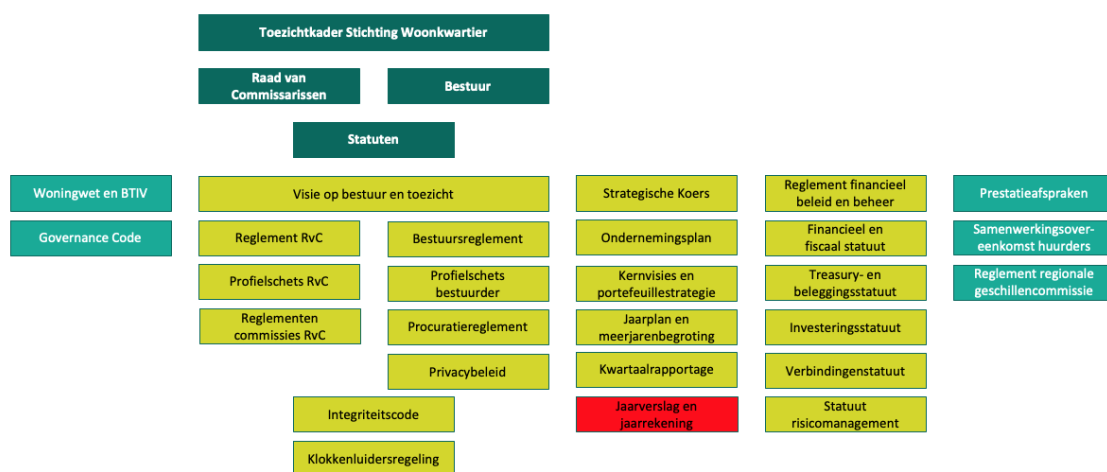


Jaarrapport 2021

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens



Versie: 1

Opgesteld door bestuur: 03-06-2022

Vastgesteld door RvC: 03-06-2022



Inhoudsopgave

Deel A - Bestuursverslag 2021	4
1 Voorwoord	5
2 Strategische koers	8
3 Strategische kaart	10
4 Samenvatting per pijler	11
4.1 Onze klanten	11
4.2 Onze wijken & kernen	13
4.3 Ons vastgoed.....	14
4.4 Onze financiën.....	16
4.5 Onze organisatie	16
5 Onze klanten	19
5.1 Programma ‘Wordt u al geholpen?’	19
5.2 Programma ‘Voor iedereen die ons nodig heeft’	19
5.3 Indicatoren pijler onze Klanten in 2021	21
6 Onze wijken en kernen	23
6.1 Programma ‘Altijd in de buurt’.....	23
6.2 Programma ‘Kom aan tafel’	24
6.3 Indicatoren pijler onze Wijken en Kernen in 2021	25
7 Ons vastgoed	26
7.1 Programma ‘Op weg naar een duurzame toekomst’	26
7.2 Programma ‘Onze Portefeuillestrategie’	27
7.3 Indicatoren pijler ons Vastgoed in 2021.....	29
7.4 Portefeuillestrategie.....	31
7.5 Kwaliteits- en onderhoudsbeleid (kwaliteit)	32
7.6 Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)	33
7.7 Assetmanagement	33
7.8 Transitieprogramma 2021.....	34
7.9 Sloop / nieuwbouw	35
7.10 Onderhoud	36
7.11 Verkoop en aankoop	37
8 Onze financiën	38
8.1 Programma ‘Alles onder controle’	38
8.2 Indicatoren pijler onze Financiën in 2021	39
8.3 Kasstroomoverzicht.....	39
8.4 Financiële strategie	42
8.5 Oordeel toezichthouders	42
8.6 Beleidsmatige beschouwing op de waardering	43
8.7 Treasury	44
9 Onze organisatie	46
9.1 Programma ‘Resultaat Gericht Samenwerken’	46
9.2 Programma ‘Digitaal Woonkwartier’	46

9.3	Programma 'Regionale samenwerking'	48
9.4	Indicatoren pijler onze Organisatie in 2021	48
9.5	Nevenstructuur en verbindingen	49
9.6	Risicomanagement.....	50
10	Verslag Raad van Commissarissen	55
	Deel B - Jaarrekening 2021	64
	Deel C – Overige gegevens.....	140
1.	Statutaire resultaatbestemming.....	141
2.	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	142

Deel A - Bestuursverslag 2021

1 Voorwoord

Het jubileumjaar 2021 stond in het teken van vernieuwing en verandering. Nog steeds beheerste Corona de wereld. De geldende maatregelen hadden ook dit jaar nog een grote invloed op onze manier van werken.

Het vroeg opnieuw veel aanpassingsvermogen van onze huurders, samenwerkingspartners en medewerkers. Daarnaast waren er veel andere ontwikkelingen die ons werk en onze organisatie raakten. Zoals de toenemende druk op de woningmarkt, de krapte op de arbeidsmarkt, de wetgeving op het gebied van flora en fauna, de ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en de grote opgave op het gebied van duurzaamheid. In dit onzekere jaar bleef Woonkwartier steeds in control. We werkten 'gewoon' door, probeerden onze klanten zo goed als mogelijk te bedienen en hielden ons met de goede dingen bezig. Een beeld dat ook werd onderschreven door de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast hebben we onze blik ook nadrukkelijk op de toekomst gericht. Welke opgaven zien we de komende jaren en wat is ervoor nodig om deze zo goed mogelijk uit te voeren?

Dit jaar vond de eerste maatschappelijke visitatie over 4 volle Woonkwartierjaren (2017 – 2020) plaats. De visitatiecommissie concludeerde dat Woonkwartier tevreden mag zijn over de groei en ontwikkeling die we hebben doorgemaakt en de resultaten die we hebben neergezet. De organisatie staat en er wordt vol passie en gedrevenheid gewerkt aan de volkshuisvesting in het werkgebied en het bedienen van de primaire doelgroep. Natuurlijk zijn er ook ontwikkelpunten, zoals het verder ontwikkelen van de samenwerking met de gemeenten, de positionering en verdere ontwikkeling van de huurdersvertegenwoordiging, de doorontwikkeling van de kernvisies en de programma's als sturingsinstrument en onze strategie op de inzet van ons vermogen. Deze ontwikkelpunten zijn meegenomen in ons nieuwe ondernemingsplan 2022-2025, dat eind 2021 werd vastgesteld. Hierin beschrijven wij aan welke 7 opgaven in ons werkgebied wij de komende jaren een bijdrage willen leveren en welke ambities wij hierbij hebben.

Zoals het zorgen voor voldoende betaalbare woningen en het zorgen voor een goed werkend verdeelsysteem voor de vrijkomende woningen dat ruimte biedt voor iedereen die een woning zoekt (dus ook voor bijzondere doelgroepen). Want ook in ons werkgebied zien we dat de druk op de woningmarkt verder toeneemt. Naast onze inzet op nieuwbouwlocaties als oplossing voor de langere termijn zoeken we ook steeds naar oplossingen voor de kortere termijn. Een voorbeeld hiervan zijn de uitvoering van pilots in kleinere kernen om de doorstroming te bevorderen, zoals dit jaar bij de nieuwbouwprojecten Rebus in Stampersgat en Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek. Inwoners ouder dan 55 jaar kregen, als ze voldeden aan een aantal voorwaarden, voorrang op deze nieuwbouwappartementen in hun eigen dorp. Daarnaast startte in januari een woonadviseur die woningzoekenden gericht advies en begeleiding geeft en gericht onderzoek doet naar mogelijkheden om de doorstroming te verbeteren. Ook verdiepten we ons in het concept Flexwonen voor spoedzoekers, en zijn we bezig met de uitwerking van een aantal woonconcepten voor (kwetsbare) doelgroepen.

We zien al enkele jaren een toename van de leefbaarheidsdossiers. In 2021 is er zelfs een stijging van 21% ten opzichte van 2020. De sterke toename is een landelijke trend en is onder andere het gevolg van eenzijdige instroom door het passend toewijzen en het groeiend aantal huurders uit bijzondere doelgroepen. Eind 2020 hielden we een nulmeting woonbeleving. Deze is in 2021 de basis geweest om samen met onze maatschappelijke partners te bepalen waar onze gezamenlijke (en integrale) accenten moeten liggen. Zo zijn er op verschillende locaties sociale projecten uitgevoerd en is er aandacht geweest voor de thema's 'zelfredzaamheid' en 'woonfraude'. De formatie op sociaal beheer is uitgebreid en in 2022 wordt ook de formatie wijkbeheer uitgebreid. Niet alleen om de groei van zaken op te vangen, maar ook om meer in te kunnen zetten op preventie. In 2022 zetten we deze werkwijze door en gaan we extra inzetten op (netwerk)samenwerking met onze partners, inclusie, nieuwe woonvormen en het thema 'veiligheid'.

Naast nieuwbouwprojecten Rebus en Plein 1940 ging ook de uitvoering van fase 3 van het project Bosselaar-Zuid in Zevenbergen met 78 huurwoningen van start. Daarnaast zijn we bezig met de voorbereiding van een aantal andere nieuwbouwprojecten in onder andere Langeweg, Klundert en Bosschenhoofd. Vanwege een aantal interne en externe ontwikkelingen, waaronder capaciteitsproblemen, tekort aan materialen en

wetgeving op het gebied van flora en fauna, liep de planning van ons projectmatig en planmatig onderhoud vertraging op. We hebben maatregelen genomen om dit in 2022 beter onder controle te krijgen.

Net als de afgelopen jaren stond duurzaamheid weer hoog op onze agenda. Samen met Thuisvester startten we zonnecoöperatie *UitonsDak!*. Door het plaatsen van zonnepanelen op onze hoogbouwdaken bieden we hiermee huurders die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen te plaatsen, toch de kans te besparen op hun energierekening. We startten dit jaar ook een pilot waarbij een energiecoach huurders helpt om zelf energie te besparen. En we organiseerden weer een week van de duurzaamheid om bewustwording te creëren bij medewerkers.

Om invulling te geven aan de opgaven die wij als organisatie zien, en om ervoor te zorgen dat wij ons als werkgever voorbereiden op de toekomst, werkten we in 2021 een nieuwe visie uit op het werken bij Woonkwartier. In deze visie combineren we de voordelen van hybride werken met onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief. Hierin staat tijd en plaats onafhankelijk werken centraal en blijven persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk.

Met de nieuwe regering komt er ook een andere koers waarbij er een belangrijke rol voor woningcorporaties wordt gezien in het oplossen van de grote maatschappelijke vraagstukken. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een goede maar ook noodzakelijke maatregel.

Graag bedank ik iedereen die het afgelopen jaar een bijdrage leverde aan het bereiken van onze resultaten. Heeft u naar aanleiding van dit verslag vragen of suggesties, dan hoor ik die graag.

Ruud van den Boom
Directeur-Bestuurder

Infographic 2021

Een terugblik op 2021

Dit overzicht geeft, vooruitlopend op het jaarverslag, een beknopt beeld van onze resultaten in 2021.

woon
kwartier

onze **klanten**

Klanttevredenheid



7,7
Nieuwe huurders



7,4
Bij vertrek uit woning



7,5
Reparatieverzoeken



7,2
Projectmatig onderhoud



7,7
Kwaliteit van de buurt



7,5
Algemene score dienstverlening

Huurprijs per maand

200 woningen
Huur hoger dan € 752,33

408 woningen
Huur van € 678,67 t/m € 752,33

713 woningen
Huur van € 633,26 t/m € 678,66

7.169 woningen
Huur t/m € 633,25

477 nieuwe huurcontracten

Wij wezen 31 woningen toe aan mensen met een verblijfsvergunning, verdeeld over de drie gemeenten in ons werkgebied.

336
Huur t/m € 633,25

61
Huur van € 678,67 t/m € 752,33

67
Huur van € 633,26 t/m € 678,66

13
Huur hoger dan € 752,33

onze wijken en kernen

Doorstroming

Inwoners ouder dan 55 uit Stampersgat en Zevenbergschen Hoek die een huur- of koopwoning achterlaten kregen voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouwapartementen in hun eigen dorp. Hiermee komen er weer woningen vrij voor andere woningzoekenden.



Leefbaarheid

We voerden verschillende sociale projecten in ons werkgebied uit om samen met bewoners en maatschappelijke partners de leefbaarheid te verbeteren. Zoals bij het complex Wilgenstraat in Oudenbosch. Naast aandacht voor het sociale aspect (achter-de-voordeur) werd ook de uitstraling van dit complex verbeterd, bijvoorbeeld door de aanleg van voortuintjes.



ons vastgoed

Woningvoorraad

8.490
Woningen

526
Garages en parkeerplaatsen

68
Bedrijfsruimten

627
Zorg gerelateerde wooneenheden

Nieuwe woningen

In december namen we een zorgcomplex over aan de Touwbaan in Oudenbosch dat wordt gehuurd door SDW.

Naast nieuwbouwprojecten Rebus (9 woningen) en Plein 1940 (12 woningen) startte ook de uitvoering van fase 3 van het project Bosselaar-Zuid in Zevenbergen met daarin 78 huurwoningen.



Duurzaamheid

Met Thuisvester startten we zonnecoöperatie UitonsDak! Door het plaatsen van zonnepanelen op onze hoogbouw daken kunnen huurders die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen te plaatsen, zo toch besparen op hun energierekening.

Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B.

360 woningen kregen dit jaar een elektrisch kookpunt.



onze financiën

Waaraan besteden wij de huur

bedrijfskosten
€ 10,3 miljoen

leefbaarheid
€ 0,2 miljoen

onderhoud
€ 15,7 miljoen

rente
€ 8,3 miljoen

heffingen & belastingen
€ 14,8 miljoen

woningrenovatie
€ 18,1 miljoen

€ 66,1 miljoen
Huurpbrengst

Personeel

71,5 FTE

*vast dienstverband, per 31-12-2021

Bekijk hier ons sociaal jaarverslag



onze organisatie

WoonkwartierWerkt!

We werkten een nieuwe visie uit op het werken bij Woonkwartier. Hierin staat tijd en plaats onafhankelijk werken centraal en blijven persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk.



altijd in de buurt

www.woonkwartier.nl



altijd in de **buurt**

Stichting Woonkwartier | Jaarrapport 2021

7

2 Strategische koers

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.711 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

De strategische koers, die in 2017 tot stand kwam met inbreng van medewerkers, huurders, huurdersverenigingen, gemeenten en strategische partners, was de afgelopen jaren steeds ons kompas. In 2018 vertaalden we de ambities, die aan de hand van 5 pijlers die in deze koers staan beschreven, in het ondernemingsplan 2019-2021 met hierin per pijler doelstellingen voor de middellange termijn. Deze vertaalden we vervolgens naar een jaarplan met heldere jaardoelstellingen. Onderdeel van dit ondernemingsplan was ook een aantal integrale programma's met betrekking tot grote/ belangrijke thema's waar we mee aan de slag gingen. In 2020 waren we al gestart met de programma's *Op weg naar een duurzame toekomst, Altijd in de buurt, Voor iedereen die ons nodig heeft* en *Wordt u al geholpen*. Daarnaast gingen we in 2021 ook aan de slag met 6 nieuwe programma's, te weten: *Kom aan tafel, Onze Portefeuillestrategie, Resultaatgericht Samenwerken, Digitaal Woonkwartier, Regionale samenwerking* en *Alles onder controle*.



Onze missie

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid in de wijken en kernen, samen met bewoners en onze partners.

Met onze missie draagt Woonkwartier bij aan het wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoel van de Verenigde Naties: Maak steden, dorpen en gemeenschappen inclusief, veilig, vitaal en duurzaam.

Visitatie

Dit jaar vond ook onze tweede visitatie plaats die ging over de jaren 2017 tot en met 2020. In tegenstelling tot de vorige visitatie, richtte deze visitatie zich helemaal op Woonkwartier zelf. De visitatiecommissie constateert dat er inmiddels echt sprake is van één organisatie die op eigen wijze en met passie en gedrevenheid werkt aan de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied en het bedienen van de primaire doelgroep. En dat Woonkwartier tevreden mag zijn over de groei en ontwikkeling die zij heeft doorgemaakt en de resultaten die ze heeft neergezet. Natuurlijk heeft de visitatiecommissie ook kritisch gekeken naar wat nog beter kan, zodat we nog effectiever worden in het realiseren van onze doelstellingen. Dit leverde ons een mooie ontwikkelagenda op voor de komende jaren.

Belangrijke punten hieruit zijn:

- Het verder ontwikkelen van de samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied
- De positionering en doorontwikkeling van de huurdersvereniging
- De doorontwikkeling van de kernvisies en de programma's als sturingsinstrument
- Onze strategie op de inzet van het vermogen.

Ondernemingsplan 2022 - 2025

Dit jaar werd ook, met betrokkenheid van interne en externe belanghebbenden, het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2022 – 2025 opgesteld. Belangrijke bronnen hierbij waren de uitkomsten van de visitatie en de omgevingsanalyse die in de 2^e helft van 2020 is uitgevoerd. We zien de komende jaren 7 opgaven die in ons werkgebied aan de orde zijn en waar wij onze bijdrage aan willen leveren:

- Zorgen voor betaalbare woningen
- Zorgen voor voldoende betaalbare woningen
- Een goed werkend verdeelsysteem voor de vrijkomende woningen dat ruimte biedt voor iedereen (en dus ook bijzondere doelgroepen) die een betaalbare woning zoekt.
- Woningen beschikbaar hebben waar bewoners lang kunnen blijven wonen (passend bij hun specifieke omstandigheden)
- Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen
- Prettig woon- en leefklimaat in onze steden, wijken, dorpen, buurten en straten
- Mede vormgeven van een goed sociaal vangnet/ ondersteuningsvormen voor huurders die het niet goed alleen kunnen

Onze opgave is iets waar we continu mee bezig zijn. We blijven hierover steeds in overleg met onze stakeholders en maken met de gemeenten en onze huurdersvereniging Fijn Wonen jaarlijks prestatieafspraken.

Onze kernwaarden



3 Strategische kaart

Ondernemingsplan 2021-2025	
<p>Ontwikkelhoofddoel</p>  <p>11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN</p>	<p>Onze missie</p> <p>Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners.</p> <p><i>Woonkwartier draagt hiermee bij aan het wereldwijde duurzame ontwikkelingsdoel van de Verenigde Naties: Maak steden, dorpen en gemeenschappen inclusief, veilig, vitaal en duurzaam.</i></p>
<p>Onze kernwaarden</p> <p><i>Proactief – Persoonlijk – Praktisch</i></p>	
<p>Onze Klanten</p> <p>Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen. Dit doen we door woningen op een rechtvaardige manier (passend) toe te wijzen en aandacht te hebben voor bijzondere doelgroepen. Wij willen dat onze klanten tevreden zijn over onze dienstverlening.</p> <p><i>Programma's Wordt u al geholpen? & Voor iedereen die ons nodig heeft</i></p>	
<p>Onze Wijken en Kernen</p> <p>In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief en zichtbaar in voor een leefbare woonomgeving. Dit doen we door in kernvisies te beschrijven welke ontwikkelingen en aandachtspunten er zijn per kern en hoe Woonkwartier aan de realisatie daarvan kan bijdragen.</p> <p><i>Programma's Altijd in de buurt & Kom aan tafel!</i></p>	
<p>Ons Vastgoed</p> <p>Ons vastgoed zorgt ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst voldoende kwalitatief goede, veilige, duurzame en betaalbare huisvesting te kunnen bieden. Dit doen we door plannen te realiseren op basis van portefeuillemanagement en de hieruit volgende vastgoedstrategie, met aandacht voor financieel en maatschappelijk rendement.</p> <p><i>Programma's Duurzaam Woonkwartier & Onze Portefeuillestrategie</i></p>	
<p>Onze Financiën</p> <p>Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren. Dit doen we door te voldoen aan financiële ratio's en efficiënt te werken met een duidelijke en transparante planning & control cyclus.</p> <p><i>Programma Alles onder controle</i></p>	
<p>Onze Organisatie</p> <p>Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. Dit doen we door goed werkgeverschap en actief de samenwerking met anderen op te zoeken.</p> <p><i>Programma's Resultaat Gericht Samenwerken & Digitaal Woonkwartier & Regionale samenwerking</i></p>	

4 Samenvatting per pijler

In deze samenvatting lichten we per pijler een aantal belangrijke of opvallende gebeurtenissen en resultaten toe.

4.1 Onze klanten

• Doelgroepen

Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt neemt verder toe. Naast onze inzet op nieuwbouwlocaties als oplossing voor de langere termijn zoeken we ook steeds naar oplossingen voor de kortere termijn. Zoals het bevorderen van de doorstroming in kleinere kernen door een pilot in te zetten bij lopende kleine nieuwbouwprojecten, zoals dit jaar gebeurde bij de Rebus in Stampersgat en Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek. Met deze pilots kregen inwoners van de betreffende kernen ouder dan 55 jaar voorrang op deze nieuwbouwappartementen. Uit deze pilots moet blijken of het verlenen van voorrang aan eigen inwoners daadwerkelijk de doorstroming bevordert óf dat bijvoorbeeld ook zonder deze pilot de doorstroming een prima impuls had gekregen. De eerste resultaten laten zien dat de pilots geslaagd zijn. Bij beide projecten is ongeveer 70% van de woningen toegewezen aan eigen inwoners die een woning in de kern achterlieten. Zonder de voorrangsregeling was dit percentage ongeveer 25% geweest. In 2022 worden in Moerdijk en Langeweg mogelijk 2 soortgelijke pilots uitgevoerd.

Omdat we ook wat willen betekenen voor spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie onderzoeken we, in samenwerking met de gemeente Moerdijk, de mogelijkheden om op basis van het concept Flexwonen tijdelijke woningen te realiseren op het terrein van de voormalige gasfabriek in Klundert.

