten en lasten	-826	-899
Totaal van resultaat voor belastingen	39.038	7.491
Belastingen	(23) 87	-881
Resultaat uit deelnemingen	(24) 0	0
Totaal van resultaat na belastingen	39.125	6.610

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	13.909		13.723	
Vergoedingen	215		225	
Overige bedrijfsontvangsten	9		7	
Ontvangen interest	0		3	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		14.133		13.958
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.197		-1.340	
Onderhoudsuitgaven	-3.620		-2.565	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.238		-2.760	
Betaalde interest	-865		-955	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-31		-18	
Verhuurderheffing	-2.039		-1.959	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-11		-23	
Vennootschapsbelasting	-1.015		-339	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-12.016		-9.959
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		2.116		3.999
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Nieuwbouw huur	-11.830		-1.183	
Verbeteruitgaven	-3.737		-141	
Investerings overig	-111		-49	
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>		-15.678		-1.373
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-15.678		-1.373
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-15.678		-1.373
transporteren		-13.562		2.626

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-13.562		2.626
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen		16.297		2.500
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-4.580		-4.780
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		11.717		-2.280
Toename van geldmiddelen		-1.845		346
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.708		2.362	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	863		2.708	
		-1.845		346

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Activiteiten

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen voor de sociale huursector, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv).

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciushof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. WVH oefent overheersende zeggenschap uit over VvE De Plancius. Deze VvE is evenwel niet in de jaarrekening verwerkt omdat de betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Stelselwijziging

In de jaarrekening 2021 zijn de projecten die toezien op renovatie of ingrijpende verbouwingen van bestaand bezit gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie en niet meer onder vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan de aanpassing en uitbreiding van RJ 645.212, 217 en 218. Gezien het relatief geringe belang van de wijziging is deze prospectief verwerkt als presentatiewijziging.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Prestatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn de projecten die toezien op renovatie of ingrijpende verbouwingen van bestaand bezit gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie en niet meer onder vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WVVH.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Validatie basiswaardering

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie. 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 de jaarrekening.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

WVVH heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 13.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten en 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. De verdeelsleutels zijn opgesteld op complex en totaalniveau. De bij de aard van de post meest passende verdeelmethode is toegepast.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels van toepassing op de Wet normering van topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de wijzigingen zoals beschreven in de paragraaf stelselwijziging.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie

Algemeen

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen bij oplevering die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs is per eenheid bepaald.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2021 € 752,33 (1 januari 2020 € 737,14). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). W VH waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

W VH hanteert voor 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.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft W VH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft W VH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepondd bij complexmatige verkoop.

Bij beide scenario wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Beleidswaarde

Naast de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen bepaald. Het vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor:

- Beschikbaarheid (uitponen versus doorexpluiten)
- Betaalbaarheid (streefhuur versus markthuur)
- Onderhoud (werkelijk versus normering)
- Beheer (werkelijk versus normering)

Streefhuur, onderhoudslasten en beheerlasten zijn conform de meerjarenbegroting 2022 - 2026 ingerekend. De normen zijn bepaald over een periode van 15 jaar.

Door de doelstelling van de corporatie, namelijk het passend huisvesten van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien, wordt bij mutatie de markthuur niet doorgevoerd en wordt op grond van een beoogd kwaliteits- en beheersniveau hogere bedragen voor onderhoud en beheer ingerekend. Het niet hanteren van de markthuur leidt tevens tot een hogere inrekening van de verhuurderheffing.

De beleidswaarde vormt uiteindelijk een indicatie van te realiseren waarde door de corporatie. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is een hoofdstuk opgenomen over de wijze waarop de berekening plaatsvindt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De hieronder opgenomen bedragen betreft onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Deze zaken 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. Investerings gedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VvE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WvH geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 1,4%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Vlottende Activa

Vorderingen

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

Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Overige reserves

De overige reserves bestaat uit de sommering van de resultaten. Het saldo van de winst en verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens WVVH zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WVVH rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden. Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verachte stijging van de marktwaaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. 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 aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden ter zaken van Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE 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. 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.

De winst en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2021 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Bedrijfsopbrengsten

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.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 0% per woning exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging (2020 2,6%). WVH heeft in 2020 en 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huursom mag in 2021 maximaal met 1,4% stijgen (2020 2,6%). De huurverhoging van geliberaliseerde woningen is in 2021 gemaximeerd op 2,4% (1,4% + 1 procentpunt). De huurverhoging voor zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

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

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

Pensioenlasten

WVH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2021 geen sprake.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder zijn met name de posten Verhuurderheffing, Onroerendezaakbelasting en Verzekeringskosten opgenomen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Op dit moment wordt deze rente tegen 0% geactiveerd, gezien de hoogte van de kortlopende rente.

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.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Belastingen

Acute belasting

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WVVH heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

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

Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WVVH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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

Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasurystatuut van WVH dat in april 2018 opnieuw is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. WVH maakt geen gebruik van derivaten.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico, het herfinancieringsrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen.