In de 1e helft van 2021 voerden de gemeenten Moerdijk en Halderberge een haalbaarheidsonderzoek uit voor het inzetten van een Huisvestingsverordening. Beide onderzoeken hebben als uitkomst dat schaarste van sociale woningbouw onvoldoende aangetoond kan worden. Ook bij de gemeente Steenberg ligt de vraag voor om nader onderzoek uit te voeren om de slaagkansen van bijvoorbeeld starters te verbeteren. Woonkwartier is geen voorstander van een huisvestingsverordening. Het is veel effectiever om in overleg met gemeenten doelgroepgericht maatwerkoplossingen in te zetten die doorstroming stimuleren. Met als doel het meer passend kunnen huisvesten van woningzoekenden en het stimuleren van beweging in de woningmarkt.

Daarnaast startte in januari een woonadviseur die woningzoekenden gericht maatwerkadvies en begeleiding geeft en gericht onderzoek doet naar mogelijkheden om doorstroming te verbeteren.

Statushouders

De 1e helft van 2021 betekende een verdubbeling van het aantal te huisvesten statushouders. Het gevolg hiervan was onder andere dat het beschikbare aanbod voor reguliere woningzoekenden nog verder afnam. We gaven al in 2020 richting de gemeenten het signaal af dat een dergelijk opgave volgens ons niet uitsluitend door woningcorporaties opgevangen kan en moet worden. Gemeenten zullen ook naar andere locaties en/of oplossingen op zoek moeten gaan. Daar gaan we in 2022 samen verder over in gesprek. De taakstelling voor de te huisbestede statushouders voor de 1e helft van 2022 is aanzienlijk lager dan in 2021. De verwachting is wel dat de taakstelling voor de 2e helft van 2022 fors hoger zal liggen in verband met statushouders uit o.a. Afghanistan.

Housing First

Sinds 3 jaar doen wij mee aan de regionale pilot Housing First. Binnen deze pilot worden daklozen onder begeleiding tijdelijk gehuisvest. Gaat dit goed, dan kan men een blijvend huurcontract krijgen. Jaarlijks stellen we hiervoor 2 woningen beschikbaar: 1 in de gemeente Halderberge en 1 in de gemeente Steenberg. Helaas zijn onze ervaringen tot op heden niet alleen positief en zijn 2 van de 4 huurcontracten vroegtijdig

afgebroken. In 2021 is het eerste blijvende huurcontract afgesloten. Hoewel we positief staan tegenover dergelijke pilots, ervaren we in de praktijk dat de begeleiding onvoldoende is en/of dat de zwaarte van de problematiek niet in te passen is in een reguliere woonwijk. De vraag is of de pilot in de toekomst omgezet wordt naar een reguliere werkwijze. Hier wordt het komende jaar over gesproken door de bij de pilot betrokken gemeenten en regiocorporaties.

Arbeidsmigranten

In ons werkgebied wordt een toename van het aantal arbeidsmigranten verwacht. Daartoe wordt er in de gemeente Moerdijk een integraal plan van aanpak uitgewerkt. Huisvesting en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. Wij volgen deze ontwikkeling.

• **Betaalbaarheid**

Jaarlijkse huurprijsaanpassing en huurbeleid

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen kreeg in 2021 landelijk extra veel aandacht. Dit leidde o.a. tot het regeringsbesluit om de huurprijzen van sociale huurwoningen te bevriezen. Daarnaast is bij zo'n 450 huurders met een huurtoeslaginkomen en een huurprijs boven de bij hun gezinsgrootte passende aftoppingsgrens een huurverlaging doorgevoerd. Voor huurders van ons niet-DAEB bezit voerden we in juli wel een huurverhoging door (1,4%).

In het kader van duurzaamheid voegen wij veel kwaliteit aan onze woningen toe. Hoewel dit zorgt voor een toename van het aantal woningwaarderingspunten staat hier geen directe huurverhoging tegenover. Het voordeel van lagere woonlasten landt hiermee rechtstreeks bij onze huurders.

De fors stijgende gasprijzen in de laatste maanden van 2021 leiden tot stijgende woonlasten. Juist huurders met een krappe beurs komen hierdoor financieel mogelijk in de knel. We proberen onder andere door de inzet van een energiecoach de bewustwording van huurders te vergroten over wat ze zelf kunnen doen om minder elektra en gas te verbruiken. Daarnaast zijn we alert bij oplopende huurachterstanden en bieden we, indien gewenst, betalingsregelingen aan.

• **Klanttevredenheid**

Dienstverlening

Hoewel onze dienstverlening de eerste maanden vanwege de coronamaatregelen voornamelijk via telefoon en email verliep, konden we dit vanaf het voorjaar gelukkig weer uitvoeren op een manier zoals voor Corona, met een persoonlijke aanpak. Zo vonden de voor- en eindinspecties bij mutatie van woningen en de groepsbezoeken weer op locatie plaats. En ook ons kantoor ging weer open op afspraak.

Verbetering klantprocessen

Begin 2021 zijn we gestart met het werken met verhuurmakelaars. Hiermee heeft zowel de vertrekkende huurder, de nieuwe huurder als de aannemer in het verhuurmutatieproces een vaste contactpersoon. Het doel is de klanttevredenheid te verhogen en meer woningen aansluitend te kunnen verhuren waardoor de huurderafname afneemt. We merken de eerste effecten hiervan al. Sinds de implementatie stegen in 2021 de scores op klanttevredenheid van zowel de vertrekkende- als de nieuwe huurders.

Op 1 juni ging onze vernieuwde website met een geïntegreerd nieuw klantportaal live. Daarnaast kunnen klanten hun vragen sinds die datum ook via WhatsApp aan ons stellen. Ook zijn de voorbereidingen gestart voor het digitaal tekenen van huurcontracten. Dit wordt begin 2022 geïmplementeerd.

In het najaar is een extra senior Klantadviseur dagelijks onderhoud aangenomen die zich specifiek richt op de kwaliteit en klanttevredenheid met betrekking tot het mutatie- en reparatieonderhoud. Ook is gestart met een flexpool ter ondersteuning van het klantadviescentrum.

Externe behandeling geschillen

Corporaties zijn verplicht een onafhankelijke klachtencommissie te hebben. In veel gevallen zijn die regionaal georganiseerd. Zo is Woonkwartier deelnemer aan de Regionale Geschillencommissie (RGC). De RGC is een samenwerkingsverband van corporaties Alwel, Stadlander, Woonkwartier en Woningstichting Woensdrecht waar klanten van deze organisaties terecht kunnen voor een onafhankelijk oordeel. Klanten (huurders en toekomstig huurders) van Woonkwartier kunnen zich hier melden nadat ze de interne klachtenprocedure van Woonkwartier hebben doorlopen. Jaarlijks heeft Woonkwartier circa 0-1 dossiers die bij de RGC in behandeling komen. De uitspraak van de RGC is een zwaarwegend advies aan de directie van de corporatie.

In 2021 is er geen geschil van ons geweest bij de Regionale Geschillencommissie.

Huurders kunnen zich direct wenden tot de landelijke Huurcommissie met betrekking tot klachten van technische aard. In 2021 had Woonkwartier 9 dossiers bij de Huurcommissie lopen die meestal in het voordeel van Woonkwartier zijn uitgesproken. Eén dossier loopt nog.

4.2 Onze wijken & kernen

• Leefbare steden en dorpen

Leefbaarheid

Het aantal leefbaarheidsdossiers steeg in 2021 met maar liefst 21% ten opzichte van 2020 (van 722 in 2020 naar 914 in 2021). We zien een sterke toename (25% ten opzichte van 2020) van het aantal dossiers op het gebied van woonfraude, hennep/drugs en overlast. De toename is een landelijke trend en onder andere het gevolg van de eenzijdige instroom vanwege de regels omtrent passend toewijzen en het groeiend aantal huurders uit bijzondere doelgroepen zoals uitstroom maatschappelijke opvang, uitstroom beschermd wonen, spoedzoekers, statushouders et cetera. De afgelopen jaren hebben we ons hier al op voorbereid. Daarnaast namen we in 2021 een extra wijkregisseur sociaal beheer in dienst, juist ook om meer aandacht te kunnen besteden aan preventie.

Meting woonbeleving

Om een beter beeld te krijgen bij de woonbeleving van onze huurders voeren wij sinds 2020 jaarlijks een groot online onderzoek uit. Het levert ons waardevolle informatie op die ons helpt om prioriteiten te kunnen stellen. Bovendien kunnen we hierdoor de effecten van onze keuzes beter monitoren. In november 2021 is de woonbeleving opnieuw gemeten. De resultaten daarvan zijn begin 2022 bekend.

Verward gedrag

We merken dat overlast veroorzaakt door huurders met verward (afwijkend) gedrag de afgelopen jaren blijft toenemen. Ook de (meestal verbale) agressie richting onze medewerkers neemt toe. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat steeds meer mensen met psychische problemen, verslavingsproblematiek en/of dementie in onze woningen wonen. Binnen het thema 'zelfredzaamheid' is in 2021 aandacht besteed aan het herkennen, erkennen en handelen bij onder andere verslavingsproblematiek, ggz gerelateerde problematiek en dementie. Het versterken van de weerbaarheid, veerkracht en veiligheid van onze medewerkers heeft onze blijvende aandacht. Dit doen we door duidelijk en op tijd onze grenzen richting huurders aan te geven, door middel van agressietraining en een agressieprotocol, door goede nazorg te verlenen en door gericht te onderzoeken hoe we hier, samen met betrokken partijen, beter op kunnen anticiperen.

• Gericht op samenwerking

Pilot Platform 31 – Langer Thuis

Woonkwartier is aanjager van een van de 24 coalities die meedoen aan het programma Langer Thuis-Inclusieve wijk van Platform 31. Dit programma is een onderdeel van de Actielijn wonen (en zorg) van het

Actieplan Langer Thuis en de Nationale Woonagenda 2018-2021 van de ministeries van VWS en BZK. De coalitie bestaat uit medewerkers van de gemeente Moerdijk, Surplus en Woonkwartier. Klundert is als kern gekozen om een pilot uit te voeren met als doel te komen tot arrangementen waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen met als hoofdvraag: Welke (fysieke en sociale) infrastructuur is nodig om mensen met een kwetsbaarheid prettig en veilig te laten wonen in Klundert? Hoewel de pilot begin 2021 ophield stond de vraag nog open. In maart deelde onze coalitie de bevindingen met de andere coalities. Deze hadden o.a. betrekking op de formele en informele zorg en de cruciale rol van de sociaal werker (community builder). De samenwerking met Gemeente Moerdijk en Surplus is daarna voortgezet met als doel in beeld te krijgen welke formele en informele zorg aansluit bij de behoefte van de inwoners in Klundert. Eind 2021 is deze opdracht uitgezet bij Surplus. De opbrengst van de pilot is een betere samenwerking waarbij we een beter inzicht hebben gekregen in elkaars werkzaamheden, mogelijkheden, rollen en positie.

Sociale projecten in het kader van proactief werken

In het kader van 'voorkomen is beter dan genezen' voerden we in een aantal kernen verschillende sociale projecten uit. Bijvoorbeeld door een combinatie van een fysieke en sociale aanpak bij projecten als achterpadverlichting (Dinteloord, Julianastraat Moerdijk, Ringweg Langeweg), aanpak De Riethof in Zevenbergschen Hoek, 't Hooren Werck en 't Magesijn in Klundert, de Wijkaanpak Centrum Oudenbosch, het project Open Huis Spui, de aanpak van portiekwoningen in de Wilgenstraat en Halderberge leeft.

• **Altijd in de buurt**

Huurdersvereniging Fijn Wonen

De samenwerking met Huurdersvereniging Fijn Wonen verloopt goed. De lijnen zijn kort en we weten elkaar steeds beter te vinden. In themabijeenkomsten spraken we met elkaar over onder andere het dienstverleningsconcept van Woonkwartier, de klachtenprocedure, de jaarrapportages van Klik voor Wonen en de kaderbrief. We ervaren wel dat Huurdersvereniging Fijn Wonen qua toekomstbestendigheid kwetsbaar is. Een aantal bestuursleden nam afscheid of doen dit binnen afzienbare tijd en het vinden van nieuwe bestuursleden en vrijwilligers verloopt moeizaam. Dit maakt dat ondersteuning door een externe deskundige voorlopig noodzakelijk blijft. In 2022 wordt samen met Huurdersvereniging Fijn Wonen een gerichte publiciteitscampagne onder huurders uitgezet om nieuwe bestuursleden en vrijwilligers te werven.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied en Huurdersvereniging Fijn Wonen zijn een constante factor geworden. Zo werden de nieuwe meerjarenaafspraken voor de periode 2021-2024 met de gemeenten Halderberge en Moerdijk en Huurdersvereniging Fijn Wonen ondertekend. Net als de meerjarenaafspraken met de gemeente Steenberg, die onderdeel uitmaken van de regionale prestatieafspraken met de Brabantse Wal gemeenten en de woningcorporaties en huurdersverenigingen in deze regio, en de jaarschijf 2021.

Raad van Advies

Dit jaar vonden 4 bijeenkomsten plaats met onze Raad van Advies. In het voorjaar organiseerden we 2 bijeenkomsten over het nieuwe ondernemingsplan waarna we een advies van de Raad ontvingen die als input is meegenomen in de uitwerking hiervan. In het najaar organiseerden we een themabijeenkomst over het onderwerp inkomensafhankelijke huurprijzen waarna de Raad een advies uitbracht. Daarnaast vond een algehele evaluatiebijeenkomst plaats. In 2021 traden 3 leden af. Zij worden in 2022 vervangen.

4.3 Ons vastgoed

• **Kwaliteit**

Vastgoedontwikkeling en onderhoud

Veel tijd en aandacht ging uit naar het Religieus Erfgoed in Oudenbosch (herbestemming Sint Annakapel, Mariabouw), de nieuwbouwwijk Bosselaar-Zuid in Zevenbergen (realisatie 78 woningen) en de herstructurering

van ruim 50 garages in Helwijk (sloop en nieuwbouw). Een grote nieuwe ontwikkeling is Zevenbergen-Oost met in totaal 1.000 woningen waarvan 250 - 300 sociale en middel dure huurwoningen die voor Woonkwartier bedoeld zijn.

De verschuiving van een deel van het projectmatig onderhoud naar volgend jaar en ook de verschuiving van de start van de nieuwbouwprojecten naar 2022 leidde tot een doorloop naar de begroting 2022 van € 8,1 miljoen. Dit kwam doordat een aantal interne en externe ontwikkelingen een grote impact hadden op onze planning. Zo hadden we de toepassing van de Wet Natuurbescherming nog niet goed op orde. Ook het toenemende gebrek aan gekwalificeerd personeel, zowel bij Woonkwartier als bij onze ketenpartners, en de oplopende levertijden van materialen zorgden voor vertraging. Daarnaast bleek dat voor een aantal projecten de kosten fors hoger uitvielen dan op basis van de koude (buiten) opname was begroot. Dit leverde een vertraging op in (de voorbereiding van) de interne besluitvorming.

Begin 2022 gaan we met onze ketenpartners in gesprek over hoe we samen processen kunnen optimaliseren, hoe we tot beter samengestelde projectmatig onderhoudsprojecten voor 2023 (en verder) kunnen komen en hoe we eerder kunnen starten met de voorbereiding hiervan, alsmede de interne besluitvorming hierover kunnen optimaliseren.

Bijzonder Vastgoed – Touwbaan

Met ingang van 22 december 2021 is Woonkwartier eigenaar van Touwbaan 1-33 in Oudenbosch, een appartementencomplex met 22 verhuureenheden en 17 parkeerplaatsen. Wij kochten dit complex van Thuisvester, omdat Oudenbosch niet (meer) in hun werkgebied ligt. Het pand is in zijn geheel verhuurd aan SDW, een zorgorganisatie voor (jonge) mensen met een beperking.

Bijzonder Vastgoed - Sint Anna

Op verzoek van de gemeente Halderberge heeft Woonkwartier het kloostergebouw Sint Anna gereed gemaakt voor crisisopvang vluchtelingen uit Oekraïne. Een deel van het gebouw stond een aantal jaren leeg, omdat we onderzoek deden naar mogelijkheden voor permanente huisvesting van spoedzoekers en andere doelgroepen. Het is ons gelukt om in twee weken tijd het gebouw bouw- en installatietechnisch weer gebruiksklaar te maken. Voor het gebouwbeheer en eerste opvang van de vluchtelingen werken we samen met De Huischmeesters. Dit is een maatschappelijke organisatie die (woon)ondersteuning biedt aan mensen met een rugzak die tussen wal en schip vallen voor reguliere huisvesting. Voor de opvang van de vluchtelingen uit Oekraïne zoekt De Huischmeesters de samenwerking met de vrijwilligerscentrale, vluchtelingenwerk en de gemeente.

Portefeuillesturing en assetmanagement

Eind april is de nieuwe wensportefeuille voor 2025-2030-2035 vastgesteld. Deze, en ook de laatste provinciale prognoses zoals het Woningbehoefteonderzoek Moerdijk, laten voor de eerstkomende periode een toename in de behoefte aan sociale huurwoningen zien, die daarna wordt gevolgd door een afname. Op basis van de wensportefeuille actualiseerden we dit jaar onze portefeuillestrategie. Met daarin op termijn, vanwege het verloop van de behoefte met eerst een toename en daarna een afname, een grotere verkoop- en sloopopgave dan voorheen. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de vervangingsopgave 'Nieuw voor Oud'.

De doelstellingen op het gebied van assetmanagement voor 2021 om 2x per jaar de complexsessies uit te voeren zijn gehaald. Zo ligt er al een concept projectopgave voor 2023. Omdat er veel werk ligt op dit gebied is de formatie uitgebreid met een extra assetmanager. We hopen deze vacature in 2022 in te kunnen vullen.

• Duurzaamheid

Energie-index

Door onze inspanningen op het gebied van het verduurzamen van onze woningen is onze gemiddelde energieklassering gestegen en haalden we al eind 2021 gemiddeld label B. In het nieuwe ondernemingsplan is opgenomen dat na renovatie een woning moet voldoen aan minimaal label C.

Duurzaamheidsvisie: onderweg naar CO2-neutraal in 2050

De toekomst vanaf 2025-2030 en 2030-2050 is ook voor ons nog niet geheel duidelijk. Met behulp van de nieuwe Aedes Routekaart is al wel een grofmazige verkenning gedaan. Maar deze moet nog nader worden uitgewerkt om straks aan te sluiten bij de warmtevisies van de verschillende gemeenten.

Postcoderoos zonnepanelen Uitonsdak!

Binnen het samenwerkingsverband DeaWeb is een pilot uitgewerkt, waarbij zonnepanelen worden ingezet binnen het model 'verlaagd tarief', ook wel de Postcoderoosregeling genoemd. Samen met Thuisvester benut Woonkwartier hierdoor de voordelen van de postcoderoos zodat de deelnemende huurders over een periode van 15 jaar in aanmerking komen voor een verlaging van de energiebelasting.

Gasloos koken

In 2020 is besloten vrijkomende woningen voortaan altijd te voorzien van een elektrische aansluiting. Ook is het aanleggen van een elektrische aansluiting toegevoegd aan onze lijst van mogelijke geriefverbeteringen. Hiermee hebben onze huurders de keuze om elektrisch te koken. Dit is in 2021 bij 360 woningen gerealiseerd.

4.4 Onze financiën

• Continuïteit

Financiële ratio's

Om onze financiële continuïteit te borgen moeten we voldoen aan de financiële ratio's van Aw en WSW. Ook in 2021 voldeden we daar ruimschoots aan. Zo kwamen we in 2021 uit op een ICR van 2,85 (totaal) waarmee we ruim boven het minimum vanuit het beoordelingskader van de Aw/WSW van 1,4 uitkomen.

Leningruil Vestia

Op 26 november 2021 droegen in totaal 251 corporaties, waaronder Woonkwartier, vrijwillig bij aan een structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke problemen van Vestia. Wij droegen hieraan bij door mee te doen aan de leningruil. Vestia heeft hierdoor een lening met een actuele, marktconforme rente (0,5%) en Woonkwartier heeft een lening met een hogere rente (4,9%). De hoofdsom bedraagt € 2.921.533.

Volmacht WSW en nieuwe achtervangovereenkomsten gemeenten

Als onderdeel van het strategische programma van het WSW, waarbij er een nieuwe volmacht regeling is uitgerold, hebben de gemeenten nieuwe achtervangovereenkomsten getekend.

4.5 Onze organisatie

Net als voorgaande jaren maakten wij weer een digitaal sociaal jaarverslag. Deze is te zien via <https://www.woonkwartier.nl/over-woonkwartier/toezicht-en-verantwoording/jaarstukken-en-sociaal-jaarverslag/>.

• Flexibel

Thuiswerken en Woonkwartier Werkt!

De beperkende maatregelen als gevolg van Corona leidden ertoe dat er ook dit jaar overwegend vanuit huis werd gewerkt. Al werd er voor het inwerken van nieuwe collega's, en in beperkte mate ook voor trainingen en cultuurtrajecten, gekozen voor kantoor. Ook werd geëxperimenteerd met hybride vormen van samenwerken en vergaderen. De combinatie van zowel thuis als op kantoor werken bevalt goed. We zien dit als hét moment om te veranderen naar een nieuwe manier van (samen)werken; het hybride werken. Het kantoor krijgt daarbij de functie van een ontmoetingsplaats waar we samen overleggen, elkaar informeel spreken, samenwerken en inspiratie opdoen. In 2021 werkten we met betrokkenheid van veel collega's een hierbij passend nieuw

werkconcept uit. De uitgangspunten en kaders hiervan werden in een visie onder de naam 'Woonkwartier Werkt!' verwoord. In deze visie combineren we de voordelen die we hebben ervaren met het hybride werken met onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief. Hierin staat tijd- en plaats onafhankelijk werken centraal en blijven persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk. Als organisatie zien we de komende jaren drie grote opgaven:

- aantrekkelijk werkgeverschap voor huidige en nieuwe medewerkers
- ontwikkelen en onderhouden van competenties van medewerkers om de opgaven ook daadwerkelijk te kunnen realiseren
- interne en externe samenwerking verbeteren.

Om deze opgaven te kunnen realiseren krijgen de medewerkers meer eigen regie zodat we slaagvaardig en wendbaar kunnen reageren op de ontwikkelingen om ons heen. Hier past een nieuwe manier van werken bij.

Organisatieontwikkeling

Met ingang van 1 juni vond er een aanpassing in de organisatiestructuur plaats. We werken nu met 2 adjunct-directeuren (die zich vooral richten op de programma's en de samenhang tussen processen, teams en thema's), 7 teammanagers en 3 clusters (Control & Risk, Staf en Ondernemingsstrategie).

• Professioneel

Ondernemingsplan 2022 – 2025

Dit jaar werd het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2022-2025 vastgesteld. Vooral de omgevingsanalyse van RIGO dat eind 2020 werd uitgevoerd, maar ook de uitkomsten van de visitatie, leverden hier input voor. We zien de komende jaren 7 opgaven die in ons werkgebied aan de orde zijn en waar wij onze bijdrage aan willen leveren:

- Zorgen voor betaalbare woningen
- Zorgen voor voldoende betaalbare woningen
- Een goed werkend verdeelsysteem voor de vrijkomende woningen dat ruimte biedt voor iedereen (en dus ook bijzondere doelgroepen) die een betaalbare woning zoekt
- Woningen beschikbaar hebben waar bewoners lang kunnen blijven wonen (passend bij hun specifieke omstandigheden)
- Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen
- Prettig woon- en leefklimaat in onze steden, wijken, dorpen, buurten en straten
- Mede vormgeven van een goed sociaal vangnet/ ondersteuningsvormen voor huurders die het niet goed alleen kunnen.

Resultaatgericht Samenwerken (RGS)

Eind 2020 sloten we met 4 aannemers een samenwerkingsovereenkomst 2021 – 2024 voor een langdurige samenwerking op basis van de principes van Resultaatgericht Samenwerken. Sturen op het leveren van prestaties en op het resultaat staan daarbij centraal. Samen met de aannemers maakten we in 2021 de hierbij behorende rolverdeling inzichtelijk en brachten we in beeld op welke prestaties Woonkwartier wil sturen, zowel bij projectmatig- als dagelijks onderhoud. De prestaties zijn vertaald naar doelen waarbij ook vooraf de meetmethodiek is vastgesteld.

Digitalisering

Naast het vervangen van de website en het klantportaal en de toevoeging van WhatsApp als klantcontactkanaal werden er dit jaar binnen het programma 'Digitaal Woonkwartier' nog meer vernieuwingen doorgevoerd en voorbereid. Zoals het digitaal ondertekenen van documenten, het digitaal versturen van aangetekende poststukken en het verbreden van de faciliteiten om digitaal te vergaderen.

Informatiebeveiliging

De bewustwordingscampagne informatiebeveiliging voor medewerkers, die we in 2020 startten, liep in 2021 door. Zo kregen onder andere wachtwoordbeveiliging en het proces rondom het melden van veiligheidsincidenten aandacht. De effecten van de campagne zijn duidelijk zichtbaar. Er wordt door medewerkers meer over gesproken en (potentiële) veiligheidsincidenten worden vaker gemeld. In 2022 besteden we opnieuw aandacht aan dit thema.

Integriteit

Eind 2021 werd voor de 3e keer een integriteitsmeting uitgevoerd om inzicht te krijgen in de beleving bij en kennis van integriteit bij medewerkers. In deze meting werden aan de hand van 4 thema's (kennis en beleving van regels en beleid, voorvallen op de werkplek, voorbeeldgedrag en moreel leiderschap en werkklimaat) vragen gesteld. De uitkomsten zijn positief en laten een positieve trend zien ten opzichte van de vorige metingen. De aandachtspunten zijn met directie, teammanagers en ondernemingsraad besproken en krijgen een vervolg in actiepunten.

• Goede werkgever

In-, door- en uitstroom medewerkers

In 2021 vonden de nodige personeelwisselingen plaats. Er kwamen nieuwe functies bij wat kansen bood voor medewerkers om door te stromen en waar nieuwe mensen voor werden aangenomen. Er waren ook wisselingen in bestaande functies. Eind 2021 hadden we 71,5 fte in dienst. De begroting ging uit van 73,5fte. Ook wij merken dat het lastiger is om goede mensen aan te werven, zeker op specifieke functies. Mede hierdoor, maar ook ter vervanging van langdurig verzuim, hebben we gebruik moeten maken van onze flexibele schil.

Verzuim

Hoewel het percentage gedurende het jaar steeg, vooral als gevolg van een toename van langdurig verzuim, blijft het cumulatieve percentage (2,4%) in 2021 onder de norm.

5 Onze klanten

Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen. Dit doen wij door woningen op een rechtvaardige manier (passend) toe te wijzen en aandacht te hebben voor bijzondere doelgroepen. Wij willen dat onze klanten tevreden zijn over onze dienstverlening.



In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten die binnen de programma's zijn opgepakt.

5.1 Programma 'Wordt u al geholpen?'

Binnen dit programma staat de verdere ontwikkeling en professionalisering van onze dienstverlening en de bijbehorende klantbeleving centraal, passend bij onze kernwaarden praktisch, persoonlijk en proactief. We streven hierbij continu naar verbetering. In dit programma gaat het zowel om de externe klant (huidige en toekomstige huurders) als de interne klant (collega's).

Ambitie en doel 1 In 2023 scoren we een 8 voor onze dienstverlening (in de Aedes Benchmark).	
Activiteit	<i>Ontwikkelen klantvisie/verhaal Woonkwartier</i>
Resultaat	<i>Door middel van inspiratiesessies is in 2020 een 1e aanzet gemaakt voor een klantvisie. In 2021 heeft een externe partij een onderzoek gedaan naar hoe wij onze in- en externe dienstverlening kunnen verbeteren van een 7.5 naar een 8. Dit is gedaan door benchmarkresultaten te onderzoeken en huurders te interviewen. Ook is onderzocht wat wij als Woonkwartier willen betekenen voor onze klant, wat dit bijvoorbeeld betekent voor onze houding en gedrag en onze interne samenwerking. Deze input dienst als basis voor een klantvisie en is gepresenteerd aan de organisatie.</i>
Ambitie en doel 2 Iedereen die namens Woonkwartier werkt handvatten bieden zodat iedereen klantbeleving kan toevoegen aan zijn of haar dagelijkse werk	
Activiteit	<i>Uitwerken en implementatie klantvisie</i>
Resultaat	Concept-klantvisie is gereed en wordt in 2022 geïmplementeerd.
Ambitie en doel 3 Verbeteren van de interne klantbeleving.	
Activiteit	<i>Uitwerken en implementatie van een plan van aanpak voor verbetering van de interne klantbeleving</i>
Resultaat	Het concept plan van aanpak is eind 2021 vastgesteld en wordt in 2022 geïmplementeerd.

5.2 Programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft'

Sommige klanten hebben rondom het wonen wat (extra) ondersteuning nodig. Ook voor hen willen we van betekenis zijn. In dit programma, dat eind 2020 van start ging, onderzoeken we welke doelgroepen in ons werkgebied een bijzondere ondersteuning vragen, wat ze precies nodig hebben en op welke wijze we daar

invulling aan kunnen geven. Hierbij betrekken we anderen, zoals maatschappelijke partners, gemeenten en zorgpartijen. Hier gaan we vervolgens mee aan de slag, eventueel samen met anderen.

Ambitie en doel We weten welke doelgroepen ons nodig hebben, wat ze nodig hebben en op welke wijze we daar invulling aan kunnen geven. En we ontwikkelen aanvullende en verbeterde (vastgoed)producten en dienstverleningsconcepten die aansluiten bij de behoeften van deze klanten.	
Activiteit	<i>Inventarisatie huidige situatie: wat doen we nu voor welke doelgroepen?</i>
Resultaat	Deze activiteit is in 2020 afgerond.
Activiteit	<i>Doelgroeponderzoek: Wie heeft ons (extra) nodig?</i> Focus in eerste instantie op: <ul style="list-style-type: none"> - Spoedzoekers (mensen met acute verhuisswens): ontwikkelen aanbod flexibele oplossingen (contractvorm en vastgoedproducten) - Senioren (met verhuisswens) en doorstromers: o.a. meer passend wonen, ook voor zittende huurders - Zorgvragers (langer thuis): personen met afwijkend gedrag, uitstroom uit maatschappelijke opvang, kwetsbare ouderen etc. - Klanten met betalings-/schuldenproblematiek
Resultaat	Naast de hierboven genoemde doelgroepen zijn 3 doelgroepen toegevoegd: <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwkomers - Jongeren - Arbeidsmigranten (aansluitend bij het onderzoek van de gemeente Moerdijk om de mogelijkheden van midstay te verbeteren).
Activiteit	<i>Vaststellen uitvoeringsprogramma</i> Bepalen definitieve doelgroepen en per doelgroep minimaal 1 nieuw te ontwikkelen dienst of product
Resultaat	In 2021 is een uitvoeringsprogramma vastgesteld voor bovengenoemde 7 doelgroepen.
Activiteit	<i>Ontwikkelen producten en diensten</i> Per doelgroep minimaal 1 nieuw woon- en/of dienstverleningsproduct (beleid, regeling, etcetera). Definitieve invulling geven aan de functie woonadviseur
Resultaat	In 2021 zijn een aantal oplossingen in ontwikkeling/voorbereiding genomen, waarmee het programma eind 2021 is afgerond.: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ontwikkelen van (flexibele) woonoplossingen in contractvorm en vastgoedproducten.</i> Er zijn volkshuisvestelijke kaders voor flexwonen vastgesteld. Ook worden de mogelijkheden voor flex vastgoed op 2 locaties onderzocht. - <i>Woonconcepten voor brede (kwetsbare) doelgroepen:</i> er is een plan uitgewerkt voor de herbestemming van 2 locaties. We verkennen de mogelijkheid om 'Slimmer kopen' als product in te zetten. - <i>Pilot woonadviseur:</i> de in 2021 op basis van een pilot aangetrokken woonadviseur onderzocht de behoefte en mogelijke uitvoering van maatwerkoplossingen voor (o.a. oudere en urgent) woningzoekenden. - <i>Pilots doorstroming bij nieuwbouw in kleine kernen:</i> In 2021 vonden 2 pilots plaats waarbij 55-plussers die voldeden aan de passendheidsnormen de kans kregen met voorrang door te stromen naar nieuwbouwprojecten in hun kern (projecten Rebus in Stampersgat en

	<p>Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek). Ook namen we in samenwerking met de gemeente Halderberge deel aan het experiment 'doorstroming van senioren' van Platform 31.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Doorstroomregeling voor bredere toepassing in werkgebied en doelgroepen te onderzoeken (ook in samenwerking met Klik voor Wonen)</i> - <i>Doelgroep nieuwkomers en jongeren: deelname aan voorlichtingscampagne 'het huren van een woning'</i> <p>Begin 2022 wordt de functie van woonadviseur vast onderdeel van de formatie van Woonkwartier.</p> <p>Voortkomend uit ons nieuwe ondernemingsplan staat 'doorstroming' in 2022 als nieuw programma op de agenda.</p>
--	--

5.3 Indicatoren pijler onze Klanten in 2021

De indicatoren geven weer welke concrete prestaties we in 2021 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we daadwerkelijk hebben behaald.

	Norm 2021	2021
Doelgroepen		
% passend toegewezen doelgroepen (inkomen < > aftoppingsgrens)	≥ 95,0%	99,4%
% passend toegewezen sociale huur buiten EU-norm (> €40.024)	> 5% ≤ 10%	7,1%
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (inclusief statushouders)	max 20%	14%
Taakstelling statushouders op jaarbasis in personen (inclusief achter/voorstand 2020)	108	92
Betaalbaarheid		
% ≤ 2 ^e aftoppingsgrens DAEB	≥ 80%	92,9%
% huurachterstand (woningen, zittende huurders)	0,70%	0,46%
% huurachterstand (bijzonder vastgoed)	0,10%	0,04%
Aantal ontruiming (naar reden: huurachterstand /overige: bijvoorbeeld overlast, onrechtmatige bewoning, "Verdwenen Onbekend Waarheen")	12	8 (7/1)
Beschikbaarheid		
Mutatiegraad	6,0%	5,57%
Aanbiedingsfrequentie	6,0	6,0
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	2,0	2,1
Klanttevredenheid		
Overall score Aedes Benchmark	7,5	7,5
Telefonische bereikbaarheid	8,0	7,5
Aantal klachten (interne klachtenprocedure totaal Woonkwartier)	-	178

Toelichting op een aantal indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Doelgroepen Taakstelling statushouders	De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is niet gehaald. Dit heeft te maken met de hoge taakstelling die is opgelegd vanuit de overheid in combinatie met de krapte op de woningmarkt.
Betaalbaarheid	Procentueel wijzen we ruim voldoende toe aan de doelgroep < 2e aftoppingsgrens. Ook de huurachterstand ligt ruim onder de gestelde norm, ondanks de coronacrisis en de stijgende gasprijzen. We zijn alert op evt. oplopende huurachterstanden, zoeken preventief contact met onze huurders en bieden waar nodig betalingsregelingen aan.
Beschikbaarheid	De mutatiegraad ligt onder de norm en de dalende trend t.o.v. voorgaande jaren houdt aan. Dit i.c.m. een toenemende vraag maakt dat de zoektijd licht is opgelopen en iets boven de gestelde norm ligt.
Klanttevredenheid Klachten	De meeste klachten over onze dienstverlening gingen over ons onderhoud. Het aantal klachten nam in de loop van het jaar af. Dit houdt waarschijnlijk verband met het feit dat we onze reguliere dienstverlening door versoepeling van de coronamaatregelen weer konden hervatten.

6 Onze wijken en kernen

In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief en zichtbaar in voor een leefbare woonomgeving. Dit doen we door in kernvisies te beschrijven welke ontwikkelingen en aandachtspunten er zijn per kern en hoe Woonkwartier aan de realisatie daarvan kan bijdragen.



In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten die binnen de programma's zijn opgepakt.

6.1 Programma 'Altijd in de buurt'

Binnen dit programma, dat in 2020 van start ging, geven we verdere invulling aan onze belofte Altijd in de buurt, oftewel: nabijheid. En dan specifiek aan de 'zachte' kant hiervan, zoals het in verbinding staan met inwoners en partners, vertrouwen, veiligheid, erkenning en laagdrempeligheid. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om met elkaar te werken aan de maatschappelijke vraagstukken die er liggen. En onze rol als woningcorporatie hierbij goed te kunnen vervullen.

Ambitie en doel	
Uitwerken van een Woonkwartier visie voor het begrip nabijheid en uitwerken van een concrete set handvatten om daar gestructureerd invulling aan te geven.	
Activiteit	# ontdekken: <i>Uitwerken van een visie op 'nabijheid' die bij iedereen die bij of namens Woonkwartier werkt in de genen moet zitten</i>
Resultaat	Deze activiteit werd in 2020 afgerond. Met een groep interne ambassadeurs vond een eerste verkenning plaats van het begrip nabijheid. Vervolgens is opgehaald wat huurders/bewoners, netwerkpartners en collega's onder nabijheid verstaan. Uiteindelijk is dit samengebracht in een visie van Woonkwartier.
Activiteit	# structureren: <i>Uitwerken van een praktijkgids met hierin per pijler een concreet actieplan</i>
Resultaat	In plaats van een praktijkgids is in 2021 een position paper opgesteld die later in het jaar is aangevuld met gouden tips die binnen de organisatie zijn opgehaald.
Activiteit	# doen: <i>realiseren van de actiepunten</i>
Resultaat	Op basis van de position paper en de gouden tips is eind 2021 gestart met het benoemen van KPI's per thema. In 2022 wordt een agenda opgesteld met activiteiten.

6.2 Programma 'Kom aan tafel'

De noodzaak om samen te werken met allerlei organisaties in het maatschappelijk middenveld, zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties en overheidsinstanties is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Binnen dit programma onderzoeken we de mogelijkheden om deze samenwerking gestructureerd en duurzaam vorm te geven. Zodat we met elkaar beter in staat zijn oplossingen te bieden voor bijzondere omstandigheden en onze huurders een veilige en duurzame woonplek te bieden.

Ambitie en doel	
Het sluiten van allianties of andere samenwerkingsvormen met allerlei organisaties en partijen waardoor wij beter in staat zijn om aan de noden van onze doelgroepen te voldoen en een veilige en duurzame woonplek te kunnen bieden.	
Activiteit	<i>In- en extern het gesprek voeren over de nut en de noodzaak van samenwerking binnen diverse terreinen, zoals het sociale domein (met wie, waarover)</i>
Resultaat	Er vonden 5 bijeenkomsten plaats met 12 zorg- en welzijnsorganisaties. Hierbij is met elkaar gedeeld welke ontwikkelingen gaande zijn en welke projecten er al lopen.
Activiteit	<i>Afspraken maken met (samenwerkings-)partners over de eventuele (uitbreiding van) samenwerking</i>
Resultaat	Er is een eerste aanzet gegeven tot samenwerking binnen de lijn wonen-zorg-welzijn. Met hierbij als vertrekpunt de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van inwoners.
Activiteit	<i>Afsluiten van convenanten per thema met betrokken organisaties op bestuurlijk, tactisch en operationeel niveau</i>
Resultaat	Er is een concept convenant opgesteld. Naar verwachting wordt deze door betrokken organisaties in de loop van 2022 ondertekend. In 2022 wordt het programma voortgezet met als doel per gemeente daadwerkelijk een nieuwe gezamenlijke beweging op gang te brengen.

6.3 Indicatoren pijler onze Wijken en Kernen in 2021

De indicatoren geven weer welke concrete prestaties we in 2021 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we daadwerkelijk hebben behaald.

	Norm 2021	2021
Leefbare (dorps)kernen		
We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.		
Leefbaarheidsmonitor	7,5	7,6
Kwaliteitsscore van de buurt (enquêtes)* <i>* De meting door middel van enquêtes wordt in 2022 vervangen door de uitkomsten van het jaarlijkse woonbelevingsonderzoek</i>	7,2	--
In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.		
Kernvisies beschikbaar en actueel (inclusief wensportefeuille)	√	√
Gericht op samenwerking		
Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.		
Prestatieafspraken gemeenten beschikbaar en actueel	√	√
Aantal overleggen met huurdersvereniging Fijn Wonen	8	9
Uitputting leefbaarheidsbudget (cumulatief per vhe)	€ 129,17	€ 117,15
Altijd in de buurt		
We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.		
Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	3 / 11	3 / 11

Toelichting op een aantal indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Leefbare (dorps)kernen Woonbelevingsonderzoek	In november 2021 vond het jaarlijkse woonbelevingsonderzoek plaats. De genoemde cijfers zijn derhalve de cijfers van 2020. De cijfers van 2021 zijn nog niet beschikbaar
Gericht op samenwerking Toename aantal leefbaarheidsdossiers in alle 3 de gemeenten	In 2021 steeg het aantal leefbaarheidsdossiers met 21% ten opzichte van 2020 van 722 naar 914 dossiers. Deze stijging is deels te verklaren door een intensievere inzet op het gebied van schoon, heel en veilig (met name aandacht voor tuinen). We zien echter ook een sterke toename op het gebied van 'goed huurderschap' (onder andere woonfraude, hennep/drugs, overlast).

7 Ons vastgoed

Ons vastgoed zorgt ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst voldoende kwalitatief goede, veilige, duurzame en betaalbare huisvesting kunnen bieden. Dit doen we door plannen te realiseren op basis van portefeuillemanagement en de hieruit volgende vastgoedstrategie, met aandacht voor financieel en maatschappelijk rendement.



In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten die binnen de programma's zijn opgepakt.

7.1 Programma 'Op weg naar een duurzame toekomst'

Verduurzaming staat al een aantal jaar hoog op onze agenda. Binnen dit programma, dat in 2018 van start ging, bepalen we de stappen die we op het gebied van duurzaamheid zetten. Het vertrekpunt hierbij is onze duurzaamheidsvisie. Hierin staan 4 speerpunten beschreven, te weten: woningvoorraad CO₂ = nul & van aardgas los, een milieubewust en spaarzaam Woonkwartier, milieubewuste en spaarzame huurders en circulair bouwen & beheren. In 2021 is daar een 5e speerpunt, te weten klimaatadaptatie, aan toegevoegd.