Renterisico

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut van WVH.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat WVH niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overvloedige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021'.

Verhuurderheffing

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing was in 2021 0,526% van de WOZ waarde van alle woningen met een huurprijs tot en met € 752,33. De maximale WOZ waarde was gesteld op € 315.000. De verhuurderheffing was in 2021 € 2.038.863

Waardering vaste activa

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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	329.485	296.056
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	34.997	31.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.292	1.398
	<u>377.774</u>	<u>328.709</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Cumulatieve verkrijgingsprijs	62.730	59.996	11.735	11.923
Cumulatieve herwaardering	233.470	225.907	19.557	20.364
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-144	-57	-37	-19
Stand per 01-01-2021	<u>296.056</u>	<u>285.547</u>	<u>31.255</u>	<u>32.269</u>
Investerings - initiële verkrijgingen	10	54	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.618	200	533	23
Correctie verkrijgingsprijs	890	0	0	-212
Aanpassing marktwaarde	32.529	7.676	3.741	1.465
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-70			
Tlv voorziening onrendabel	-4.547	-200	-532	-23
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	2.479	0	-2.267
Totaal mutaties 2021	<u>33.428</u>	<u>10.210</u>	<u>3.742</u>	<u>-1.014</u>
Aanschaffingswaarde	68.247	62.730	12.267	11.735
Cumulatieve herwaardering	261.341	233.470	23.765	19.557
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-103	-144	-36	-37
Stand per 31-12-2021	<u>329.485</u>	<u>296.056</u>	<u>34.997</u>	<u>31.255</u>

Per 31 december 2021 bedraagt de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 284 miljoen. De herwaardering heeft voor € 261 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 23 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardeverminderingen hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt.

Van het complex Rietdijkstraat was de exploitatie beëindigd (status anti kraak) en de waarde van het complex werd afgewaardeerd tot grondwaarde. Per 1 januari 2021 is het complex weer in exploitatie (tijdelijke verhuur) genomen en is de afwaardering ongedaan gemaakt.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie	2021	2020
Woongelegenheden	5,56%	5,66%
Bedrijfsmatige en maatschappelijk onroerend goed	8,65%	8,72%
Parkeergelegenheden	6,26%	6,63%
Intramuraal vastgoed	9,49%	9,49%

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2021	2020
Woningen	359.352	321.941
Zorgvastgoed	4.406	4.349
Bedrijfsonroerend goed	429	422
Maatschappelijk onroerend goed	166	164
Parkeervoorzieningen	128	139
Totaal	364.481	327.015

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2021 en ultimo 2020 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen.

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2020 naar 31-12-2021 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2020		327.015
Voorraadmutaties	2.153	
Mutatie objectgegevens	13.227	
Wijziging handboek	-2.098	
Wijziging parameters agv validatie handboek	-2.160	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	26.344	
Totaal mutaties	37.466	
Marktwaarde 31-12-2021		364.481

De 'mutatie objectgegevens' hebben betrekking op aanpassing contracturen en WOZ-waarde. De 'wijziging parameters als gevolg van validatie handboek' is het gevolg van aanpassingen van de markthuur en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB vastgoed € 63,4 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed € 11,7 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2021 € 266,2 miljoen voor de DAEB tak en € 23,3 miljoen voor de niet-DAEB tak. De totale leegwaarde van de woningen bedraagt € 534,3 miljoen (2020 € 462,6 miljoen).

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 53 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1940 - 1960	8	533
Eengezinswoningen	1960 - 1975	5	437
Eengezinswoningen	1975 - 1990	3	86
Eengezinswoningen	1990 - 2005	7	146
Eengezinswoningen	> 2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	376
Meergezinswoningen	1975 - 1990	2	93
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	3	77
Zorgcomplexen	1975 - 1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	2	9
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	1990 - 2005	2	2
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2005	1	2
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	1
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	9
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
Totaal		53	1.984

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	In marktwaarde opgenomen	Effect	Effect marktwaarde bedrag	Effect marktwaarde percentage
Disconteringsvoet*	5,54% / 6,14%	-1%	€ 114.399	31,39%
Disconteringsvoet*	5,54% / 6,14%	1%	€ -36.727	-10,08%
Gemiddelde markthuur	€ 1.026	-1%	€ -611	-0,17%
Gemiddelde markthuur	€ 1.026	1%	€ 691	0,19%
Mutatiegraad	5,13%	-1%	€ -6.935	-1,90%
Mutatiegraad	5,13%	1%	€ 14.828	4,07%
Leegwaarde	12,90%	-1%	€ -1.797	-0,49%
Leegwaarde	12,90%	1%	€ 1.839	0,50%

* Percentage doorexploiteren/ uitponden

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Btiv.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau 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 doorexploiteerscenario 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem.

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.

Vanaf het 16e jaar wordt het onderhoud berekend op basis van specifieke normen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden 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 uitponen van de aan het eind van het 15e 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 van 2021 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2021.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contracthuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuur
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Parameter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	8,50%	12,90%	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

- Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

- Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

- Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB¹⁰. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- Een vastgoed specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.
- Een opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject.