Ambitie en doel 1	
Het behalen van minimaal gemiddeld label B over ons woningbezit voor eind 2021. Hierbij wordt gekeken naar de afgemelde labels.	
Activiteit	<i>Verduurzaming van woningen</i>
Resultaat	In 2021 is gemiddeld label B behaald.
Ambitie en doel 2	
Verduurzamen van het BOG/MOG/ZOG bezit, waarbij kantoren voor 2023 moeten voldoen aan label C	
Activiteit	<i>Opstellen van een plan van aanpak om kantoorpanden met voorrang te verduurzamen met als doel ze naar minimaal label C te brengen</i>
Resultaat	Een aantal locaties voldoet al aan de eis van minimaal label C.
Activiteit	<i>Afspraken maken met partners over de eventuele (uitbreiding van) samenwerking</i>
Resultaat	Voor de zorglocaties die nog niet aan deze eis voldoen zijn gesprekken gaande met de betrokken zorgorganisaties. In 2022 worden de plannen hiervoor verder uitgewerkt.
Activiteit	<i>Afsluiten van convenanten met betrokken organisaties op bestuurlijk, tactisch en operationeel niveau per thema</i>
Resultaat	Het PvE is per locatie bekend en de investeringen worden opgenomen in de MJOB en de begroting.
Ambitie en doel 3	
Uitvoering van de tijdelijke strategie t/m 2024 met geen-spijt-maatregelen. Voorbereiding op een nieuwe verduurzamingsstrategie na 2024 naar aanleiding van warmtevisie gemeenten.	
Activiteit	<i>Invullen Aedes routekaart om een globale richting te kunnen geven aan onze verduurzaming inclusief de daarbij behorende kosten.</i>
Resultaat	Aedes routekaart is deels ingevuld. Op basis daarvan is al een grofmazige verkenning gedaan en zijn reserveringen opgenomen in de meerjarenbegroting (vanaf 2024). In 2022 wordt het plan verder uitgewerkt en gaan we van grof naar fijn.

Activiteit	<i>Bepalen nieuwe verduurzamingstrategie aan de hand van de warmtevisies van de gemeenten, de Aedes routekaart en de Standaard woningkwaliteit</i>
Resultaat	We volgen de ontwikkeling van de warmtevisies van de verschillende gemeentes, zitten als stakeholder bij hen aan tafel en geven hierbij actief input en beoordelen of de warmtevisies in lijn kunnen zijn met onze eigen strategieën en doelstellingen. Een aandachtspunt dat we zien bij alle gemeenten is het over de grenzen van de eigen gemeente heen kijken en meer aansluiten bij de RES (Regionale Energie Transitie). Eind 2021 hadden de gemeenten hun transitievisies warmte gereed. Dit is nog hoogover en biedt nog geen houvast voor een concrete aanpak van ons woningbezit. Dat volgt bij verdere uitwerking. Ondertussen is de Standaard woningkwaliteit al wel zo ver uitgewerkt (nog niet vastgesteld) om onze strategie op in te gaan richten.
Ambitie en doel 4 Zonnepanelen op geschikte daken & uitrol postcoderoos zonnepanelen voor woningen zonder geschikt dak.	
Activiteit	<i>Verhogen deelname aantal woningen met zonnepanelen. Eind 2021 is het aantal woningen met zonnepanelen 15%.</i>
Resultaat	Eind 2021 is 16,2% van ons bezit (oftewel 1.386 woningen) voorzien van zonnepanelen. We besteden tijdens onze gesprekken met huurders en op onze communicatiekanalen aandacht aan de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen. Ook de energiecoach neemt dit onderwerp mee tijdens haar gesprekken met huurders.
Ambitie en doel 5 Huurders keuze bieden om gasloos te koken door de invoering van een elektrisch kookpunt.	
Activiteit	<i>Proces gasloos koken optimaliseren en huurders bewust maken van de mogelijkheid hiervan. In 2021 een elektrische kookvoorziening toevoegen in 450 woningen.</i>
Resultaat	Op basis van een geriefverbetering kan een elektrisch kookpunt worden aangevraagd. Huurders zijn via ons huisblad Kwartslag over deze mogelijkheid geïnformeerd. Ook is er een folder gemaakt voor nieuwe huurders over gasloos koken. In totaal zijn dit jaar 360 woningen voorzien van een elektrische kookvoorziening, minder dan beoogd. Dit komt deels doordat de voorbereidingstijd om hiermee te starten langer in beslag nam dan gedacht. Daarnaast bleek dat niet alle huurders de behoefte hebben om elektrisch te koken.
Ambitie en doel 6 Oriëntatie op The Natural Step (circulariteit) en Klimaatadaptatie, omgaan met wateroverlast en hittestress	
Activiteit	<i>Onderzoeken eventuele invoering van het programma The Natural Step</i>
Resultaat	Er vond in 2021 een sessie plaats met de interne klimaatambassadeurs. Op basis hiervan is een voorstel uitgewerkt. In 2022 wordt besloten of we met The Natural Step verder gaan.
Activiteit	<i>Opstarten afstemming met gemeenten om klimaatadaptatie standaard onderdeel te laten zijn van het werkproces van Woonkwartier, inclusief het starten van een pilot.</i>
Resultaat	Met diverse gemeenten zijn gesprekken gaande met betrekking tot het thema klimaatadaptatie. Ook bereiden we enkele pilotprojecten voor.

7.2 Programma 'Onze Portefeuillestrategie'

We willen dat onze vastgoedportefeuille nu en in de toekomst aansluit bij de vraag. Binnen dit programma, dat voornamelijk intern gericht is, bundelen we de energie, inzet en inspanning gericht op ons streven: 'de juiste woning, voor de juiste huurprijs, op de juiste plek, voor nu en in de toekomst'. Belangrijke thema's die hierbij een rol spelen zijn Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit en Vitaliteit.

Ambitie en doel 1 Binnen Woonkwartier is voldoende kennis en draagvlak voor de Woonkwartier portefeuillestrategie	
Activiteit	<i>Collega's worden actief betrokken bij de door te ontwikkelen thema's in dit programma.</i>
Resultaat	Alle collega's konden via een themabijeenkomst input leveren op het thema Nieuw voor Oud. De opgehaalde input is besproken met een aantal collega's en in diverse teamoverleggen. Vanaf het najaar vindt er eens per 6 weken een afstemming plaats met de teammanagers Vastgoedontwikkeling, Vastgoedbeheer en Financiën en de assetmanager en portefeuillemanager.
Ambitie en doel 2 Het uitwerken van een aantal thema's uit het jaarplan Portefeuillemanagement die een integrale/organisatie brede aanpak vragen.	
Activiteit	<i>Invulling 'nieuw voor oud': ontwikkelen strategie voor het verjongen van ons bezit</i>
Resultaat	Voor 'Nieuw Voor Oud' is een inventarisatie gemaakt van de vervangingsopgave. Deze wordt begin 2022 vastgesteld. De vervangingsopgave (nieuw voor oud) heeft ook al deels een plek gekregen in de nieuwe portefeuillestrategie. Dit resulteert op termijn in een vergroting van de verkoopopgave en meer sloop.
Activiteit	<i>Bepalen welke bijdrage we met vastgoed willen en kunnen leveren aan vitale, gedifferentieerde en leefbare wijken en kernen</i>
Resultaat	Passend bij de ambities van het nieuwe ondernemingsplan willen we vanuit de portefeuillestrategie meer gaan sturen op het aandeel sociale huur in een dorp, stad of wijk. Dit wordt in 2022 verder uitgewerkt.
Activiteit	<i>Uitwerken visie DAEB/ niet-DAEB: Strategie uitwerken voor de niet-DAEB zelfstandige woningen. Een visie en strategie ontwikkelen voor DAEB en niet-DAEB-bezit dat geen zelfstandige woning is (zorgcomplexen). In kaart brengen van de positie, taakverdeling en rolverdeling van de portefeuillestrategie in relatie tot bijzonder vastgoed</i>
Resultaat	In de nieuwe portefeuillestrategie is weliswaar de gewenste uitbreiding van ons niet-DAEB bezit al opgenomen, maar er is nog geen aanzet gedaan voor het ontwikkelen van een visie en strategie voor ons bijzonder vastgoed (onzelfstandig/zorgcomplexen). We nemen hier iets meer tijd voor zodat we de bevindingen van initiatieven die op dit gebied lopen mee kunnen nemen in onze visievorming.
Ambitie en doel 3 Door ontwikkelen van ons assetmanagement met o.a. het toewerken naar een reguliere jaarcyclus en een meerjarenperspectief op basis van actuele complex strategieën.	
Activiteit	<i>Door ontwikkelen complexstrategieën en verder uitwerken van beleid labels, opstellen jaarcyclus</i>
Resultaat	Het overzicht projectmatig onderhoud 2022 is gereed en verwerkt in de begroting. Het plan voor het doorontwikkelen van de complexstrategieën is eind 2021 uitgewerkt en begin 2022 vastgesteld. Ook is eind 2021 het conceptplan voor het projectmatig onderhoud 2023 opgesteld, dat in lijn is met de nieuwe jaarcyclus van het assetmanagement.

7.3 Indicatoren pijler ons Vastgoed in 2021

De indicatoren geven weer welke concrete prestaties we in 2021 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we daadwerkelijk hebben behaald.

	Norm 2021	2021
Kwaliteit		
We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.		
Projectmatig onderhoud 2019 (lasten en investeringen, voor 310 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 15.183	€ 14.753/ € 15.183
Projectmatig onderhoud 2020 (lasten en investeringen, voor 177 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 7.573	€ 7.670/ € 7.648
Projectmatig onderhoud 2021 (lasten en investeringen, voor 552 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 21.094	€ 15.003/ € 21.094
Planmatig onderhoud 2021 (lasten en investeringen, schilder+ voor 285 woningen / prognose) (x € 1.000)	€ 3.733	€ 933
Overige renovatieprojecten 2021 (lasten en investeringen) (x € 1.000)	€ 578	€ 163
Planmatig onderhoud schilderen 2021 (aantal woningen / x € 1.000)	326 / € 749	€ 461
Planmatig onderhoud cv 2021 (aantal woningen / x € 1.000)	249 / € 526	€ 304
Planmatig onderhoud 2021 (overig 2021) (x € 1.000)	€ 1.096	€ 1.693
Mutatieonderhoud 2021 (aantal mutaties / x € 1.000)	600/€2.821	€ 3.062
Reparatieonderhoud 2021 (aantal incl. zorgcomplexen / x € 1.000)	13.000 / €4.187	€ 4.271
Contractonderhoud (lasten) (x € 1.000)	€ 2.490	€ 2.032
BKT's (t.b.v. mutatie, lasten en investeringen, voor 75 woningen) (x € 1.000)	€ 1.320	€ 1.543
Woningverbeteringen (uit dagelijks onderhoud) (x € 1.000)	€ 521	€ 609
Rookmelders eis overheid 2022, investering (aantal woningen / x € 1.000)	3.000 / € 564	€ 5
Duurzaamheid		
Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO2-uitstoot.		
Gemiddelde energie-index (rapportcijfer)	5,50	5,59
% Zonnepanelen	15%	16%
Duurzaamheid investeringen (x € 1.000)	€ 1.605	€ 929
Sturen op meerwaarde		
Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.		
Aantal verkochte verhuureenheden	30	16

Toelichting op een aantal indicatoren:

Onderwerp	Analyse
Kwaliteit Transformatieopgave projectmatig onderhoud 2019 / 2020 / 2021	Voor projecten uit de jaarschijven 2019 en 2020 deed zich een onderschrijding voor. Dit is te verklaren doordat in de projectbegrotingen rekening is gehouden met 100% participatie, door ingerekende posten <i>onvoorzien</i> die niet altijd nodig bleken, en door incidenteel vervallen woningen als gevolg van verkoop.
Kwaliteit Projectmatig onderhoud schilderwerk +2021	Werkzaamheden zijn gestart per eind april 2021. Vanwege gebrek aan capaciteit bij de opdrachtnemer zijn de geplande werkzaamheden doorgeschoven naar 2022.
Kwaliteit Renovatieprojecten 2021	Renovatie MFA Noordhoek is vertraagd vanwege benodigde afstemming met samenwerkingspartners.
Kwaliteit Planmatig onderhoud Schilderen 2021	Opdrachten zijn in 2021 al verstrekt. Vanwege de omvang loopt een deel van de uitvoering door in 2022.
Kwaliteit Planmatig onderhoud cv 2021	Uitgezette opdrachten zijn in 2021 afgerond. De ingeschatte kosten bleken lager uit te vallen.
Kwaliteit Uitvoering rookmelders (eis overheid 2022)	Voor 1 juli moeten in alle woningen rookmelders hangen. In 2021 vond de voorbereiding hiervan plaats. Eerste helft van 2022 worden de rookmelders geplaatst zodat we voor 1 juli gereed zijn.
Duurzaamheid Gemiddelde energie-index	Door onze inspanningen op het gebied van het verduurzamen van onze woningen steeg onze gemiddelde energieklassering en behaalden we eind 2020 gemiddeld label B. Dat is een jaar eerder dan landelijk met de sector is afgesproken. (NB. 5,5 = label B, 5,55 is nog beter. 6,5 = label A). Landelijk is besloten opnieuw naar een andere methodiek te gaan (NTA8800). Wat dit precies voor ons bezit betekent, is nog niet duidelijk.
Duurzaamheid Zonnepanelen	Postcoderoosproject "Uitonsdak!" is gestart in 2021 maar liep vertraging op. Het project wordt in de eerste helft 2022 uitgevoerd.
Sturen op meerwaarde Aantal verkochte verhuureenheden	Door Corona en de stijgende huizenprijzen willen en kunnen niet al onze zittende huurders kopen. Daarbij is onze koopportefeuille niet divers genoeg en sluit deze niet altijd aan op de vraag. Ook was de mutatiegraad van woningen op de verkooplijst niet heel hoog in 2021.

Aantal zelfstandige eenheden naar energielabel op basis van dPi 2021

	Verslagjaar 2021	Prognosejaar 2026
A++++	24	417
A+++	8	8
A++	75	75
A+	207	206
A	1.948	1.925
B	2.008	1.994
C	2.518	2.494
D	718	700
E	494	478
F	258	247
G	232	208
Aantal	8.490	8.752

7.4 Portefeuillestrategie

Het (organisatorische en inhoudelijke) model voor de vastgoedsturing bij Woonkwartier is steeds in ontwikkeling. Op strategisch niveau vindt het portefeuillemanagement plaats waarin op het niveau van onze totale portefeuille de wensportefeuille per kern is geformuleerd en vastgesteld en ook de verschillende strategieën zijn bepaald die ervoor zorgen dat we richting de wensportefeuille bewegen. De input voor de portefeuillestrategie (de wensportefeuille) zijn onze eigen maatschappelijke -, duurzaamheids- en financiële ambities, gebaseerd op o.a. woningmarktonderzoek, en de ambities en wensen vanuit het werkgebied (zoals van gemeenten, bewoners en andere partijen). Deze eigen en externe ambities worden samengebundeld in de kernvisies. Zo wordt per kern duidelijk wat we daar voor ogen hebben. De kernvisies zijn idealiter een gezamenlijk product van minimaal Woonkwartier en de gemeenten, maar liever ook nog opgesteld met andere partijen.

Opgave en wensportefeuille

Onze opgave beslaat de gebieden: Beschikbaarheid (wensportefeuille), Betaalbaarheid, Kwaliteit en Vitaliteit. Deze wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven: op het niveau van de totale portefeuille van Woonkwartier, per gemeente en per kern. Deze opgave vullen we in met ons bestaand bezit en (sloop) nieuwbouw, volgens het huurbeleid, het onderhouds- en kwaliteitsbeleid en het duurzaamheidsbeleid.

Dit vertaalt zich jaarlijks in sloop, nieuwbouw, onderhoud, verkoop, terugkoop en aankoop van woningen. Met al deze maatregelen zijn we weliswaar op weg naar de gewenste portefeuille, maar bereiken die nog niet. Er blijft nog een resterende opgave over, in aantal woningen en/of een transitieopgave naar woningtype. Deze resterende opgave is ten opzichte van 2020 geactualiseerd en per kern vertaald in een opgave voor nieuwbouw, verkoop en sloop en opgenomen in de meerjarenbegroting 2022.

In 2021 is een nieuwe wensportefeuille DAEB zelfstandige woningen voor 2025, 2030 en 2035 vastgesteld. Deze laat, net als de in 2021 opgeleverde onderzoeken (Woningbehoefteonderzoek Moerdijk en analyse InFact nieuwe provinciale prognoses), voor de eerste periode een toename in de behoefte aan sociale huurwoningen zien die daarna wordt gevolgd door een afname.

Ook voor niet-DAEB zelfstandige woningen is per gemeente de opgave in aantallen in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting 2022.

Naast de autonome opgave die vertaald is in de wensportefeuille, is er ook een extra opgave waar we mede invulling aan willen gaan geven. Deze komt voort uit de invulling van het Logistiek Park Moerdijk, de uitbreiding van het industriegebied Moerdijk en onze bijdrage aan de regionale opgave van Breda.

De ingerekende opgave resulteert in de volgende cijfermatige vertaling per gemeente voor de DAEB voorraad voor de komende 10 jaar:

Gemeente	Start 1-1-2021	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw forecast/begroot	Ultimo 2031 begroot	Wens-portefeuille
Halderberge	3.540	-82	-50	157	3.565	2025: 3.595 – 3.680 2030: 3.450 – 3.625 2035: 3.330 – 3.580
Moerdijk	4.011	-121	-39	314	4.165	2025: 4.080 – 4.170 2030: 3.960 – 4.140 2035: 3.800 – 4.045
Steenbergen	712	-22	-	20	710	2025: 743 – 780 2030: 717 – 752 2035: 693 – 730
Totaal	8.263	-225	-89	491	8.440	2025: 8.418 – 8.630 2030: 8.127 – 8.517 2035: 7.823 – 8.355

We zien dat we de wensportefeuille in aantallen niet realiseren: we hebben meer woningen dan gewenst. Vooral snog sturen we daar niet op bij, dit vanwege de extra opgave zoals hierboven omschreven.

Tijdelijke woningen flexwonen

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Naast onze inzet op nieuwbouwlocaties (langere termijn), willen we tijdelijke woningen voor flexwonen realiseren voor de kortere termijn. Om zo een snellere oplossing te kunnen bieden aan woningzoekenden die het nu extra moeilijk hebben, zoals spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie. Voor een aantal locaties loopt hiervoor het haalbaarheidsonderzoek.

7.5 Kwaliteits- en onderhoudsbeleid (kwaliteit)

Vanuit het programma Portefeuillestrategie is de vervangingsopgave van ons woningbezit verder verkend. Nieuwbouw met sloop en/of verkoop zorgt ervoor dat we invulling geven aan de portefeuillestrategie per kern voor het aantal en het type woningen. Het is goed om expliciet op deze vervangingsopgave te sturen. Zo behouden we eigentijdse woningen en brengen we meer spreiding aan in de sloopopgave na (in theorie) 100 jaar. Bijna 50% van ons woningbezit is van de bouwperiode 1965-1984. Vervanging door verkoop of sloop zal in de portefeuillestrategie een doel op zich worden.

7.6 Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)

Duurzaamheidsvisie: onderweg naar CO2-neutraal in 2050

De lange termijn blijft nog steeds onduidelijk. Einde 2021 zijn de transitievisies warmte van de gemeenten zo goed als gereed. Met behulp van de nieuwe Aedes Routekaart hebben we een grofmazige verkenning van de opgave gedaan. Deze is opgenomen in de meerjarenbegroting 2022.

De Standaard Woningkwaliteit

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat er een Standaard en streefwaarden voor woningisolatie komen. Woningen die bestemd zijn voor verhuur moeten in 2050 aan deze Standaard voldoen. De reden hiervoor is om de CO₂-uitstoot te beperken en om huurders te beschermen tegen hoge energielasten. Aedes is bij de uitwerking betrokken en via Aedes wij ook. Naar verwachting neemt het nieuwe kabinet hierover in 2022 een besluit.

The Natural Step

In de tweede helft van 2021 maakten wij kennis gemaakt met The Natural Step. We besluiten in 2022 of en hoe we hier verder mee willen gaan.

Verduurzamingsstrategie

Vanuit de vastgestelde verduurzamingsstrategie zetten we tot en met 2024 in op isoleren, zonnepanelen, mechanische ventilatie, hybride ketels en het vervangen van kookgas door elektrisch. In deze periode willen we zo snel en bij zoveel mogelijk woningen bovengenoemde maatregelen uitvoeren. Vanuit het nieuwe ondernemingsplan is daaraan toegevoegd dat alle woningen naar minimaal label C (of gelijkwaardig) moeten. Dit uitgangspunt is al meegenomen in het projectmatig onderhoud 2022 en wordt verder geïmplementeerd in het meerjarenperspectief van de begroting 2023.

Zonnecoöperatie Uitonsdak!

Binnen het samenwerkingsverband DeaWeb sloegen Thuisvester en Woonkwartier in 2020 de handen ineen om de gezamenlijke zonnecoöperatie Uitonsdak! op te zetten. Door onze hoogbouwduiken beschikbaar te stellen aan deze zonnecoöperatie bieden we huurders binnen een bepaalde postcode, die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen op te plaatsen, de kans de komende 15 jaar te besparen op hun energierekening. Het project heeft in 2021 even stilgelegen. Het project wordt in de eerste helft 2022 uitgevoerd.

7.7 Assetmanagement

In het begrotingsproces van afgelopen jaar zijn vanuit Assetmanagement weer stappen gezet ter verbetering van de onderbouwing van de nieuwe meerjarenbegroting van het bestaande bezit en het projectmatig onderhoud daarin. Zo ligt er al een concept onderhoudsplan voor 2023 gereed, die in samenwerking met projectleiders en aannemers (na een warme opname) in het eerste kwartaal 2022 wordt verwerkt tot een projectenoverzicht.

Complexsessies

Zowel in het voor- als najaar vonden complexsessies plaats waarbij we, vertrekkend vanuit een data analyse en met betrokkenheid van veel collega's, de aanpak voor onze complexen beoordeelden. In het voorjaar werden tijdens deze sessie de beoogde strategieën per complex besproken. In het najaar vonden opnieuw complexsessies plaats. Hiermee zijn we eerder gestart met de voorbereiding van de meerjarenbegroting.

Verbeterd begrotingsproces, warme opnames

Voorgaande jaren lag de focus vooral op het eerste begrotingsjaar. In 2021 zijn voor de eerstkomende 4 jaar de complexen en de maatregelen geanalyseerd en waar nodig aangepast. De analyses zijn gedaan door theorie en praktijk te combineren. Theoretisch door de Asset management tool met de portefeuillescore en overige indicatoren voor het meten van de prestatie onze van complexen. Hierbij is voor het eerst de verbinding gezocht met Financiën om het meerjarig perspectief (financiële ratio's en kasstromen) mee te nemen in de afwegingen. En met de input vanuit de praktijk door de complexsessies.

Conditiemeting

Eind 2021 hebben we reeds 2/3 van ons bezit gecontroleerd en herijkt.

In 2022 worden de laatste woningen geïnspecteerd en daarmee hebben we het gehele bezit in 3 jaar herijkt.

Dit blijft een continue proces.

7.8 Transitieprogramma 2021

In 2021 gaven we met (sloop) nieuwbouw, (groot) onderhoud van bestaand bezit en verkoop invulling aan het transitieprogramma. Zo hebben we een stap gezet richting de gewenste voorraad, in aantal woningen en de gewenste kwaliteit.

Ontwikkeling portefeuille in 2021:

	31-12-2020	Nieuwbouw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Herclassificatie woningen	Herclassificatie DAEB-N-DAEB	Extra ruimte verhuurd	31-12-2021
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB									
Halderberge	3.540				-5				3.535
Moerdijk	4.011			-9	-8	1	1		3.996
Steenbergen	712				-2				710
Totaal	8.263	0	0	-9	-15	1	1	0	8.241
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB									
Halderberge	97				-1				96
Moerdijk	112						-1		111
Steenbergen	42								42
Totaal	251	0	0	0	-1	0	-1	0	249
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB									
Halderberge	410		22						432
Moerdijk	147								147
Steenbergen	24								24
Woensdrecht	24								24
Totaal	605	0	22	0	0	0	0	0	627
Niet woonegelegenheden DAEB en niet-DAEB									
Halderberge	395								395
Moerdijk	143					-1		1	143
Steenbergen	56								56
Totaal	594	0	0	0	0	-1	0	1	594
Totaal	9.713	22	0	-9	-16	0	0	1	9.711

7.9 Sloop / nieuwbouw

Eind 2021 hadden we onderstaande projecten in de ontwikkelfase of realisatiefase (nieuwbouw en/of herstructurering). Een aantal projecten is in tijd doorgeschoven. Onder projectmatig onderhoud wordt de aanleiding daarvoor toegelicht.

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Toelichting
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	12 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Huurappartementen, 10 DAEB en 2 niet-DAEB. De bouw is gestart in 2021. Oplevering in juli 2022.
De Rebus Stampersgat	9 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	9 sociale huurappartementen. De bouw is gestart in 2021. Oplevering in 2022.
Mauritsweg Klundert	11-12 woningen	Herstructurering (sloop-nieuwbouw)	Er worden 9 woningen gesloopt en 11 -12 teruggebouwd. Start bouw gepland in eind 2022.
Religieus Erfgoed / Mariabouw Oudenbosch	15 woningen	Verbouw	Betreft de Mariabouw / Verlengde Vincentiusbouw voor o.a. een woonprogramma voor Thomas op Kamers.
Fase 4 Bosschenhoofd	7 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Er zijn intentieovereenkomsten afgesloten met gemeente Halderberge en een ontwikkelend aannemer/belegger voor de ontwikkeling van een supermarkt, 2 verkoopwoningen en 7 sociale huurwoningen. De realisatie van de supermarkt is ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag onzeker. Planning realisatie in 2023.
Deelgebied 3 Bosselaar Zuid Zevenbergen	78 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Betreft 78 sociale huurwoningen. Planning oplevering is 2022. Op één van de appartementenblokken loopt een initiatief om deze alsnog te bestemmen voor een bijzondere doelgroep (Gemengd Wonen) in samenwerking met meerdere zorgpartijen.
Wethouder Tromperstraat Langeweg	10 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	10 grondgebonden sociale huurwoningen. Planning start bouw is 2023, eerst wordt nog het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeente Moerdijk.
Steenweg 43-45a Moerdijk	9	Nieuwbouw voor verhuur	9 sociale huurwoningen. Verwachte oplevering 2023.
Garages Helwijk	n.t.b.	Herstructurering	Sloop garages i.v.m. asbest in combinatie met leefbaarheid vanwege de slechte staat van de garages. Ontwikkeling is gericht op saneren van asbest en verbeteren uitstraling omgeving. Participatieproces is in 2020 doorlopen. Uitvoering staat gepland voor 2022.

Naast bovengenoemde projecten die in de ontwikkel- of realisatiefase zitten, is Woonkwartier betrokken bij diverse mogelijke ontwikkelingen op tal van andere locaties in het werkgebied. Vanwege de druk op de woningmarkt is er meer beweging wat betreft projectinitiatieven.

Het gaat om de volgende projecten die in de haalbaarheidsfase zijn voor de ontwikkeling van woningen:

- Sportpark Pagnevaart in Oudenbosch, ca. 25 woningen (DAEB)
- Blauwe Hoef in Klundert, 19 woningen (DAEB)
- C. Huygensplein in Hoeven, mogelijk sloop 10 en realisatie 12 woningen (DAEB)
- Bovendonksestraat in Hoeven, 15 woningen (DAEB)

- Willemshof Willemstad, nieuwbouwproject met een sociale component (naar elkaar omzien), met naast koopwoningen ook 4 dure huurwoningen voor Woonkwartier (niet-DAEB).
- Terrein gasfabriek Klundert, pilot tijdelijke woningen flexwonen (DAEB)
- Zevenbergen-Oost: ontwikkeling waarbij in totaal ruim 1.000 woningen worden gerealiseerd waarvan 250-300 sociale huurwoningen, 50-65 middeldure huurwoningen (niet-DAEB). Binnen deze ontwikkeling wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om flexwonen mogelijk te maken. Woonkwartier heeft een grondpositie in dit gebied.

Voor de Polikliniek Oudenbosch loopt een ruimtelijke verkenning (pre-initiatieffase) van Bravis en Woonkwartier naar de mogelijkheid voor een nieuw medisch centrum met daarbij ook een woonfunctie al dan niet in combinatie met zorgfunctie. Hierbij wordt primair de locatie van de huidige polikliniek als uitgangspunt genomen (ligt dicht bij ons complex zorglocatie De Zellebergen).

7.10 Onderhoud

Verschillende projecten liepen vertraging op waardoor er een grote overloop van € 8,1 miljoen van 2021 naar 2022 is. Dit heeft zowel interne als externe oorzaken.

- Onze eigen inschatting bleek ambitieuzer te zijn dan we in de praktijk kunnen realiseren. In de meerjarenbegroting 2022-2031 is hier al beter op ingespeeld.
- Ook kan het voorbereidingsproces effectiever verlopen door eerder te starten en de begroting van projecten te baseren op warme in plaats van op koude opnames, zoals nu voor 2023 wordt voorbereid. We reduceren hiermee de verschillen tussen de begroting en het investeringsbesluit wat bevorderlijk is voor de voortgang. En voorkomen zo overschrijdingen, zoals het afgelopen jaar het geval was bij diverse projecten die waren gebaseerd op koude opnames.
- In 2021 hadden we problemen met de personeelsbezetting bij de teams Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer.
- Ook de aannemers kampten met een gebrek aan mensen. Zo was er een dringend tekort aan schilders. Ook flora- en faunaonderzoek in het kader van WNB duurt vaak langer omdat ecologen schaars zijn.
- De aannemers kampten met een schaarste van materialen.
- We hebben veel relatief kleine projecten. Niet altijd te voorkomen, maar het kost veel tijd voor relatief weinig woningen. Ook voor de aannemer.
- De toepassing van de Wet Natuurbescherming (WNB) zat nog onvoldoende in onze eigen werkprocessen. De complexe wetgeving en de nalevering daarvan, waarop de controle ook geïntensiveerd is, is zeer belastend en heeft gevolgen voor de planning.

In het eerste kwartaal van 2022 zal met de ketenpartners het gesprek worden aangegaan over hoe wij elkaar (op alle niveaus) nog beter kunnen positioneren en meer kunnen leren van elkaar. Insteek is om samen processen te optimaliseren, tot beter samengestelde projecten (voor het projectmatig onderhoud in 2023) te komen en deze eerder voor te bereiden.

Overige projecten projectmatig onderhoud

Naast het reguliere projectmatig onderhoud voor onderhoud en verbetering lopen er een aantal bijzondere projecten:

- St. Anna - Franciscuslaan Oudenbosch, verbouwing van een deel van het gebouw tot huureenheden voor invulling met De Huischmeesters
- 't Sluiske Oud Gastel, verbouw tot huurwoningen
- MFA Noordhoek, planmatig onderhoud

7.11 Verkoop en aankoop

Vanuit de portefeuillestrategie en het assetmanagement zijn DAEB-woningen aangewezen voor verkoop. Er zijn ook niet-DAEB woningen voor verkoop beschikbaar. Dit is vastgelegd in het splitsingsvoorstel. De aangewezen woningen worden bij mutatie of aan zittende huurders verkocht.

Afgelopen jaar is de aankoop van het complex Touwbaan van Thuisvester in Oudenbosch onderzocht en positief beoordeeld en besloten. Dit wordt momenteel verhuurd aan zorgpartij SDW.

8 Onze financiën

Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren. Dit doen we door te voldoen aan financiële ratio's en efficiënt te werken met een duidelijke en transparante planning & control cyclus.



In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten die binnen de programma's zijn opgepakt.

8.1 Programma 'Alles onder controle'

Om onze doelstellingen te realiseren en risico's te beheersen is het belangrijk een goede basisstructuur te hebben waar medewerkers op terug kunnen vallen. Binnen dit programma worden daarom onze bedrijfsprocessen (opnieuw) beschreven en eenduidig vastgelegd. Zodat we deze kunnen controleren, resultaten kunnen meten, tijdig kunnen bijsturen en de kwaliteit van onze werkzaamheden kunnen borgen.

Ambitie en doel	
<p>Het correct en uniform vastleggen van de primaire processen binnen de afdelingen Front- en Backoffice. Hierdoor wordt het mogelijk processen te controleren en te optimaliseren en kan uiteindelijk de kwaliteit van een proces gewaarborgd worden. Onderstaande processen zullen hier in eerste instantie worden meegenomen.</p>	
Activiteit	<p><i>Beschrijven en vastleggen van processen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed: ontwikkeling/nieuwbouw, assetmanagement, bijzonder vastgoed, WWS, project- en planmatig onderhoud - Wijken & Kernen: onrechtmatige bewoning, leefbaarheid - Financiën: Procuratie, inkoop, WKA, fiscaal, Treasury, budgetverantwoordelijkheid, interne controle - Klanten: dagelijks onderhoud, verhuur- & mutatieproces, calamiteiten - Organisatie: in-/uitstroom medewerker, sleutelbeheer.
Resultaat	<p>In 2021 vond een inventarisatie plaats van de te beschrijven processen. Hiervan zijn er in 2021 al 28 beschreven en op uniforme wijze vastgelegd en voor medewerkers toegankelijk gemaakt, waarbij de focus lag op de processen van de teams Wonen en Wijken & Kernen. In 2022 worden de volgende processen verder uitgewerkt en geregistreerd, waarbij meer de focus op de processen van vastgoed- en financiën komt te liggen. Dit gebeurt als onderdeel van het werkplan van het cluster Business Control, waarmee het programma 'alles onder controle' komt te vervallen.</p> <p>Er wordt ook gewerkt aan een digitaal dashboard waarin alle processen binnen Woonkwartier worden weergegeven.</p>

8.2 Indicatoren pijler onze Financiën in 2021

De indicatoren geven weer welke concrete prestaties we in 2021 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we daadwerkelijk hebben behaald.

	Norm 2021	2021
Continuïteit		
We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.		
ICR (DAEB)	≥ 1,4	2,53
ICR (niet-DAEB)	≥ 1,8	12,39
Borgingsplafond (norm) i.r.t. lening portefeuille (realisatie) (x € 1 miljoen)	€ 316,4	€ 290,1
Efficiency		
We werken effectief en efficiënt.		
Verkoop vs. taxatie	100%	112,7%
Verkoop vs. WOZ	100%	128,3%
Huurderving (leegstand)	1,20%	1,36%
Tijdige verhuur (binnen 14 dagen)	35%	24,3%

Toelichting op een aantal indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Efficiency Huurderving (leegstand)	Dat de huurderving boven de norm scoort wordt veroorzaakt door leegstand BOG/MOG/ZOG. In het algemeen vraagt leegstand van winkelpanden aandacht. Na de coronapandemie is er minder animo voor het huren van winkelruimte.
Efficiency Tijdige verhuur	Bij de tijdige verhuur scoren we nog onder de norm als gevolg van technische leegstand die veroorzaakt wordt door druk op de aannemersbranche (langere levertijd materialen i.c.m. toenemende druk bij aannemers)

8.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (excl. Bouwkwartier) (x € 1.000)	2021	2021	2021	2021
	Begroting	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten				
Huren en vergoedingen	63.866	60.744	3.537	64.281
Servicecontracten	1.707	1.670	111	1.781
Overige bedrijfsopbrengsten	81	61	6	67
Ontvangen rente	-	299	1	300
Totaal ontvangsten	65.654	62.774	3.655	66.429
Personeelskosten	5.536	4.905	258	5.163
Ingeleend personeel	864	1.147	60	1.207
Onderhoudslasten – dagelijks onderhoud + contractonderhoud	10.620	9.004	202	9.206
Onderhoudslasten – projectmatig / planmatig onderhoud (incl. advies- en voorbereidingskosten)	11.159	7.114	-702	6.412
Overige bedrijfslasten (excl. belastingen en verzekeringen en ingeleend personeel)	3.737	3.216	176	3.392

Kasstroomoverzicht (excl. Bouwkwartier) (x € 1.000)	2021	2021	2021	2021
	Begroting	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Lasten servicecontracten	1.504	1.945	75	2.020
Gemeentelijke belastingen en verzekeringen	2.688	2.549	134	2.683
Betaalde rente	8.467	8.351	225	8.576
Sectorspecifieke heffing	644	179	-	179
Verhuurderheffing	7.591	7.587	-	7.587
Leefbaarheid	217	167	-	167
Vennootschapsbelasting	3.516	4.281	225	4.506
Totaal uitgaven	56.543	50.445	653	51.098
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.111	12.329	3.002	15.331
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	5.189	3.534	934	4.468
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden	217	1.333	932	2.265
Verkopen grond	90	119	-	119
(Des)investerings-ontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo inkomsten/uitgaven financiële vaste activa	-	-	-	-
Totaal ontvangsten	5.496	4.986	1.866	6.852
Aankoop woningen	-	3.309	-	3.309
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	172	968	407	1.375
Externe kosten bij verkoop	64	170	54	224
Uitgaven nieuwbouw huur en koop	17.258	6.315	10	6.325
Uitgaven woningverbeteringen	21.769	18.127	6	18.133
Uitgaven financiële vaste activa	183	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	300	484	25	509
Totaal uitgaven	39.745	29.373	502	29.875
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-34.250	-24.387	1.364	-23.023
Financieringsactiviteiten				
Stortingen door WSW geborgde leningen	43.137	29.922	-	29.922
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-17.966	-16.108		-16.108
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-	-	-1.885	-1.855
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.171	13.814	-1.885	11.929
Afronding	-			
Mutatie liquide middelen	32	1.755	2.481	4.236

Toelichting kasstroomoverzicht:

Onderwerp	Toelichting
Operationele activiteiten Ingeleend personeel	Forecast Ingeleend personeel is reeds in het eerste trimester aangepast naar € 1,4 miljoen (o.a. i.v.m. extra inleen op Financiën). Tegelijkertijd is de post Personeelskosten naar beneden bijgesteld. De uiteindelijke kasstroomrealisatie van Ingeleend personeel valt iets lager uit, maar dat heeft vooral te maken met het moment van ontvangst en betaling van facturen. Geboekte realisatie sluit wel aan op de Forecast. Post Inleen is dikwijls lastig in te schatten op het moment van begroten. Bij (onverwacht) vertrek van personeel kan niet altijd direct worden ingezet op vast personeel. Bij de begroting wordt evenwel een beste inschatting gemaakt op basis van huidige behoefte (op dat moment), voorgaande jaren en raming eventueel verloop naar beneden bijgesteld. De uiteindelijke kasstroomrealisatie van ingeleend personeel valt iets lager uit. Maar dat heeft vooral te maken met het moment van ontvangst en betaling van facturen.
Operationele activiteiten Onderhoudslasten: dagelijks onderhoud + contractonderhoud	Realisatie is in lijn met begroting in 2021, echter er is enige overloop naar 2022 t.b.v. de kasstroom
Operationele activiteiten Onderhoudslasten: projectmatig / planmatig onderhoud (incl. advies- en voorbereidingskosten)	Afwijking wordt veroorzaakt door ontvangen subsidie inzake Mariabouw vanuit Provincie Noord-Brabant ad € 1,1 miljoen.
Desinvesteringsactiviteiten Verkoopontvangsten bestaand bezit	Uiteindelijk zijn er toch meer woningen verkocht dan verwacht. Daarnaast speelt ook de huidige prijsstijging van de gemiddelde (koop)woning een rol. Verkoop vs. taxatiewaarde zit ongeveer 13% hoger
Desinvesteringsactiviteiten Aankoop woningen	Met ingang van 22 december 2021 is Woonkwartier eigenaar van Touwbaan 1-33 in Oudenbosch, een appartementencomplex met 22 verhuureenheden en 17 parkeerplaatsen. Wij kochten dit complex van Thuisvester, omdat Oudenbosch niet (meer) in hun werkgebied ligt.
Desinvesteringsactiviteiten Externe kosten bij verkoop	De externe kosten vallen hoger door het aantal verkopen (woningen)
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven nieuwbouw huur en koop	Afwijkingen t.o.v. de begroting zijn voornamelijk te verklaren door de latere startdatum van project Bosselaar-Zuid en het feit dat de projecten Centrumplan Moerdijk, Bosschenhoofd fase IV en Mauritsweg pas in 2022 starten. De overloop is meegenomen in begroting 2022.
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven woningverbeteringen	Diverse werkzaamheden zijn eind 2021 opgestart, echter is een gedeelte doorgeschoven naar 2022
Desinvesteringsactiviteiten Investeringsactiviteiten Investeringen activa ten dienste van de exploitatie (9)	Overschrijding is onder andere het gevolg van veel (extra) investeringen ten behoeve van het vervangen van werkplekken en/ de aanschaf van hardware (€ 275 duizend) en het moderniseren van vergaderruimtes (inzake digitaal vergaderen ad € 78 duizend)
Financieringsactiviteiten Stortingen door WSW geborgde leningen	Er is extra financiering aangetrokken in verband met betalingen ten behoeve van nieuwbouw, de overname Vestia-lening (ad € 3 miljoen) en de aankoop Touwbaan (ad € 3,3 miljoen).

8.4 Financiële strategie

Woonkwartier haar financiële beleid is gericht op financiële continuïteit, zowel op de korte en lange termijn, met een stevige financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële normen van het WSW en Aw. We monitoren de ontwikkeling van de financiële positie continu. In 2021 voldeden we ruimschoots aan alle gestelde normen. Hieronder een overzicht van de financiële ratio's per 31-12-2021.

Ratio	DAEB	Norm	Niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm
ICR	2,53	≥ 1,4	12,39	≥ 1,8	2,85	≥1,4
LTV	44%	≤ 85%	10%	≤ 75%	41%	≤ 85%
Solvabiliteit	57%	≥ 15%	76%	≥ 40%	56%	≥ 15%
Dekkingsratio	22%	≤ 70%	8%	≤ 70%	21%	≤ 70%

Over het geheel bezien is Woonkwartier tevreden met de resultaten over 2021. Toch bestond het voornemen meer te investeren in ons bezit dan dat is gerealiseerd. Investeren in ons bezit is iets dat we de komende jaren dan ook volop doen. Het verloop van onze financiële ratio's voor de komende jaren ziet er positief uit. Hieronder een overzicht op totaalniveau (bron: Meerjarenbegroting 2022 t/m 2031).

Ratio	2022	2023	2024	2025	2026
ICR (DAEB)	2,1	1,6	2,0	1,8	2,7
LTV	56%	64%	69%	73%	79%
Solvabiliteit	43%	37%	32%	30%	24%
Dekkingsratio	33%	34%	35%	35%	34%

De ambities en de opgave van Woonkwartier zijn fors, maar we willen zoveel mogelijk investeren in ons bezit en toch de huren laag houden. Woonkwartier investeert meer dan er vanuit de operationele kasstroom binnenkomt. Dat betekent dat we verwachten het overige deel te moeten lenen. Hieronder een overzicht van deze kasstromen.

Bedragen x € 1.000	2022	2023	2024	2025
Operationele activiteiten (na rente)	10.559	6.625	10.208	8.080
(des) Investeringsactiviteiten	-28.389	-36.641	-29.663	-24.165
Financieringsactiviteiten	18.639	31.325	20.857	16.971
Saldo kasstromen	809	1.309	1402	886

8.5 Oordeel toezichthouders

In de vorige paragraaf bleek al dat we voldoen aan de financiële normen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Ook aan de aanvullende regels die gelden voldoet Woonkwartier. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats door beiden.