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Overzicht beleidswaarde versus marktwaarde x € 1.000			
	beleidswaarde	marktwaarde	verschil
Woningen	126.053	359.352	-233.299
Zorgvastgoed	4.406	4.406	0
Bedrijfsonroerend goed	429	429	0
Maatschappelijk onroerend goed	166	166	0
Parkeervoorzieningen	128	128	0
Totaal	131.182	364.481	-233.299

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2021 x € 1.000		
Marktwaarde		364.481
Beschikbaarheid	22.724	
Betaalbaarheid	-160.200	
Onderhoud	-81.775	
Beheer	-14.048	
Totaal afslagen	-233.299	
Beleidswaarde		131.182

Verloopoverzicht beleidswaarde 31-12-2020 naar 31-12-2021 x € 1.000		
Beleidswaarde 2020		117.527
Mutatie voorraad	339	
Mutatie vastgoedgegevens	-5.869	
Wijziging parameters marktwaarde	30.034	
Wijziging parameters beleidswaarde	-15.979	
Totaal mutaties	8.525	
Beleidswaarde woningen		126.052
Beleidswaarde niet-woningen		5.130
Beleidswaarde 2021		131.182

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten 2021 en 2020 (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Bedragen x € 1	2021	2020
Disconteringsvoet	5,54 / 6,18	5,68 / 6,28
Streefhuur	661,27	613,14
Onderhoudsnorm	2.779,76	2.414,26
Beheernorm	971,30	1.082,06

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Er zijn een viertal scenario's uitgewerkt in Wals om het effect op de beleidswaarde te zien.

Per uitgangspunt is een nieuwe beleidswaarde bepaald. Het effect is te zien in onderstaande tabel.

Uitgangspunt	Effect x € 1.000	Nieuwe beleidswaarde x €1.000
Disconteringsvoet + 0,5%	-12.306	118.976
Streefhuur € 50 hoger	17.070	148.252
Onderhoudsnorm € 100 hoger	-6.598	124.584
Beheernorm € 100 hoger	-6.535	124.647

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie is op 31 december 2021 afgerond € 440 miljoen.

De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2021, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2020.

Op 31 december 2020 bedroeg de WOZ waarde afgerond 400 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2019).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.398	116
Cumulatieve herwaardering		
Stand per 1 januari	1.398	116
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	11.894	1.282
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		
Totaal mutaties 2021	11.894	1.282
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	13.292	1.398
Cumulatieve herwaardering		
	13.292	1.398

De investeringen hebben volledig betrekking op de nieuwbouw Prins Hendrikstraat.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.180	1.159

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.443	3.393
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.284	-2.171
Boekwaarde per 1 januari	1.159	1.222

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	105	49
Desinvesteringen	-214	0
Afschrijving desinvesteringen	214	0
Afschrijvingen	-84	-112
Totaal mutaties 2021	21	-63
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.335	3.443
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.155	-2.284
	1.180	1.159

De materiële vaste activa bestaat uit een kantoorpand € 1.084.000 en inventaris/ ICT € 96.000. De investeringen in 2021 bestaan met name uit de verbetering van de entree van ons kantoor. In 2021 zijn diverse volledig afgeschreven en niet meer in gebruik zijnde investeringsposten gedesinvesteerd.

Waarderingsmethode

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 40 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
WVH Deelnemingen B.V. te Hoek van Holland (100%)	12	12
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>WVH Deelnemingen B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12	12
	12	12

De waarde van de deelneming betreft het aandelenkapitaal (€ 18.000) en de cumulatieve resultaten (- € 6.000).

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvorderingen		
Belastinglatenties	181	95

Belastinglatenties

Stand per 1 januari	95	163
Mutatie	87	-68
Stand per 31 december	181	95

De actieve belastinglatentie ad € 63.129 (2020 € 94.540) ziet op een pand waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde en de WOZ-waarde. Mogelijk kan daar nog enkele jaren op worden afgeschreven. De nominale waarde bedraagt € 64.778 (2020 € 99.000).

Daarnaast is een belastinglatentie ad € 117.944 opgenomen voor de in 2021 verwerkte Vestiadeal. Deze belastinglatentie zal volgend jaar vrijvallen. De nominale waarde bedraagt € 119.606.

Er is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 1,41% (2020 1,88%)

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Te vorderen van huurders	96	62
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-31	-23
	65	39

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	23	14
Dotatie	11	9
Afboeking	-3	1
Stand per 31 december	31	23

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt € 63.000 (2020 € 36.000). De achterstand van vertrokken huurders € 33.000 (2020 € 26.000).

De verwachting is dat 10% van de zittende huurders uiteindelijk niet betaalt en dat 75% van de vertrokken huurders niet betaalt. Er is daarom een voorziening gevormd van € 31.000 (2020 € 23.000).

De huurachterstanden bedragen op balansdatum 0,68% (2020 0,45%) van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	105	104
Af: voorziening dubieuze overige debiteuren	-75	-68
	<u>30</u>	<u>36</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000

Af: voorziening dubieuze overige debiteuren

Stand per 1 januari	68	48
Dotatie	8	27
Afboeking	-1	-7
	<u>75</u>	<u>68</u>

Dit betreft vorderingen op huurders (mutatieonderhoud, servicekosten e.d.) en instanties. Aangenomen wordt dat 75% van de vorderingen op huurders niet wordt ontvangen.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000

Belastingen, premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>735</u>	<u>0</u>
------------------------	------------	----------

Dit betreft de vordering vennootschapsbelasting 2019 ad € 96.458 (aangifte) en de vennootschapsbelasting 2021 ad € 638.386 (restitutie betaald voorschot).

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assurantiepremie	19	15
Overige vooruitbetalingen en nog te ontvangen bedragen	<u>171</u>	<u>49</u>
	<u>189</u>	<u>64</u>

5. Liquide middelen

Rekening-courant	327	1.348
Spaarrekening	<u>536</u>	<u>1.360</u>
	<u>863</u>	<u>2.708</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVBH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	261.341	233.470
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	22.765	19.557
	<u>284.106</u>	<u>253.027</u>
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	253.027	246.271
Mutaties agv verkopen	0	-2.267
Mutaties agv investeringen	-5.150	-223
Mutaties agv niet gerealiseerde waardeveranderingen	36.228	9.247
Totaal	<u>284.106</u>	<u>253.027</u>

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2021 € 36,2 miljoen en komt ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Overige reserves

Stand per 1 januari	40.545	40.692
Resultaatbestemming boekjaar	39.125	6.610
Mutatie herwaarderingsreserve	-31.078	-6.757
	<u>48.592</u>	<u>40.545</u>

De overige reserves zijn in 2021 toegenomen met een positief resultaat van € 8.046.000 (2020 € 147.000).

7. VOORZIENINGEN

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	5.847	0
Dotatie	-143	6.070
Onttrekking	-5.079	-223
Stand per 31 december	<u>625</u>	<u>5.847</u>

De voorziening is in 2020 gevormd ter dekking van de onrendabele top van de investering in 105 renovatiewoningen in de Scheepsbuurt (complexen 32/ 40). De investering in deze woningen is hoger dan de beperkte stijging van de marktwaarde. In 2021 is de voorziening deels verlaagd op basis van een geactualiseerde berekening eind 2021 en verlaagd met het bedrag aan besteedde investeringen van 2021.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Alle leningen die WvH heeft aangetrokken bij kredietinstellingen zijn voor 100% geborgd door het WSW.

Leningen o/g

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen</i>		
Stand per 1 januari	31.700	33.980
Opgenomen gelden	16.297	2.500
Agio Vestialening	927	0
Aflossing	-4.580	-4.780
	44.344	31.700
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.601	-3.380
Langlopend deel per 31 december	39.743	28.320

De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 1,9% (2020 2,5%). Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. In de onderstaande tabellen is de agio van de Vestialening (€ 927.181) niet meegenomen.

Rente %	x € 1000	Resterende looptijd	x € 1000
0% - 1%	22.000	< 1 jaar (kortlopend)	4.500
1% - 2%	3.520	van 1 tot 5 jaar	15.300
2% - 3%	3.300	van 5 tot 10 jaar	11.500
3% - 4%	3.000	van 10 tot 15 jaar	6.000
4% - 5%	11.597	vanaf 15 jaar	6.117
Totaal	43.417	Totaal	43.417

Aflossingsvorm	x € 1000
Fixe	39.397
Roll-over	2.500
Lineair	1.520
Totaal	43.417

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2021 van de langlopende schulden bedraagt € 50,7 miljoen (2020 € 41,7 miljoen). De stijging wordt veroorzaakt door het aantrekken van vier leningen voor de nieuwbouw van € 12 miljoen en € 0,5 miljoen voor de Vestialening. Hierdoor is de marktwaarde met € 9 miljoen toegenomen.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	5	5

Dit betreft de waarborgsom van een huurder van een van onze bedrijfspanden.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

31-12-2021	31-12-2020
x € 1.000	x € 1.000

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	4.601	3.380
----------------------------------	-------	-------

Dit betreft de eindaflossing van twee fixe leningen, een aflossing van de lineaire lening en de kortlopende agio van de Vestialening

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	2.076	508
-------------	-------	-----

Schulden aan groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	12	12
-----------------------	----	----

Dit betreft de rekening-courant verhouding met WVH deelnemingen BV. Er wordt geen rente berekend.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	0	280
Omzetbelasting	400	42
Loonheffing en sociale lasten	55	41
Pensioenen	16	18
	471	382

De € 280.000 nog te betalen vennootschapsbelasting 2020 heeft voor € 376.000 betrekking op de aanslag 2020 die in 2021 is betaald en de over 2019 nog € 96.000 terug gevorderd op basis van de voorlopige aangifte opgesteld door BDO. Deze € 96.000 is in 2021 verschoven naar de belastingvorderingen. De overige posten hebben betrekking op de aangiften/afdrachten over de maand december 2021.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden

Te verrekenen leveringen en diensten	9	19
--------------------------------------	---	----

Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende schulden	344	402
Vooruitontvangen huren	180	173
Overige overlopende passiva	267	202
	791	777

In de overige overlopende passiva is een bedrag opgenomen voor jubileumverplichtingen van € 35.000 (2020 € 32.000).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 20.000 (2020 € 28.000) in de periode 2022 t/m 2024. Van dit bedrag heeft € 20.000 betrekking op contracten die in 2021 nog liepen en in 2022 zijn nog geen nieuwe leasecontracten ingegaan.

Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten

Eind 2021 heeft WVH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van € 2,4 miljoen voor projecten en € 1,8 miljoen voor planmatig onderhoud.

Erfpacht

WVH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 1.600 per jaar.

Fiscale eenheid

WVH vormt met WVH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WVH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is WVH slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers;
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2021 bedroeg de (beleids)dekkingsgraad van het SPW 118,8% (2020 103,1%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BtIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2021 is € 5.535 betaald, dit bedrag is lager dan voorgaande jaren door een eenmalige verrekening. De komende 5 jaren wordt in de MJB met € 57.000 rekening gehouden.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2021 is geen heffing in rekening gebracht. Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de komende 5 jaren sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Verhuurderheffing

Sinds 1 januari 2014 betalen woningcorporaties op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II een bijdrage aan de overheid die wordt berekend over de (gemaximeerde) WOZ-waarde en geldt voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De totale bijdrage over 2021 bedraagt € 2.039.000. Voor de periode 2022 tot en met 2026 is deze heffing cumulatief € 11.314.000.

Verhuurderbijdrage

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetwijziging is onder andere een gedeeltelijke financiering voor de Huurcommissie via een verhuurderbijdrage geïntroduceerd. De verhuurderbijdrage wordt door de Huurcommissie jaarlijks opgelegd aan verhuurders met meer dan 50 woningen die verhuurderheffing moeten betalen, op grond van door de Belastingdienst aan te leveren gegevens. In het afgelopen jaar is een bijdrage van € 4.300 betaald. De komende 5 jaren is een totaalbedrag voorzien van € 23.000.

Obligoheffing

WVH heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze geldleningsovereenkomst sluit aan op hetgeen is vereist. Het maximum bedrag van de geldleningsovereenkomst is het gecommiteerd obligo. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Het gecommiteerd obligo bedraagt eind 2021 € 0,9 miljoen. 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. Daarnaast heeft WVH uit hoofde van het borgingstelsel een obligoverplichting jegens WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% van het geborgd schuldrestant. Deze heffing is ingerekend in de meerjarenprognose 2022-2026 voor een totaalbedrag van € 350.000.

Nieuwe leningen (NUBBV)

In december 2021 zijn twee leningen van € 3 miljoen aangetrokken bij de BNG bank en Rabobank met als stortingsdatum 1 februari 2022.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

10. Huuropbrengsten

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	12.610	12.370
Onroerende zaken niet zijnde woningen	12	12
	12.622	12.382
Huurderving wegens leegstand	-131	-69
Huurderving wegens oninbaarheid	-19	-36
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	12.472	12.277
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.318	1.283
Onroerende zaken niet zijnde woningen	50	50
	1.367	1.332
Huurderving wegens leegstand	-15	-16
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.352	1.316
Totaal huuropbrengsten	13.825	13.593

Op 1 juli 2021 zijn de huren met 2,67% verhoogd. De maximale huursom werd met 0,07% overschreden. Dit wordt in 2022 gecompenseerd. De huuropbrengsten stijgen tov 2020 door het effect van de huurverhoging per 1 juli 2020 in 2021 € 182.000, harmonisatie en verbetering in 2020 en 2021 € 47.000, de huurverhoging per 1 juli 2021 voor het niet sociale bezit € 13.000 en de huurontvangst voor tijdelijke verhuur € 86.000. De huuropbrengsten dalen met € 55.000, doordat per 1 mei 2021 werd de huur van 147 huishoudens verlaagd.

Gemeente Rotterdam	13.825	13.593
--------------------	--------	--------

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	207	238
	207	238
Derving leegstand	-2	0
Af te rekenen met huurders	-6	-17
	198	221

12. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	253	269
--	-----	-----

De lasten servicecontracten zijn gedaald door het beëindigen van het serviceabonnement in 2021 en deels weer gestegen vanwege indexaties van de overige servicecontracten.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende bedrijfslasten	711	444
Toegerekende personeelslasten	443	473
Toegerekende afschrijvingen	46	58
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	1.200	931