Het WSW heeft Woonkwartier ingedeeld in de categorie laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dat is de categorie waarin het gros van de woningcorporaties is ingedeeld. Bovendien heeft het WSW Woonkwartier de benodigde borgingsruimte verstrekt, zodat geborgde financiering kan worden aangetrokken voor de investeringen die Woonkwartier voornemens is te doen. Het borgingsplafond voor Woonkwartier is van 2021 tot en met 2022 € 328 miljoen.

De Aw heeft Woonkwartier beoordeeld en stelt in haar Toezichtbrief 2021 dat op alle onderdelen het risico laag is, met uitzondering van de interne beheersing (midden). Uit de ingevulde dPi en dVi blijkt dat er op het

onderdeel voorspelbaarheid en stabiliteit data ten aanzien van kasstromen verbetering zichtbaar is, maar er nog sprake is van een volatiliteit.

8.6 Beleidsmatige beschouwing op de waardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft de interesse toenemen bij binnen- en buitenlandse beleggers. Voor het vastgoed van Woonkwartier leidde dit tot een forse stijging van de marktwaarde. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie groeide met € 215 miljoen naar een waarde van € 1.533 miljoen. Dit betreft een groei van ruim 16%, vrijwel geheel als gevolg van marktontwikkelingen.

Voorraadmutaties zorgen voor een daling van € 0,1 miljoen.

De huurprijsontwikkeling van het DAEB vastgoed in exploitatie had een (licht) neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. In 2020 was nog maximaal 2.5%-punt boven inflatie toegestaan. In 2021 werden de huren van sociale woningen bevroren.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

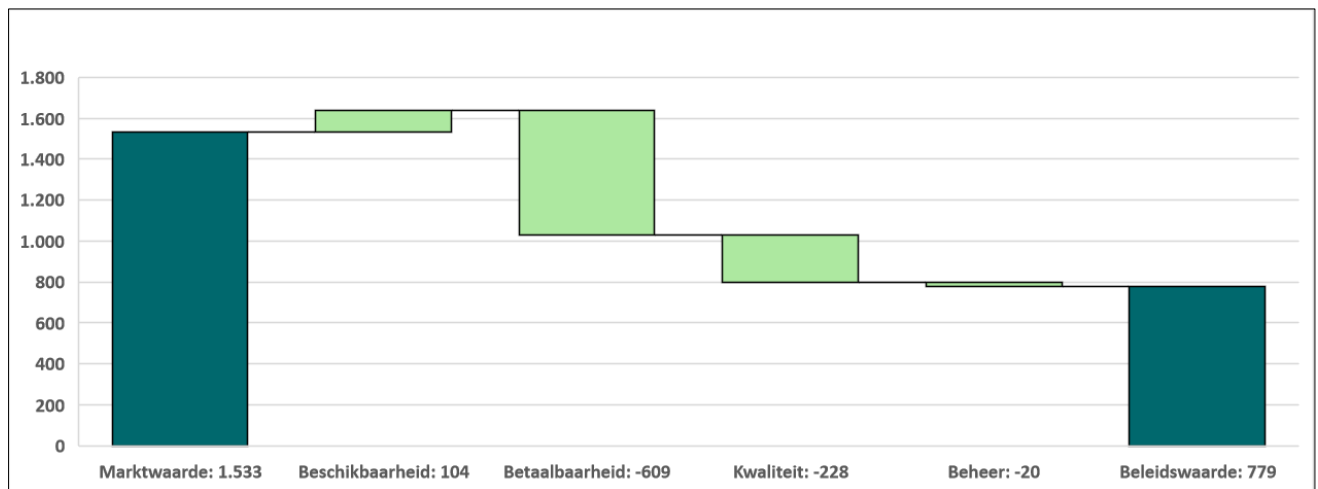
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd. Zo ontstaan er dus afslagen van de marktwaarde, de zogenaamde beleidswaarde waterval, om te komen tot de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en betreft circa € 754 miljoen (49%). De op- en afslagen op de marktwaarde zijn weergegeven in onderstaande grafiek; de zogenaamde beleidswaarde waterval. Dit resulteert in een beleidswaarde van € 779 miljoen.

Grafische weergave van de beleidswaarde jaarrekening 2021 (x € 1.000)



Opvallend is de opslag in stap 1. De complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden worden aangepast naar het door exploitatie scenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt de exit yield aangepast conform handboek (naar een voortdurende looptijd op basis van kasstromen) en vervallen de overdrachtskosten. Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2 is groot en dat is verklaarbaar. De markthuurl wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een vrij laag streefhuurniveau.

Tot slot is de afslag in stap 3 vrij fors. Dit is verklaarbaar door de in de begroting ingerekende onderhoudskosten. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaande bezit.

8.7 Treasury

Beleid en kaders

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

Interne organisatie

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. Deze treasurycommissie, die in 2021 bestond uit de teammanager financiën, twee senior medewerkers financiën, en een medewerker financiële zaken, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren)begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren)begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

Verantwoording

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd over treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het managementteam. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de concern controller, besproken. De concern controller voorziet de managementrapportage van een review met aanbevelingen.

Derivaten

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille afgesloten bij de Rabobank. Deze instelling voldoet aan de ratingvereisten van minimaal "single A". Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico's van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing
Renterisico	De gestelde norm voor het renterisico uit bestaande contracten en het relatief bedrijfseconomisch renterisico wordt in geen enkel jaar overschreden.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Woonkwartier beschikt eind december over voldoende liquide middelen en van een liquiditeitsrisico is geen sprake.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW-normen voor de Financial Risks.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaarddocumentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur.
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.

9 Onze organisatie

Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. Dit doen we door goed werkgeverschap en actief de samenwerking met anderen op te zoeken.



In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten die binnen de programma's zijn opgepakt.

9.1 Programma 'Resultaat Gericht Samenwerken'

De afgelopen jaren werken we voor het onderhoud van ons vastgoed steeds meer samen met vaste samenwerkingspartners. Binnen dit programma onderzoeken we de mogelijkheden om deze langdurige samenwerkingsverbanden op een nieuwe manier vorm te geven, gericht op een optimaal eindresultaat. Het gaat niet alleen om samenwerking met externe samenwerkingspartners, maar ook om interne samenwerking tussen teams en collega's.

Ambitie en doel	
Vormgeven van langdurige samenwerkingsafspraken	
Activiteit	<i>Extern: RGS met onze contract /ketenpartners, het procesgericht samenwerken</i>
Resultaat	Traject contracten loopt op schema. In 2021 hebben we met onze samenwerkingspartners een flinke stap gemaakt in het RGS-traject. Gedurende 2021 zijn er verschillende evaluaties en verbeteringen uitgevoerd. In 2022 gaan we meer sturen op de afgesproken KPI's. Hiervoor wordt een dashboard gemaakt. Daarnaast worden de nieuwe contracten volgens de RGS uitgangspunten opgesteld. RGS is en blijft een traject van andere inzichten en continue verbeteren. Het vergt een andere manier van samenwerken. Proces blijven evalueren en bijsturen daar waar nodig.
Activiteit	<i>Intern: in beeld krijgen wat RGS voor rol Woonkwartier betekent en de nieuwe werkwijze integreren in proces en cultuur.</i>
Resultaat	Het intern proces wordt in 2022 uitgewerkt.

9.2 Programma 'Digitaal Woonkwartier'

Als eigentijdse, professionele en lerende organisatie gaan wij mee in digitale veranderingen en de mogelijkheden die dit biedt. Binnen dit programma zetten we daarom stappen om ontwikkelingen op het gebied van digitalisering in onze bedrijfsvoering te integreren en mogelijk te maken. Om zo onze dienstverlening, onze producten, onze processen en onze interne- en externe samenwerking te professionaliseren en/of te verbeteren.

Ambitie en doel	
Stappen zetten in het gebruik en de verwerking van informatie in digitale vorm ter verbetering van onze diensten, producten, processen en de interne- en externe samenwerking.	
Activiteit	<i>Digitalisering: o.a. papierloos werken, digitaal ondertekenen van huurcontracten, digitaal versturen aangetekende post, inrichten van een digitaal planbord</i>
Resultaat	In het verslagjaar is de verdere digitalisering in de vorm van het aangetekend kunnen verzenden van mail, het digitaal kunnen ondertekenen van contracten en het inrichten van een

	digitaal planbord (technisch) gerealiseerd. Hiermee is ook een belangrijke impuls gegeven aan het papierloos kunnen werken. De adoptie van deze nieuwe functionaliteit krijgt ook na 2021 in diverse thema's aandacht.
Activiteit	<i>Het nieuwe (thuis)werken: o.a. inrichting nieuwe kantoorwerkplekken, uitrol office 365, thuiswerkplekken, vervanging end user devices, updaten vergaderruimtes updaten voor conference, inrichting Mobile Device Management</i>
Resultaat	Het updaten van vergaderruimtes liep vertraging op vanwege het wereldwijde tekort op chips waardoor bepaalde hardware niet leverbaar was. Er is gekozen voor een tijdelijke oplossing waardoor het hybride vergaderen al wel een impuls kreeg. De inrichting Mobile Device Management loopt vertraging op door capaciteitstekort bij de leverancier.
Activiteit	<i>Vervanging Klantportaal & Website met geïntegreerde chatfunctionaliteit</i>
Resultaat	In juni ging de vernieuwde website inclusief een nieuw klantportaal en de Whatsapp functionaliteit live.
Activiteit	<i>Data gedreven sturing en rapportage Onderzoeken of, en zo ja hoe, we het beste kunnen rapporteren en bepalen welke data verder ontsloten kan worden voor betere stuurinformatie. Hierbij zal specifiek aandacht komen voor Process Mining en Power BI.</i>
Resultaat	Vanwege personele wisselingen liep dit onderdeel vertraging op. In 2021 vond al wel afstemming plaats met de leverancier van het ERP, het team I&A en het cluster Risk & Control ingezet. De implementatie vindt naar verwachting plaats in 2022.
Activiteit	<i>Uitwerken van een functiehuis Woonkwartier ten behoeve van een beter beheersbare omgeving, uniformiteit en een snellere afhandeling van werkprocessen</i>
Resultaat	Deze liep vertraging op doordat er eerst interne afstemming moet plaatsvinden over de standaardisatie van de autorisaties per functie/rol.
Activiteit	<i>Vergroten beveiligingsbewustzijn medewerkers</i>
Resultaat	Door middel van een interne campagne is specifiek aandacht gevraagd voor diverse thema's.
Activiteit	<i>Onderzoek naar mogelijke vervanging van ons digitaal management systeem (DMS)</i>
Resultaat	Deze activiteit is uitgesteld in verband met een heroriëntatie op het ERP in 2022 en de implementatie van SharePoint als onderzoek van de Office 365 adoptie. Uitstel is mogelijk door de implementatie van een koppeling van het huidige DMS en het dit jaar geïmplementeerde klantvolgsysteem.
Activiteit	<i>Onderzoek naar mogelijke vervanging huurdersmutatie applicatie</i>
Resultaat	In het najaar 2021 is het selectieproces afgerond. De implementatie vindt in 2022 plaats.
Activiteit	<i>Klantvolgsysteem KVS & Website Aansluiten Klik voor Wonen KVS (Woning Zoekende): Implementatie koppeling.</i>
Resultaat	De activiteit "Klantvolgsysteem KVS & Website" is onderzocht. Deze maatwerkoplossing past niet binnen het I&A beleid gezien de grote risico's bij software upgrades en continuïteit. De koppeling wordt betrokken bij de heroriëntatie op het ERP in 2022.

9.3 Programma 'Regionale samenwerking'

Woningcorporaties hebben in deze tijd van continue verandering en grote maatschappelijke vraagstukken een uitdagende taak. Hoewel elke woningcorporatie hier op zijn eigen manier invulling aan geeft, is er een overlap in de opgaven waar de sector voor staat. Binnen dit programma onderzoeken we de kansen, mogelijkheden en noodzaak tot aanvullende samenwerking met andere woningcorporaties.

Ambitie en doel Naar aanleiding van de omgevingsanalyse 2020 onderzoeken of een mogelijke samenwerking van Woonkwartier met andere corporaties wenselijk /reëel is.	
Activiteit	<i>Discussie over de conclusies van de Omgevingsanalyse 2020 tussen/ met Bestuur, Teammanagers, Directieteam en RvC.</i>
Resultaat	Begin 2021 is intern gesproken over de conclusies van de Omgevingsanalyse en de mogelijke samenwerking tussen Woonkwartier en Thuisvester.
Activiteit	<i>(Voorbereiding) discussie over concrete samenwerking, inhoudelijk en qua vorm.</i>
Resultaat	In 2022 wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de meerwaarde van samenwerking tussen beide organisaties.

9.4 Indicatoren pijler onze Organisatie in 2021

De indicatoren geven weer welke concrete prestaties we in 2021 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we daadwerkelijk hebben behaald.

	Norm 2021	2021
Flexibel		
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek.		
HRM strategie	v	v
Norm = Formatie FTE; T1 = bezetting vast en tijdelijk contract (FTE en aantal medewerkers)	73,5	71,5 (79)
We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.		
Inkoopbeleid	v	v
Goede werkgever		
We bieden goed werkgeverschap.		
MTO score	7,0	7,6
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	3,5%	2,4%
Professioneel		
We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.		
Opleidingsbudget (jaarbasis)	€ 155.000	€ 136.423
Jaarplanbudget (jaarbasis)	€ 300.000	€ 285.380

Toelichting op een aantal indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Flexibel Formatie FTE	In 2021 zijn 10 medewerkers (9,4 fte) uitgestroomd en 18 medewerkers (16,8 fte) ingestroomd. Gedeeltelijk betrof de instroom nog structurele invulling van functies die in 2020 vacant waren gekomen. Daarnaast is de formatie uitgebreid, o.a. door nieuwe functies. De flexibele schil fluctueerde gedurende het jaar tot 12,6 fte eind december 2021. Het werd vooral ingezet om de continuïteit te waarborgen in de periode voordat vacatures structureel konden worden ingevuld. Dat duurt langer door de krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast was er in de 2e helft van 2021 sprake van langdurig verzuim waarvoor tijdelijk extra capaciteit ingeleend werd.
Goede werkgever Ziekteverzuim	Begin dit jaar liet het verzuim een dalende trend zien t.o.v. 2020. Echter halverwege het jaar nam het weer iets toe door langdurig verzuim. Cumulatief bleef het onder de norm. We verwachten de 1e helft 2022 het verzuimcijfer weer zal afnemen omdat de medewerkers met langdurig verzuim duurzaam aan het opbouwen zijn. Dat wil zeggen in kleine stappen.
Professioneel opleidingsbudget	Ook voor opleiding en ontwikkeling zien we dat hybride leren zijn intrede deed. Digitale sessies en e-learning namen toe vanwege de beperkingen om klassikaal bijeenkomsten te organiseren. Dit betekent voor de toekomst dat blending-learning steeds meer voorkomt. Echter om te socialiseren en van elkaar te leren, kiezen we nog voor trainingen op locatie. Sommige trainingen zijn digitaal ook goed mogelijk. Daarom maken we steeds de afweging wat het beste is. Voor 2022 zijn een aantal uitgestelde trainingen weer opnieuw ingepland. We verwachten hiermee de inhaalslag te maken voor 2021.

9.5 Nevenstructuur en verbindingen

Alle dochters van Woonkwartier zijn ondergebracht in Bouwkwartier BV. De nevenstructuur van Woonkwartier beslaat 2 belangrijke ontwikkelingen: Bosselaar-Zuid in Zevenbergen (via Bosselaar-Zuid BV) en het Religieus Erfgoed in Oudenbosch (via ZAB BV).

In 2020 zijn maatregelen getroffen om de nevenstructuur van Woonkwartier beter beheersbaar en transparanter te maken. Dit betreft onder meer een regelmatige actualisering van de grondposities binnen Bouwkwartier BV, het handhaven van een aparte Raad van Commissarissen binnen Bouwkwartier BV en de aanstelling van een andere vertegenwoordiger in de overlegstructuren van Bouwkwartier BV dan de bestuurder van Woonkwartier (manager Bouwkwartier).

Bouwkwartier BV

Bouwkwartier neemt samen met aannemersbedrijf Van Agtmaal BV, via een gezamenlijke vof (SWZ-Van Agtmaal), deel in Bosselaar Zuid BV (50%) samen met Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Bosselaar-Zuid in Zevenbergen.

Bouwkwartier neemt samen met Van Agtmaal BV deel in ZAB BV (belang 50% per aandeelhouder). In ZAB BV is de herontwikkeling ondergebracht van Sint Anna (onderdeel van het Religieus Erfgoed in Oudenbosch).

Ontwikkelingen

Omdat de administraties van de verbindingen niet aan een accountantscontrole zijn onderworpen, is door Bouwkwartier in goed overleg met de penvoerders van Van Agtmaal en Berlaere opdracht gegeven aan BDO om voor haar rekening de boeken te onderzoeken op financiële verantwoording en rechtmatigheid. Het onderzoek vond in het derde tertiaal 2021 plaats. Hieruit zijn de nodige actiepunten gekomen. De belangrijkste punten met prioriteit zijn: Actualisatie exploitatieopzet Bosselaar-Zuid BV, Actualisatie voorziening onderhanden werk, Analyse van de doorwerking van risico's Bosselaar-Zuid BV naar SWZ-van Agtmaal VOF en Bouwkwartier BV en de resultaatontwikkeling in Bosselaar-Zuid BV. De overige punten zijn vooral procedureel van aard. De genoemde punten worden in 2022 opgepakt.

Bosselaar Zuid BV

De 102 woningen in deelgebied 3A zijn volledig verkocht. Inmiddels is de aannemer gestart met de bouw van 65 huurappartementen en 13 huurwoningen. De bouw van de koopwoningen start in januari 2022. Mede door moeizame leveringen van materialen en een gebrek aan uitvoerende vakmensen is de start van de bouw al diverse malen vertraagd. Het gewijzigde bestemmingsplan, noodzakelijk om een verdichting met 80 woningen van fase 3B te kunnen realiseren, dit is in maart 2022 vastgesteld. De voorbereidingen voor de verkoop van 65 woningen is inmiddels gestart.

ZAB BV

De positie van ZAB BV binnen de afwikkeling (algehele) samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van het project Religieus Erfgoed Oudenbosch is gericht op afwikkeling van afspraken met de gemeente Halderberge en ontbinding van ZAB BV. De beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst 2018 Religieus Erfgoed is eind 2021 nog niet afgerond. Inmiddels is er overeenstemming met de gemeente Halderberge over de herontwikkeling van het gebied Sint Anna. Er wordt overlegd met Aannemersbedrijf van Agtmaal BV over het uittreden van Bouwkwartier uit ZAB BV.

Stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland

Dit betreft een regionaal samenwerkingsverband voor de exploitatie (incl. eigendom) van woonwagens.

In oktober is de begroting 2022 vastgesteld. Een actueel vraagstuk binnen de stichting is de wijze van financiering van mogelijke uitbreidingsinvesteringen. Hierover vonden gesprekken plaats met Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Ministerie van BZK. De Aw heeft kenbaar gemaakt niet te kunnen meewerken aan de wens van de stichting om investeringen in nieuwe standplaatsen/ woonwagens mogelijk te maken. Naar aanleiding hiervan heeft de stichting contact gelegd met het Ministerie van BZK. Het Ministerie is het met de Aw eens dat de Woningwet nu geen ruimte biedt voor het verschaffen van vermogen maar hebben er geen bezwaar tegen wanneer er binnen de stichting meer woonwagens worden gerealiseerd. De stichting denkt na over een alternatieve route.

Stichting Klik voor Wonen

Dit betreft een regionaal samenwerkingsverband van West-Brabantse woningcorporaties voor woonruimteverdeling.

In het najaar stelde de deelnemersraad het ondernemingsplan 2021 – 2024 vast. Na de eerste jaren waarin de focus vooral lag op professionalisering, klantwaarde toevoegen, klant- en processturing en verdere samenwerking zijn de 4 genoemde verbeterrichtingen in het nieuwe ondernemingsplan nu meer volkshuisvestelijk van aard: creëren van verhuisbewegingen, omgaan met schaarste, verbeteren van wachttijd en benutten van vroegsignalering. Daarnaast is het contract met ZIG websoftware met 3 jaar verlengd en is de begroting 2022 vastgesteld.

9.6 Risicomanagement

De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Elke woningcorporatie is verplicht om zich in het jaarverslag te verantwoorden over het risicomanagement. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bij Woonkwartier is risicomanagement geborgd in de planning & control cyclus. Dat gebeurt door:

- In de meerjarenprognose gevoeligheidsanalyses aan de hand van de volkshuisvestingsopgave op te nemen en periodiek de (strategische) risico's te actualiseren;
- In de tertiaalrapportages te rapporteren over de voortgang van beheersing van risico's en maatregelen;
- In het jaarverslag de beheersing van het risicomanagement te verantwoorden. En zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Woonkwartier hanteert de principes van het 'Three Lines model'. Deze principes beschrijven de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement en staan beschreven in het Statuut Risicomanagement. Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie. Het Statuut Risicomanagement maakt deel uit van de governancestructuur van Woonkwartier en is gepubliceerd op de website.

Medio 2021 is de organisatiestructuur van het management aangepast. Tegelijkertijd zijn er 3 ondersteunende clusters ingericht, waaronder het cluster Risk & Control dat rechtstreeks verantwoording aflegt aan de bestuurder. Hoewel de rol van de derde lijn al eerder belegd was bij een onafhankelijk controller, wordt het risicomanagement in de tweede lijn met de inrichting van het nieuwe cluster verder versterkt door 3 business controllers. De dagelijkse leiding van het cluster is in handen van de controller. Hiermee is het systeem voor risicomanagement aanzienlijk verbeterd. Daarnaast zijn 2 medewerkers van het team I&A benoemd tot privacy- en security officer, waarmee het informatiemanagement beter is gestructureerd.