De toegerekende bedrijfslasten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de bedrijfslasten, 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, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig en contractonderhoud	2.108	1.037
Mutatie-onderhoud	845	455
Reparatieverzoeken	1.152	942
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	1.071	1.121
	<u>5.176</u>	<u>3.555</u>
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	2.060	1.959
Belastingen en verzekeringen	962	943
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	6
	<u>3.029</u>	<u>2.908</u>
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie voorziening onrendabele top	143	-6.070
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	819	-10
	<u>962</u>	<u>-6.080</u>
De mutatie voorziening onrendabele top heeft betrekking op de renovatie in de Scheepsbuurt (105 woningen). De afwaardering heeft voornamelijk betrekking op de Rietdijkstraat die weer in exploitatie is genomen.		
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	32.529	7.676
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.741	1.465
	<u>36.270</u>	<u>9.141</u>
18. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur antennes	<u>7</u>	<u>7</u>
19. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten en overige kosten	645	688
Agio Vestialening	927	0
	<u>1.572</u>	<u>688</u>

2021	2020
x € 1.000	x € 1.000

In de overige organisatiekosten zijn de honoraria van de accountants opgenomen.

Honoraria accountants	2021	2020
Controle van de jaarrekening	70	94
Andere controleopdrachten	3	9
Andere niet-controle opdrachten	2	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Totaal	75	103

De accountants-, advies- en andere controlekosten hebben betrekking op de in rekening gebrachte honoraria voor het betreffende boekjaar ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. In de cijfers van 2021 is een bedrag opgenomen van 54K voor de controle van de jaarrekening en dVi uitgevoerd door Q -Concepts accountancy. De overige bedragen bestaan uit de door Deloitte accountants uitgevoerde controlewerkzaamheden tot en met de jaarrekening en dVi van 2020.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid	17	24
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	151	116
	<u>168</u>	<u>141</u>

De uitgaven leefbaarheid (out of pocketkosten) hebben betrekking op groenonderhoud en het plaatsen van camera's ten behoeve van een veilige leefomgeving.

21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen en belastingrente	0	11
Variabele rente variabele leningen	5	3
	<u>5</u>	<u>14</u>
	<u>5</u>	<u>14</u>

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende leningen banken	-815	-913
Rente liquide middelen	-17	0
	<u>-832</u>	<u>-913</u>

In 2021 zijn vastrentende leningen afgelost, deze leningen zijn gefinancierd met leningen met een lagere rente.

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	0	-1.073
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	260
Mutatie actieve belastinglatentie	87	-68
	<u>87</u>	<u>-881</u>
De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2021	2020
Commercieel resultaat voor belastingen	39.038	7.491
Correcties commercieel naar fiscaal		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-37.232	-3.071
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	-98	-69
Toerekening financieringslasten projecten	486	18
Afboeking projecten	0	0
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.540	0
Gemengde kostenaftek	5	5
Investeringsaftek	-17	-14
Belastbaar bedrag	<u>-357</u>	<u>4.360</u>
Fiscale verliescompensatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiscaal resultaat	-357	4.360
Verschuldigde acute winstbelasting	-	1.073

Over de eerste € 245.000 wordt 15% (2020 16,5%) vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25%. De effectieve belastingdruk over 2021 bedraagt -0,9% (2020 11,76%). De lagere belastingdruk ontstaat met name doordat de investeringen in het complex scheepsbuurt deels fiscaal als onderhoudslasten gezien worden. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2018. De aangiftes voor 2019, 2020 en 2021 moeten nog definitief worden ingediend. Er is geen sprake van verliescompensatie.

24. Resultaat uit deelnemingen

	2021	2020
Resultaat deelneming W VH deelnemingen BV	0	0
Totaal deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

W VH heeft een dochtermaatschappij: W VH deelnemingen BV. Het resultaat over 2021 bedroeg nihil (2020 nihil). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

25.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	84	112
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	84	112

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	44	58
Lasten onderhoudsactiviteiten	34	46
Leefbaarheid	6	8
Totaal	84	112

25.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2021	2020
Lonen en salarissen	926	946
Pensioenpremies	119	161
Sociale lasten	139	150
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten	1.184	1.257

De verdeling van de lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	408	439
Lasten onderhoudsactiviteiten	320	344
Overige organisatiekosten	398	412
Leefbaarheid	57	62
Totaal	1.184	1.257

Afdelingen	Formatie		Bezetting in fte		Aantal medew	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Controller	0,2	0,2	-	-		
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Afdeling Finance & Control	3,4	3,6	3,4	3,6	4,0	4,0
Afdeling Vastgoed	4,9	4,9	2,0	2,0	2,0	2,0
Afdeling Wonen	6,9	6,5	7,0	8,0	9,0	10,0
Totaal	18,3	18,1	15,3	16,5	18,0	19,0

In 2021 waren gemiddeld 15,9 fte in dienst, deze waren alle werkzaam in Nederland.