Risicofilosofie

Woonkwartier beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. De filosofie die daarbij wordt gehanteerd is:

- We wegen regelmatig risico's en kansen tegen elkaar af;
- We beoordelen of het proces voldoende in control is;
- We achten het beheersen van risico's essentieel;
- We hebben in beeld welke risico's beheersbaar zijn en welke niet;
- We zijn bereid om een mate van onzekerheid te accepteren, ook als potentiële voordelen onzeker zijn;
- Deze risico's worden jaarlijks (opnieuw) geïdentificeerd.

Risicobewustzijn, risicocultuur en zachte maatregelen

Risicobewustzijn is een belangrijke voorwaarde om strategische risico's te beheersen. Het is essentieel dat medewerkers risico's herkennen, bespreken en delen. Voorbeeldgedrag is daarin bepalend. Alleen dan is een organisatie in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen. In 2021 startten we met 'benen op tafel' gesprekken met directie, controller, business controller en afzonderlijke teammanagers over mogelijke onzekerheden, risico's en kansen bij het uitvoeren van taken. Deze gesprekken worden periodiek gehouden en de bevindingen ervan worden vastgelegd. Het grote voordeel hiervan is dat binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's wordt gesproken, en waar nodig wordt bijgestuurd.

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan dan ook niet, maar Woonkwartier doet er van alles aan om de belangrijkste risico's zo goed mogelijk te mitigeren. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers. De gewenste cultuur van Woonkwartier is het bevorderen van samenwerking, informatie-uitwisseling en het nemen van verantwoordelijkheid. Er wordt dan ook actief gestuurd op een cultuur van open dialoog en transparantie.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier tweejaarlijks een integriteitscan en een medewerker tevredenheidsonderzoek uit. In 2021 vond voor de derde keer een integriteitsmeting plaats, waarvan de uitkomsten in een personeelsbijeenkomst gepresenteerd en besproken zijn.

Door de inzet van een externe vertrouwenspersoon zorgt Woonkwartier ervoor dat medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. De interne vertrouwenspersoon werkt hierbij, mocht daar aanleiding toe bestaan, nauw samen met medewerkers, leidinggevenden en de adviseur HR. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier, waar nodig, gebruik maken van de ondersteuning van een bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie.

Instrumentarium

Het instrumentarium van het risicomanagement bestaat uit:

Harde maatregelen:

- Strategische risico's gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- Scenarioanalyse economische risico's op gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- Procesmatige risicoscan van de 15 kernprocessen met vastgestelde risicotolerantiegrens;
- Inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- Interne audits en reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen;
- Verantwoording over risicomanagement in tertiaalrapportages en jaarverslag en reviews van de P&C verantwoordingsdocumenten door controller.

Zachte maatregelen:

- Positionering van soft controls binnen Woonkwartier;
- Inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel, risicobewustzijn en medewerkerstevredenheid;
- Periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- In het kader van bevordering van het risicobewustzijn: periodiek bilaterale gesprekken over risico's met managers, directie, bestuurder en controllers;
- Vanaf 2021 worden de processen met risico's en benoemde key controls vastgelegd in Sensus en gepubliceerd op intranet.

Risicotolerantie

Aan de hand van de strategische koers zijn de strategische risico's bepaald. Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:



Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de tertiaalrapportage.

Risico's met impact afgelopen boekjaar

Strategisch worden de volgende risico's op het gebied van Ons Vastgoed nog niet goed beheerst:

- op het gebied van klimaatverandering, waarvan Woonkwartier de keuze heeft gemaakt om maatregelen op nationaal niveau op te volgen;
- de verdere ontwikkeling van portefeuillemanagement en assetmanagement. In 2020 heeft voornamelijk de inrichting in de organisatie inhoud gekregen.

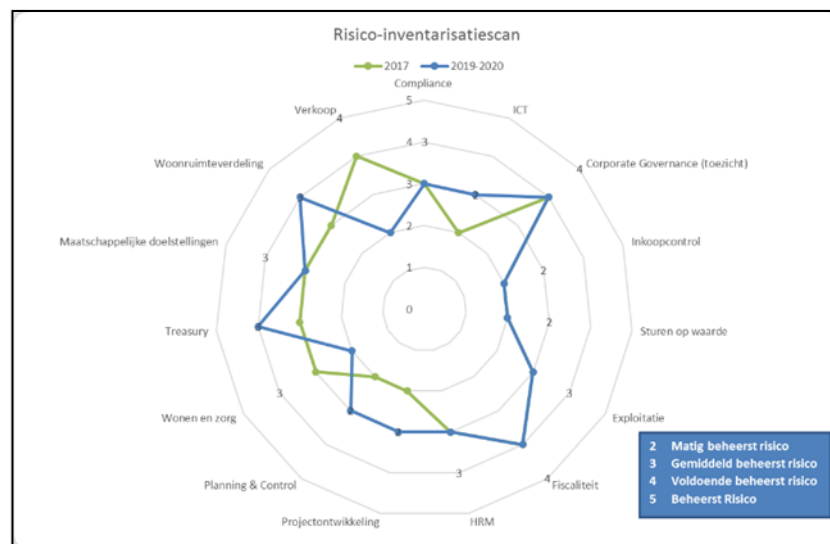
Daarnaast deden zich in 2021 diverse risico's voor die op één of andere manier impact op Woonkwartier hadden. De belangrijkste onderwerpen (met de mitigerende maatregelen) zijn:

De woningmarkt komt meer en meer onder druk te staan door oplopende wachttijden en een afnemende mutatiegraad, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers.
Beheersmaatregelen
Uit de recente bevolkingsonderzoeken blijkt dat, voorbij de huidige politieke horizon, de vraagbehoefte in de regio stabiliseert en de groei voornamelijk nog bestaat uit arbeidsmigranten. Dit risico wordt nagenoeg beheerst. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i>
Excessieve bouwkostenstijgingen en lange levertijden door schaarste materialen bij vastgoedontwikkeling: De prijsontwikkeling van uren en materialen stijgen harder dan de geprognosticeerde meerjarenbegroting, waardoor projecten minder rendabel worden.
Beheersmaatregelen
Langjarige contracten afsluiten met kernaannemers. Risico is niet geheel af te dekken door niet-beïnvloedbare economische omstandigheden en wordt deels beheerst. Covid-19 zorgt ervoor dat de dienstverlening aan huurders enigszins wordt belemmerd, maar toch voldoende peil blijft. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen</i>
Binnen de leefbaarheid heeft Woonkwartier onvoldoende regie op het huisvestingsaspect omdat maatschappelijke organisaties op hun eigen 'eiland' blijven.
Beheersmaatregelen
Door de toenemende toestroom van verwarde personen en langer thuiswonende zorgbehoeftigen ontstaat de noodzaak tot een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen en een goed georganiseerde netwerkorganisatie. Dit risico wordt deels beheerst. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i>
Handhaving van de PFAS en PAS (stikstof) problematiek door gemeenten kan tot vertraging van (projectmatig) onderhoud leiden.
Beheersmaatregelen
Overleg met de gemeenten om het effect op vertraging in uitvoering te minimaliseren. Daarnaast meer externe juridische toetsen van de vastgoedopgave laten uitvoeren om ons niet te laten verrassen door andere wetgeving. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i> Dit risico is nagenoeg beheerst omdat onze bouwproductie door maatregelen hiervan nog geen hinder ondervindt.
Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging.
Beheersmaatregelen
Het betreft hier incidenten zoals gegijzelde data (van publieke organisaties zoals de universiteit van Maastricht) en het beveiligingsrisico rondom Citrix. <i>Risicobeheersingsstrategie verminderen</i> Binnen het spectrum van informatiebeveiliging is het risico nagenoeg beheerst op basis van het managementsysteem dat we hiervoor hanteren (ISMS). De security manager actualiseert de beveiligingsrisico's periodiek; en worden bewustwordingscampagnes gevoerd. Tweejaarlijks wordt een externe IT audit gehouden, waarbij ook de uitvoering van het informatiebeveiligingsbeleid wordt getoetst
Kwetsbare financiële ratio's zoals de ICR als de basiskwaliteit van data in het primaire systeem niet op orde is.
Beheersmaatregelen
De voorspellende waarde van de forecast verbeteren. Door de maandelijkse dashboards wordt de datakwaliteit steeds beter. <i>Risicobeheersingsstrategie: vermijden.</i> Dit risico is gemiddeld beheerst.
Personeelsschaarste bedreigt realisatie van de doelstellingen
Beheersmaatregelen
Door groeiend personeelstekort is het steeds moeilijker om aan personeel te komen, waardoor activiteiten ofwel vertraagd of fors duurder worden. Intern wordt dit risico grotendeels beheerst door het op orde krijgen/houden van de basis arbeidsvoorwaarden en het gevoel van waardering bij medewerkers. Met betrekking tot onze ketenpartners worden nauwlettend de gevolgen van personeelstekorten (en de gevolgen hiervan voor prijs en uitvoering) gemonitord en besproken. Daarbij wordt het eventuele risico van prijsstijgingen in scenario's gemeten. Waar nodig kunnen kwetsbare expertises gedeeld worden in de samenwerking met andere corporaties <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen</i>

De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks brengen we door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld. De scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor kosten- en rentestijgingen. Daarnaast heeft het duurzaamheidsscenario voor een CO2 neutrale voorraad in 2050 een grote impact op de financiën van Woonkwartier. Deze opgave is deels al verwerkt binnen de transitieopgave van het portefeuillemanagement. Maar omdat met de huidige techniek de investeringen voor een volledig CO2 neutrale voorraad erg duur zijn, is de volledige energietransitie nog niet ingerekend. Woonkwartier anticipeert hierop door middel van 'geen spijt'-investeringen om zo een zo goed als mogelijke energie neutrale voorraad te creëren. De toegezegde afschaffing van de verhuurderheffing heeft een gunstig effect op de realisatie van onze doelstellingen.

De tactische risico's van de 15 kernprocessen zijn door de proceseigenaren geïnclassificeerd. Deze classificatie is in het Statuut Risicomanagement vastgelegd. In totaliteit wordt de mogelijke impact van de risico's ingeschat tussen de € 10 miljoen en € 25 miljoen.



De risico's zijn onderwerp van gesprek met de betrokken teammanagers voor het inzetten van adequate beheersingsmaatregelen.

In control

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers. Voor iedere pijler uit het ondernemingsplan zijn er kpi's geformuleerd en is het risicomanagement verankerd aan de doelstellingen van Woonkwartier. Bovendien geeft de directie in de managementsamenvatting van de tertiaalrapportages steeds de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen. Deze beschouwing is een eerste aanzet van een 'In control statement (ICS)'.

Het afgelopen jaar ging er veel aandacht uit naar de verbetering van de planning & control cyclus, versterking van Risk & Control en de verdere uitwikkeling van het portefeuillemanagement.

Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw gaven Woonkwartier dit jaar een positieve beoordeling.

10 Verslag Raad van Commissarissen

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen stelde in 2021 samen met het bestuur een nieuwe visie op bestuur en toezicht op. Wij geven daarin samen met het bestuur antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezicht- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit.



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Tertiaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen
- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen
- Rapportages over bijzondere onderwerpen
- Verslag en rapportages van de accountant
- Reviews van de interne controller
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent 3 commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. Alle documenten die in de commissies geagendeerd en besproken worden, worden ook geagendeerd in de

Raad van Commissarissen (ter besluitvorming, ter bespreking of ter informatie). In de reglementen van de 3 commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de naleving van de interne gedragscodes
- de financiële informatieverstopping
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant
- de financiële informatieverstopping aan externe toezichthouder
- het werkplan interne controle en/of het auditplan
- het functioneren van de externe accountant
- de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid
- de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de toepassing van waardeverstoring
- de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie
- vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's
- het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering
- de vormgeving van het assetmanagement.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is het voorbereiden, opstellen, uitvoeren en/of evalueren van:

- het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingsbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen
- de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen
- selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en een profielschets van de Raad van Commissarissen en van de bestuurder
- werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder
- de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen en de herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen
- het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten
- het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen
- het beoordelingsbeleid voor de bestuurder
- het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.

Governancecode Woningcorporaties

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

Visitatie

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 vond de tweede visitatie plaats over de periode 2017 tot en met 2020. Deze visitatie is uitgevoerd door Pentascope en heeft ons waardevolle inzichten en aanbevelingen opgeleverd die wij de komende periode ook ter hand zullen nemen. In het verslag van de Raad van Commissarissen over 2022, dat onderdeel uit zal maken van het jaarverslag, leggen wij over de onderwerpen die betrekking hebben op onze rol, verantwoording af. In de tussentijd monitoren we de uitvoering van de aanbevelingen van de visitatiecommissie.

Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een tertiaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze tertiaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de controller. Deze rapportage vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen. De opbouw van de tertiaalrapportage volgt de indeling van het ondernemingsplan van Woonkwartier.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals jaarverslag en jaarrekening, (des)investeringsvoorstellen, het jaarplan en de (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden meestal voorafgegaan door een informele vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voor besproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen. Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons de gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde in 2021 tweemaal met de ondernemingsraad en tweemaal met huurdersorganisatie Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

Tot en met 2020 was PwC de accountant van Woonkwartier. Met ingang van het verslagjaar 2021 is Deloitte de accountant van Woonkwartier.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen.

Beoordelingskader en beoordeling bestuurder

Voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het directieteam, de controller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en huurdersorganisatie Fijn Wonen. In het begin van het jaar is door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken is getoetst in hoeverre de

bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (Wet normering topinkomens).

Bezoldiging van de bestuurder

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Van den Boom had in 2021 de volgende nevenfuncties:

- lid van de programmaraad van Platform 31;
- lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties;
- adviseur/eigenaar adviesbureau Lignum.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders in 3 jaren minimaal 108 PE-punten moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2019	PE-punten 2020	PE-punten 2021	Totaal periode 2019 - 2021
De heer R.A.J. van den Boom	34	56	69	159

In 2021 betrof dit diverse verschillende cursussen en bijeenkomsten en een leerlijn van het Corporatiehuis.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is in overeenstemming met de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2021 gold daarom een maximum van € 175.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2021 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond plaats in december 2021. De zelfevaluatie is voor de derde keer op rij voorbereid en begeleid door de heer B. de Lange (GovernanceQ). De Raad van Commissarissen voert elke zelfevaluatie uit onder externe begeleiding.

Het is verplicht en gebruikelijk om eens in de 2 jaar een zelfevaluatie uit te voeren met een externe begeleiding. De gehele Raad van Commissarissen wordt echter in een relatief kort tijdsbestek vervangen. Vanuit het oogpunt van continuïteit en zorgvuldigheid is voor deze fase gekozen om elk jaar een zelfevaluatie te laten plaatsvinden met externe begeleiding. Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief), zijn daarbij aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder.

De zelfevaluatie 2021 stond vooral in het teken van de overgang naar een nieuwe Raad van Commissarissen. Per 1 januari 2022 namen de laatste 2 commissarissen die in de fusie zijn meegegaan van de rechtsvoorgangers naar Woonkwartier afscheid. Een goed moment om terug te blikken en vooral ook om vooruit te kijken.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstrengeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden. In de gehele organisatie wordt regelmatig aandacht aan integriteit besteed door onder andere het bespreken van soft controls.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties eind 2017 heeft de Raad van Commissarissen ingevoerd dat eens per jaar de nevenfuncties, onverenigbaarheden en onafhankelijkheid van de leden besproken wordt in de Raad van Commissarissen en dat dit bevestigd wordt door het ondertekenen van een schriftelijke verklaring hieromtrent. Dit heeft op 18 februari 2021 opnieuw plaatsgevonden.

Klankbordrol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (bijna elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het directieteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en collectief, moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

Nevenstructuur

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouwprojecten en samenwerkingen zijn ondergebracht, die formeel niet onderdeel mogen zijn van de Toegelaten Instelling. De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier.

Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die begin 2019 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief. Bij een samenstelling van 7 leden heeft de huurdersorganisatie het recht om voor 3 zetels een bindende voordracht te doen. In 2021 vonden de laatste voorbereidingen plaats om de transitie van 7 naar 5 leden per 1-1-2022 te effectueren.

Per 1-1-21 zijn 2 leden afgetreden (De Vetter en Kievit) en 2 nieuwe leden benoemd (Elbers en Belt). In september is wederom een commissaris afgetreden (De Wit) en een nieuwe commissaris benoemd (Visscher). Met ingang van 2022 treden 2 commissarissen af (Hoogstad en Oostenrijk). Daarmee is per 1-1-2022 sprake van 5 commissarissen, waarvan 2 op basis van een huurdersvoordracht.

De samenstelling in 2021 was als volgt:

Lid	Geboortejaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie Voordracht
Dhr. W. Hoogstad (voorzitter t/m 24-9-2021)	1953	2014/2018	31-12-2021	Nee	Remuneratiecommissie
Dhr. L.P. Oostenrijk	1959	2014/2018	31-12-2021	Nee	Auditcommissie
Mevr. M.G. de Wit-Greuter	1960	2013-2017	23-9-2021	Nee	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Mevr. I.M. Hems	1976	1-1-2020	31-12-2022	Ja	Auditcommissie
Dhr. J.H. Mulder (voorzitter vanaf 24-9-2021)	1969	1-1-2020	31-12-2022	Ja	Remuneratiecommissie Vastgoedcommissie huurdersvoordracht
Mevr. B.A.M. Elbers	1962	1-1-2021	31-12-2023	Ja	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Dhr. M. Belt	1973	1-1-2021	31-12-2023	Ja	Auditcommissie
Dhr. H. Visscher	1962	1-9-2021	1-9-2025	Ja	Vastgoedcommissie

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2021 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Mevr. I.M. Hems	Concernthoofd Financiën en Bedrijfsvoering, Ergon (Sociale Werkvoorziening)	Bestuur Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) Voorzitter ledengroep accountants in business (AIB)
Dhr. J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal	Lid RvT Archipel Scholen Walcheren RvT Stichting Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen Lid Rekenkamer gemeente Veere
Mevr. B.A.M. Elbers	Strategisch adviseur, gemeente Tilburg	Lid van de Adviesraad TIAS opleiding MPM/MME Voorzitter RvT GGZ Oost-Brabant
Dhr. M. Belt	Partner Agium Digital	Lid RvC WvH Wonen
Dhr. H. Visscher	Hoogleraar Woningkwaliteit en proces innovatie, TU Delft	Voorzitter bestuur Stichting Resultaat Gericht Samenwerken
Dhr. W. Hoogstad	Freelance docent/trainer (post HBO) en interim-manager	Geen
Dhr. L.P. Oostenrijk	Adviseur / accountant bij WEA Accountants en Adviseurs Mede-eigenaar AL Raad & Partners	Adviseur bij Peeters Fiscaal Adviseur bij Verbeek & Partners Lid RvT SPCO Kroevendonk Voorzitter RvC Kredietunie Brabant
Mevr. M.G. de Wit – Greuter	Voormalig wethouder gemeente Moerdijk	Coördinator Cultuurprijs Moerdijk Voorzitter bestuur Stichting Cultuur Moerdijk Lid commissie scouting en scholing PvdA Brabant

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering Topinkomens.

Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2021 geldt een maximum van € 175.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 20.250 voor de voorzitter en € 13.550 voor leden van de Raad van Commissarissen.

Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen volgens de VTW-normen gehonoreerd:

Functie	Vergoeding in 2021
Voorzitter	€ 20.250
Lid	€ 13.550

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2021 minimaal 5 PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2021 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2021
Mevr. I.M. Hems	6
Dhr. J.H. Mulder	4 (+ 3 overschot vorig jaar)
Mevr. B.A.M. Elbers	10
Dhr. M. Belt	6
Dhr. H. Visscher	2 (norm voor 2021 is 1)
Dhr. W. Hoogstad	5
Dhr. L.P. Oostenrijk	5
Mevr. M.G. de Wit – Greuter	5

Nieuwe leden met ingang van 2021

De Raad van Commissarissen heeft per 1 januari 2021 twee nieuwe leden benoemd. Op basis van een zorgvuldig wervings- en selectieproces hebben zowel de Raad van Commissarissen als de huurdersorganisatie een nieuw lid geselecteerd en voor benoeming voorgedragen. Vanuit het oogpunt van continuïteit en samenhang en zorgvuldigheid is ervoor gekozen om de gehele overgang van de oude naar de nieuwe Raad van Commissarissen door hetzelfde externe bureau te laten begeleiden.

Per 1 september 2021 is een derde nieuw lid van de Raad van Commissarissen benoemd.

Per 1 januari 2022 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden en (conform de wettelijke bepalingen) 2 huurderscommissarissen benoemd, te weten: mevrouw Elbers en de heer Mulder.

Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vergaderde op 18 februari, 25 maart, 22 april, 17 juni, 24 september, 21 oktober, 25 november en 9 december. Extra vergaderingen vonden plaats op 4 februari (over de topstructuur van de organisatie), 28 mei (strategiedag over het ondernemingsplan), 19 mei, 13 juli, 16 september (over de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht) en 25 september (strategiedag).

De auditcommissie vergaderde in 2021 op 3 maart (diverse onderwerpen), 18 maart (T3-rapportage), 15 april (jaarstukken), 13 juli (fiscaliteiten), 6 oktober (controleplan Deloitte), 2 november (begroting) en 15 december (management letter).

De vastgoedcommissie vergaderde in 2021 op 23 februari (verduurzaming en religieus erfgoed), 21 juli (actualisering portefeuillestrategie) en 9 november (portefeuillesturing en begroting).