25.3 Overige bedrijfslasten

	2021	2020
Overige personeelskosten	831	774
Kosten RvC	79	70
Huisvestingskosten	71	62
Algemene kosten	887	794
Doorberekeningen	-115	-218
Totaal	1.754	1.482

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	748	477
Lasten onderhoudsactiviteiten	678	695
Overige organisatiekosten	241	264
Leefbaarheid	87	46
Totaal	1.754	1.482

25.4 Totaal organisatiekosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.184	1.257
Overige bedrijfslasten	1.754	1.482
Afschrijvingen	84	112
Totaal	3.022	2.851

Totaal toegerekende organisatiekosten	Totaal	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leefbaarheid
Lonen en salarissen	1.184	408	320	398	57
Afschrijvingen	84	44	34	-	6
Overige bedrijfslasten	1.754	748	678	241	87
Totaal	3.022	1.200	1.032	639	150

De verdeling van de kosten is gebaseerd op de verdeelsleutels zoals deze gelden vanaf 1 januari 2021. Daarnaast is bij de verdeling rekening gehouden met de memo van Ilt-Aw d.d. 3 juli 2019 waarin de definities van onderhoud en beheer zijn verduidelijkt.

12 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

Toelichting op de kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht is onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2020	2.708
Balansmutaties geldmiddelen in 2021	<u>-1.845</u>
Geldmiddelen per 31 december 2021	<u>863</u>

13 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Verdeling DAEB – niet- DAEB

WVH heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen en winst- en verliesrekeningen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De verdeling van het onroerend goed ultimo 2021 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woonegelegenheden	1.775	141	1.916
Onzelfstandige woonegelegenheden (Intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		4	4
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.823	161	1.984

WVH verbindingen BV is opgenomen in de niet-DAEB tak. De niet-DAEB tak vormt een dochteronderneming van de DAEB tak.

De overige uitgangspunten zijn:

1. Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is over de beide takken verdeeld op grond van bovenstaande splitsing.

2. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaat uit het kantoor, de inventaris e.d. Deze activa is geoormerkt als DAEB. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB en niet-DAEB tak.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de post latente belastingen. Deze wordt volledig toegerekend aan de DAEB tak. De deelneming staat op de balans van de niet-DAEB tak. De langlopende lening aan de niet-DAEB tak is evenals de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak onder de financiële vaste activa opgenomen.

4. Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld op basis van de verdeling van de huursommen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn het resultaat van de beginsaldi vermeerderd met de kasstromen.

6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de som van de beginsaldi en de resultaten en toevoegingen.

7. Voorzieningen

De voorziening onrendabele investeringen wordt verdeeld op basis van de classificatie van de eenheden binnen de projecten waar de voorziening betrekking op heeft.

8. Langlopende schulden

Alle WSW geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De DAEB tak heeft op 1 januari 2017

een scheidingslening verstrekt aan de niet-DAEB tak ter grootte van € 9.700.000. De looptijd is 15 jaar en de rente 1,83%.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden die betrekking hebben de langlopende schulden zijn exact toegerekend. De overige op basis van de huursommen.

10. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van exacte toewijzing van eenheden opgenomen in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

11. Opbrengst servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

12. Kosten servicecontracten

De kosten zijn verdeeld op basis werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Het totaal van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten is op basis van huursommen.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn verdeeld op basis van werkelijk toerekening inclusief de indirecte lasten.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze lasten zijn zoveel als mogelijk exact toegerekend.

16. Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen zijn op basis van werkelijkheid toegerekend.

17. Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Beide posten zijn exact toegerekend aan beide takken.

18. Opbrengst overige activiteiten

Deze post heeft betrekking op de verhuur van zendmasten en wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

19. Overige organisatiekosten

Het totaal van de overige organisatiekosten is verdeeld op basis van wekelijke toerekening inclusief de indirecte lasten.

20. Leefbaarheid

Deze post is volledig toegerekend aan de sociale tak.

21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak. De overige rentebaten zijn op basis van huursommen toegerekend.

22. Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak op de betaalde rente aan de DAEB tak.

23. Belastingen

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van huursommen, de latente belastingen zijn exact toegerekend.

24. Resultaat deelnemingen

Het resultaat wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

25. Resultaat na belastingen

Het resultaat na belastingen wordt verdeeld over de overige reserves en herwaarderingsreserve.

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	329.485	0	296.056	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	34.997	0	31.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.292	0	1.398	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	342.777	34.997	297.454	31.255
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.180	0	1.159	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	29.024	12	24.640	12
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.466	0	7.450	0
Latente belastingvorderingen	181	0	95	0
Totaal van financiële vaste activa	35.671	12	32.184	12
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	379.629	35.009	330.798	31.267
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	58	7	35	4
Overige vorderingen	27	3	32	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	662	73	0	0
Overlopende activa	170	19	58	6
Totaal van vorderingen	917	102	125	14
Liquide middelen	73	790	1.142	1.566
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	991	892	1.267	1.580
TOTAAL VAN ACTIVA	380.619	35.901	332.065	32.847

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	284.106	22.765	253.028	19.557
Overige reserves	48.592	6.259	40.546	5.083
Totaal van eigen vermogen	332.698	29.024	293.574	24.640
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	531	94	5.234	613
	531	94	5.234	613
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	39.743	0	28.320	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	6.466	0	7.450
Overige schulden	0	5	0	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	39.743	6.471	28.320	7.455
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	4.601	0	3.380	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.868	208	457	51
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	12	0	12
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	424	47	344	38
Overige schulden	8	1	17	2
Overlopende passiva	746	45	740	37
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	7.647	312	4.938	140
TOTAAL VAN PASSIVA	380.619	35.901	332.065	32.847

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	12.472	1.352	12.277	1.316
Opbrengsten servicecontracten	189	9	209	12
Lasten servicecontracten	-241	-11	-252	-17
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.084	-116	-846	-85
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.907	-269	-3.115	-441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.906	-123	-2.777	-132
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.524	841	5.496	654
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	975	-13	-5.433	-647
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.529	3.741	7.676	1.465
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.504	3.728	2.243	818
Opbrengst overige activiteiten	0	7	0	7
Overige organisatiekosten	-1.508	-64	-620	-68
Kosten omtrent leefbaarheid	-168	0	-140	0
Bedrijfsresultaat	35.353	4.512	6.980	1.411
Rentebaten interne lening	136	0	150	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0	14	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-832	-136	-913	-150
Totaal van financiële baten en lasten	-690	-136	-749	-150
Totaal van resultaat voor belastingen	34.662	4.376	6.230	1.261
Belastingen	78	9	-800	-81
Resultaat uit deelnemingen	4.385		1.180	
Resultaat na belastingen	39.125	4.385	6.610	1.180

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12.549	1.361	12.394	1.329
Vergoedingen	205	10	213	12
Overige bedrijfsontvangsten	2	7	0	7
Ontvangen interest	136	0	153	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.892	1.377	12.760	1.348
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.083	-114	-1.206	-134
Onderhoudsuitgaven	-3.473	-146	-2.217	-347
Overige bedrijfsuitgaven	-3.028	-210	-2.557	-203
Betaalde interest	-865	-136	-955	-150
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-29	-3	-17	-1
Verhuurderheffing	-1.971	-68	-1.877	-82
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-11	0	-23	0
Vennootschapsbelasting	-914	-102	-305	-34
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-11.375	-778	-9.157	-952
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.517	599	3.603	396
transporteren	1.517	599	3.603	396

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	1.517	599	3.603	396
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	2.479
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Aankoop huur	0	0	-2.479	0
Nieuwbouw huur	-11.830	0	-1.183	0
Verbeteruitgaven	-3.345	-391	-126	-15
Investerings overig	-111	0	-49	0
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>	-15.286	-391	-3.838	-15
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-15.286	-391	-3.838	2.464
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	984	0	750	0
Uitgaven overig	0	-984	0	-750
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	984	-984	750	-750
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-14.302	-1.375	-3.088	1.714
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen	16.297	0	2.500	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-4.580	0	-4.780	0
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	11.717	0	-2.280	0
Toename van geldmiddelen	-1.069	-776	-1.765	2.110

Liquide middelen

Geldmiddelen aan het begin van de periode

Geldmiddelen aan het einde van de periode

2021		2020	
DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
1.141	1.567	2.906	-543
72	790	1.141	1.567
-1.069	-776	-1.765	2.110

WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D.

Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 132.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum Bezoldiging topfunctionarissen. De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

**M.A.H.
Korthorst**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
Bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

113.867
18.115

Subtotaal

131.982

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

132.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

Bezoldiging

131.982

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband 2020 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

106.328
20.672

Subtotaal

127.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

127.000

Bezoldiging

127.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	C.G. Sleddering	M.J.A. Belt	H.M. van der Kolk
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.300	10.250	5.125
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	6.654
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	H. Dekker	M.J.A. Belt	C.G. Sleddering	
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.350	9.850	4.925	7.350
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.525	12.700	6.350	9.525

Gegevens 2021**Bedragen x € 1****P.C. Zwart****J.C. Koster****Functiegegevens**

Lid

Lid

Aanvang en einde functieervulling in 2021

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

10.250

10.250

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

13.200

13.200

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

-

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2020**Bedragen x € 1****P.C. Zwart****J.C. Koster****Functiegegevens**

Lid

Lid

Aanvang en einde functieervulling in 2020

1/1 - 31/12

1/7 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

9.850

4.925

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

12.700

6.350

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarstukken

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2021 opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft de jaarstukken 2021 op 08 juni 2022, op voorstel van de directeur-bestuurder vastgesteld. De Algemene Ledenvergadering stelt het bestuursverslag vast op 27 juni 2022.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering wordt zowel aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 08 juni 2022

Rotterdam, 08 juni 2022

directeur-bestuurder
(opstellen van de jaarstukken)

Raad van Commissarissen
(goedkeuren van de jaarstukken)

w.g. M.A.H. Korthorst

w.g. J.C. Koster
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. P.C. Zwart

w.g. H.M. van der Kolk

w.g. J.J. Manusama

* de jaarstukken bestaan uit het bestuursverslag en de jaarrekening

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

2 Statutaire bepaling van het resultaat

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.