De remuneratiecommissie vergaderde in 2021 op 28 januari, 10 februari, 23 juni, 8 november en 7 december. Een groot deel van deze vergaderingen had betrekking op de uitvoering van de functionerings- en

beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de honorering van de Raad van Commissarissen, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

Gegeven goedkeuringen

In 2021 vond door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaats. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

Vaststelling Werkplan 2021 Risk & Control
De honorering van de leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen in 2021 vast te stellen ad € 13.550 per lid en € 20.250 voor de voorzitter
Vaststelling verslag Raad van Commissarissen over 2020 (t.b.v. jaarverslag 2020)
Vaststelling rooster van afreden met ingang van 1 januari 2021
Ondertekenen verklaringen onafhankelijkheid en geen tegenstrijdige belangen
Benoemingen commissarissen Elbers en Belt
Vaststelling jaarschijf 2021 prestatieafspraken Steenberg
Vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening Woonkwartier 2020
Vaststellen van de planningsafspraken met de bestuurder over 2021
Vaststellen functieprofiel commissaris vastgoed
Benoeming van commissaris Elbers tot voorzitter van de Remuneratiecommissie
Goedkeuring bestuursbesluit deelname leningruil Vestia <ul style="list-style-type: none"> - Deel te nemen aan de leningruil met Vestia, onder de voorwaarden zoals in de brief van 4 maart 2021 van Aedes benoemd: maximale jaarlijkse bijdrage van € 12-14 per vhe, fiscaal niet kostprijsverhogend voor Woonkwartier, concreet perspectief voor borgbaarheid van de 3 nieuwe Vestia-corporaties. - In de MJB 2022 vooralsnog de geraamde financiële middelen op te nemen. - De gevraagde verklaring door Aedes door het bestuur te ondertekenen.
Goedkeuring bestuursbesluit Steenweg Moerdijk: <ul style="list-style-type: none"> - Opstarten ontwikkelfase voor de realisatie van 7 sociale huurwoningen. - Verhogen van het voorbereidingsbudget met € 47.000.
Goedkeuring bestuursbesluit Strategisch programma WSW: <ul style="list-style-type: none"> - Kennisneming van de effecten van het strategisch programma van het WSW - Vast stellen plan van aanpak implementatie strategisch programma, en acties te ondernemen die ondertekening later in 2021 mogelijk maken. - Aanpassen volmacht en gebruik te maken van voorgesteld notariskantoor (kosten € 5.000) - Addendum bestaande lening overeenkomsten; gebruik nieuwe lening documentatie - Akkoord te gaan met de verhoging van de volmacht tot onderpand van het WSW van € 160 miljoen naar € 850 miljoen - Het huidige onderpand te beperken tot alleen het DAEB-bezit, zodat het niet-DAEB bezit in de toekomst kan worden ingebracht voor financiering niet-DAEB activiteiten
Het aangaan van een obligolening (met variabele hoofdsom) met bereidstellingsprovisie
Benoeming H. Visscher tot commissaris
Benoeming per 24 september 2021 van H. Mulder tot voorzitter van de Raad van Commissarissen en W. Hoogstad tot vicevoorzitter.
Goedkeuring bestuursbesluit Wethouder Trompestraat te Langeweg <ul style="list-style-type: none"> - Opstarten ontwikkelfase voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen aan de Wethouder Trompersstraat te Langeweg. - Verhogen van het huidige voorbereidingsbudget tot € 120.000.

<ul style="list-style-type: none"> - Een bedrag van € 2,37 miljoen reserveren in de meerjarenbegroting voor de realisatie van de 10 grondgebonden huurwoningen. - Na realisatie van deze nieuwbouw zal er vanuit de portefeuillestrategie ingezet worden op verkoop van 10 eengezinswoningen in Langeweg.
Vaststelling opdrachtbrief en auditplan 2021 Deloitte
Vaststelling introductieprogramma nieuwe commissarissen
Vaststelling Prestatieafspraken 2021-2024 met de gemeenten Halderberge en Moerdijk en Huurdersvereniging Fijn Wonen
Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling van het Ondernemingsplan 2022-2025
Goedkeuring bestuursbesluit tot vaststelling van jaarplan en begroting 2022-2031
Vaststelling jaarschijven 2022 prestatieafspraken gemeenten Steenbergen, Halderberge en Moerdijk, Huurdersvereniging Fijn Wonen en Woonkwartier
<p>Goedkeuring bestuursbesluit Beslisdocument Mariabouw in Oudenbosch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kennis te nemen van de afwikkeling van het Religieus Erfgoed via de 4 genoemde processporen. - De projectleider wordt verzocht maandelijks te rapporteren over de voortgang van de verschillende onderdelen en waar nodig steeds besluitvorming op te halen. - De haalbaarheidsfase Mariabouw af te sluiten en over te gaan naar de ontwikkelfase met als programma op de bovenverdieping de realisatie van Thomas op Kamers en op de benedenverdieping kantoorfunctie - inclusief de benodigde budgetten voor het achterstallig onderhoud aan het dak en de gevel van de Mariabouw (zijnde € 890.000 (al eerder besloten) en € 765.000 en deze te verwerken in de begroting 2022. - Voor het totale project een investeringsbudget in de begroting op te nemen van € 4.167.353 (exclusief de genoemde bedragen voor onderhoud, de bijdrage van partners, en de subsidie van de provincie). - De definitieve besluitvorming over de verhuizing van het kantoor van Woonkwartier naar de Mariabouw z.s.m. tegemoet te zien. <p>Daarnaast spreken Raad van Commissarissen en Bestuur af, dat als randvoorwaarde voor bovengenoemd bestuursbesluit geldt, dat de ontvlechting van het project Religieus Erfgoed geregeld dient te zijn.</p>
Vaststelling Opleidingsprogramma 2022

Afsluiting

Graag danken wij de bestuurder, het directieteam, de Ondernemingsraad en alle medewerkers voor hun inzet voor onze huurders en het succesvol verder vormgeven van Woonkwartier in 2021.

Deel B - Jaarrekening 2021

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2021

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1.1	3.877	3.920
Totaal van materiële vaste activa		3.877	3.920
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.2.1	1.458.970	1.252.410
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.2.2	73.865	65.365
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.3	42.189	39.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.4	9.400	5.486
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.584.424	1.362.485
<u>Financiële vaste activa</u>			
Andere deelnemingen	8.3.1	47	47
Latente belastingvorderingen	8.3.3	7.990	7.481
Totaal van financiële vaste activa		8.037	7.528
Totaal van vaste activa		1.596.338	1.373.932
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	230	510
Totaal van voorraden		230	510
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	8.5.1	269	274
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	533	0
Overige vorderingen	8.5.4	230	166
Overlopende activa	8.5.5	283	303
Totaal van vorderingen		1.315	743
<u>Liquide middelen</u>	8.6	17.139	12.817
Totaal van vlottende activa		18.684	14.070
Totaal activa		1.615.023	1.388.003

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<u>Groepsvermogen</u>	8.7		
Eigen vermogen	8.7.1	1.234.079	1.031.729
Totaal van het groepsvermogen		1.234.079	1.031.729
<u>Voorzieningen</u>	8.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1	5.993	0
Overige voorzieningen	8.8.2	415	280
Totaal van voorzieningen		6.409	280
<u>Langlopende schulden</u>	8.9		
Schulden aan banken	8.9.1	296.151	291.843
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.9.2	40.147	37.954
Overige schulden	8.9.3	3.553	3.998
Totaal van langlopende schulden		339.851	333.795
<u>Kortlopende schulden</u>	8.10		
Schulden aan banken	8.10.1	26.152	14.736
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.10.2	1.471	218
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.3	1.110	3.038
Overige schulden en overlopende passiva	8.10.4	5.951	4.207
Totaal van kortlopende schulden		34.684	22.199
Totaal passiva		1.615.023	1.388.003

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	9.1.1	64.150	62.866
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	1.764	1.716
Lasten servicecontracten	9.1.3	-2.222	-1.662
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.262	-3.526
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-21.451	-19.243
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-10.276	-10.132
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	27.703	30.020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	3.865	4.078
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-171	-282
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.684	-3.284
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	1.010	512
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-29.361	-1.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	215.045	120.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	772	288
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	186.456	118.952
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	2.980	1.657
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-2.178	-1.082
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	9.4	802	575
Overige organisatiekosten	9.5	-4.655	-109
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.121	-1.015
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	9.7.1	-24	-23
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	55	109
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-6.956	-7.389
Totaal van financiële baten en lasten	9.7	-6.925	-7.303
Totaal van resultaat voor belastingen		203.270	141.632
Belastingen	9.8	-991	-1.788
Resultaat deelnemingen	9.9	72	59
Totaal van resultaat na belastingen		202.350	139.902

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	64.281	63.194
Vergoedingen	1.780	1.712
Overige bedrijfsopbrengsten	142	21
Ontvangen interest	299	-4
Saldo ingaande kasstromen	66.502	64.923
Betalingen aan werknemers	-5.163	-5.259
Onderhoudsuitgaven	-15.617	-15.871
Overige bedrijfsuitgaven	-9.424	-8.396
Betaalde interest	-8.597	-9.252
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-179	0
Verhuurderheffing	-7.587	-7.557
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-167	-130
Vennootschapsbelasting	-4.506	-518
Saldo uitgaande kasstromen	-51.241	-46.983
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.261	17.958
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.468	4.271
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	2.265	1.568
Verkoopontvangsten grond	275	146
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	7.008	5.985
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-3.309	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.376	-1.026
Investerings overig	-741	-733
Nieuwbouw huur	-6.325	-680
Verbeteruitgaven	-18.124	-10.753
Totaal van verwervingen van MVA	-29.875	-13.192
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-22.867	-7.064
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	29.921	30.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-17.993	-37.634
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-539
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.928	-8.173
Toename (afname) van geldmiddelen	4.322	2.721
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.817	10.096
Geldmiddelen aan het einde van de periode	17.139	12.817
	4.322	2.721

4. Algemene toelichting

4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leidinggegeven wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

ZAB B.V., Oudenbosch 50%

Overige kapitaalbelangen

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en ZAB B.V. omdat geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend, en Bosselaar Zuid B.V. omdat eveneens geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

4.5. Presentatiewijziging

In 2021 is de categorie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet meer onderscheid gemaakt tussen DAEB en Niet-DAEB.

4.6. Oordelen en 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 vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkwartier.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

4.7. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.8. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in 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 onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

4.9. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

4.9.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.9.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

4.9.3 Afscheiden embedded derivaten

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

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

4.9.4 Hedge-accounting

Woonkwartier past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt, worden de hiermee samenhangende winsten en verliezen die nog niet in de winst-en-verliesrekening opgenomen zijn, verwerkt in de eerste boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt (de zogenoemde 'basis-adjustment').

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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

5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

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. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

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

5.3.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonkwartier hanteert de fullversie voor woonegelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

Complexindeling

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 Woonkwartier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Halderberge	Eengezinswoning	< 1960
Moerdijk	Meergezinswoning	1960 - 1969
Steenbergen	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 - 1979
Woensdrecht	Garagebox	1980 - 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 - 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 - 2009
	Parkeerplaats	2010 - 2020

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat 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 prestatie afspraken) 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurlast, de maximale huur 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.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 890 - €1.806 (2020: € 408 - € 2.250)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 824 - €1.698 (2020: € 362 - € 1.685)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – BOG / MOG	€ 24 - € 11.921 (2020: € 6 - € 9.800)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)	€ 10 - € 107.010 (2020: € 4.101 - € 189.041)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren	€ 56 - € 187 (2020: € 54 - € 179)				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW	inbegrepen instandhoudings- onderhoud (2020: idem)				
Mutatieonderhoud per vhe – BOG / MOG	€ 376 - € 32.779 (2020: € 24 -€ 30.254)				
Mutatieonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)	€ 20 - € 319.954 (2020: 21 - € 435.238)				
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren	€ - (2020: € -)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW	€ 615- € 993 (2020: € 598 - € 1.009)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW	€ 560- € 1.046 (2020: € 550 -€ 1.075)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - BOG / MOG	€ 72 -€ 15.129 (2020: € 76 - € 5.497)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - ZOG (intramuraal)	€ 1 - € 113.670 (2020: € 2- € 126.013)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren	€ 31 - € 93 (2020: € 30 - € 85)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0857% – 0,1134% (2020: 0,09% - 0,12%)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) (Handboek)	0,07% (2020: 0,08%)				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332% (2020: 0,526%)				
Huurderving (% van de huursom)	1,0% (2020: 1,0%)				
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen	5,0% - 17,5% (2020: 4,0% - 16,47%)				
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - overig	0,0% - 30% (2020: 2,0% - 13,33%)				
Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden (2020: 0-3 maanden)				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) -	1,2% (2020: 1,3%)				
Disconteringsvoet EGW	4,50% -9,48% (2020: 3,47% -11,25%)				

Disconteringsvoet MGW	4,55% - 8,86% (2020: 5,35% - 12,35%)
Disconteringsvoet BOG/MOG	4,00% - 11,00% (2020: 5,02% - 10,42%)
Disconteringsvoet Parkeren	3,50% - 9,75% (2020: 4,48% - 7,72%)

In de marktwaarde 2021 wordt er, net als in 2020, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 8% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 380- € 1.561 Gemiddeld € 877 Intramuraal zorgvastgoed € 4 - € 110.335 Gemiddeld € 909 Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed € 119 – € 9.025 Gemiddeld € 1.623 Parkeergelegenheden € 40 - € 75 Gemiddeld € 67
<i>Huurinkomsten</i>	Werkelijke huren	Werkelijke huren
<i>Huurstijging</i>	Prijsinflatie	Conform basisvariant
<i>Exploitatiekosten</i>	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes
<i>Erfpacht</i>	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2021)
<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 79.500 / € 550.000 Gemiddeld € 241.432 Parkeergelegenheden € 7.500 / € 20.000 Gemiddeld € 16.882

<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties Woongelegenheden 4,5% / 9,48% Gemiddeld 6,06% Intramuraal zorgvastgoed 4,35% / 8,55% Gemiddeld 6,2% Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4,00% / 11,00% Gemiddeld 7,09% Parkeergelegenheden 3,5% / 9,75% Gemiddeld 6,54%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties Woongelegenheden 2,8% / 5,75% Gemiddeld 3,95% Intramuraal zorgvastgoed 4,78% / 9,75% Gemiddeld 8,34% Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4,25% / 12% Gemiddeld 6,25% Parkeergelegenheden 4,10% / 8,25% Gemiddeld 5,47%
<i>Overdrachtskosten</i>	Standaard percentages	Conform basisvariant

*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten

aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2021. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2021. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.

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

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

Exit Yield

Woongelegenheden 3,35% / 5,75%
Intramuraal zorgvastgoed 4,78% / 9,75%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4,25% / 12%
Parkeergelegenheden 4,1% / 8,9%

Disconteringsvoet

Woongelegenheden 4,5% / 8,23%
Intramuraal zorgvastgoed 4,35% / 8,55%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4% / 11%
Parkeergelegenheden 3,5% / 7,4%

	2021	2020
Streefhuur (..% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€2.354	€2.225
Beheerlasten	€789	€753

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Aan het einde van deze rubriek 5.3.2 ook nog aandacht besteden aan de (nieuwe) uitwerking herclassificatie onder de grondslagen. Suggestie uit het modelrapport:

Herclassificatie

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

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

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

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

5.3.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

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

5.3.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;

- o Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

5.4.2 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkwartier.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkwartier 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 voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.4.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,15%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkwartier geldende rente op langlopende leningen (2,897%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.4.5 Overige vorderingen

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

5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.5. Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

5.6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

5.7. Vorderingen

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

5.8. 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 banken 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.

5.9. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen gehouden met belastingen.

5.10. Voorzieningen

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie 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 marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een

voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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 of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen. De voorziening voor deelnemingen wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.3 Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *'Persoonlijk loopbaanbudget'*. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;
- *'Ontslaguitkeringen'*. Hieronder is opgenomen het restant van uit te betalen bedragen als gevolg van de fusie.

5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Wel is de dekkingsgraad lager dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11. Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonkwartier heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.12. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

5.13. Leasing

5.13.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkwartier ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. 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 gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkwartier naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, 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 Woonkwartier. 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.

6.2. Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 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.

6.2.2 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 is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2021 bedraagt 1,4% (2020: 2,6%). Het ministerie heeft in 2021 besloten om de huurprijzen voor het sociale segment dit jaar te bevriezen. De volgende maximale huurverhoging was voor de huurverhoging per 1 juli 2021:

- 0% (bevriezing) voor Daeb woningen;
- 1,4% (inflatie) voor niet-Daeb woningen.

Verder geldt dit jaar de wettelijk verplichte éénmalige huurverlaging die corporaties in 2021 actief moeten aanbieden aan huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huurprijs. Deze maatregel vervangt voor een belangrijk deel (lokaal maatwerk blijft mogelijk) de afspraken over het zgn. maatwerk huurbevriezing/verlaging uit 2020. Deze maatregel uit het Sociaal Huurakkoord heeft Woonkwartier in 2020 op verzoek van individuele huurders al toegepast. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

6.2.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3. Bedrijfslasten

6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie).

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.3.6 Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.3.10 Activeren van rentelasten

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

6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 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.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5. Belastingen

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

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-afrekbare 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.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (‘derivaten’) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee

gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

Kredietrisico

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	11,6
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2021-2022)	33,9
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-31,6</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	14,9

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2022.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2021 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten.

Per 31 december 2021 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 11,2 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 18,1 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woonkwartier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de

beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2021 en 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

8.1. Materiële vaste activa

8.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.303	5.678
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.383	-1.903
Boekwaarde per 1 januari	3.920	3.775
Investeringen	508	625
Desinvesteringen	-15	-1
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	10	0
Afschrijvingen	-546	-479
Totaal mutaties	-43	145
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.796	6.302
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.919	-2.382
Boekwaarde per 31 december	3.877	3.920

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond	geen afschrijvingen
- opstal	lineair 40 jaar
- inrichting	lineair 15 jaar
- installaties	lineair 15 jaar
- vervoermiddelen	lineair 3-5 jaar
- hard- en software	lineair 2-5 jaar
- inventaris	lineair 5-15 jaar

8.2. Vastgoedbeleggingen

8.2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	534.626	520.270
Herwaarderingen	743.344	637.555
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.560	-31.656
Boekwaarde per 1 januari	1.252.410	1.126.169
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	3.939
Inbreng sloopwaarde naar activa in ontwikkeling	-376	0
Renovaties	18.769	11.019
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	288	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-19.057	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	3.309	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-515	-602
Desinvesteringen herwaarderingen	-1.945	-2.617
Subsidies	-170	0
Herwaardering	175.831	108.406
Waardevermeerderingen	30.225	6.096
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	172	0
Herclassificaties herwaarderingen	-70	0
Herclassificaties waardevermeerdering	98	0
Totaal mutaties	206.559	126.241
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	556.102	534.626
Herwaarderingen	917.161	743.344
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.293	-25.560
Boekwaarde per 31 december	1.458.970	1.252.410

8.2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.958	59.129
Herwaarderingen	13.855	10.939
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.448	-9.154
Boekwaarde per 1 januari	65.365	60.915
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	20	12
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	36	12
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-56	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-238	-1.196
Desinvesteringen herwaarderingen	-14	-124
Desinvesteringen waardeverminderingen	0	204
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-166	0
Herclassificaties herwaarderingen	-34	0
Herwaardering	6.127	3.040
Waardevermeerderingen	2.826	2.502
Herclassificaties herwaarderingen	14	0
Herclassificaties waardeverminderingen	-14	0
Totaal mutaties	8.501	4.450
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.609	57.958
Herwaarderingen	19.892	13.855
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.636	-6.448
Boekwaarde per 31 december	73.865	65.365

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.117 woningen (waarvan 249 niet-DAEB), 526 garages (volledig niet-DAEB) en 68 bedrijfsruimten (waarvan 47 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2020	1.252,41	65,36	1.317,78
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-3,09	-0,25	-3,34
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3,22	0,03	3,25
Classificatiewijzigingen	0,20	-0,20	0,00
Subtotaal voorraadmutaties	0,33	-0,43	-0,09
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-12,73	-0,38	-13,11
Contractuur en leegstand	1,75	-0,22	1,53
Maximale huur	1,75	0,00	1,75
WOZ-waarde	-7,01	-0,05	-7,06
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-4,60	-0,34	-4,94
Complexdefinitie en verkooprestricties	-0,35	0,00	-0,35
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-21,19	-0,98	-22,17
Methodische wijzigingen handboek en software			
Overdrachtskosten	-65,06	-3,11	-68,17
Boveninflatore huur niet aftoppen op markthuur	0,57	0,00	0,57
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-64,50	-3,11	-67,61
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	10,54	0,50	11,04
Liberalisatiegrens	-2,05	-0,16	-2,20
Mutatie- en verkoopkans	7,32	0,18	7,51
Reguliere huurstijging	-2,17	-0,02	-2,19
Markthuur	28,05	0,82	28,87
Leegwaarde	138,58	6,85	145,42
Leegwaardestijging	13,98	0,74	14,72
Splitsings- en verkoopkosten	0,40	0,07	0,47
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-21,31	-0,97	-22,28
Beheerkosten	-0,63	-0,02	-0,65
Belastingen en verzekeringen	1,67	0,05	1,72
Verhuurderheffing	23,83	0,30	24,13
Disconteringsvoet	6,03	2,80	8,83
Exit yield	87,48	1,87	89,35
Wijziging waarderingsmodel	0,19	0,00	0,19
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkel	291,91	13,02	304,93
Marktwaaarde 2021	1.458,97	73,87	1.532,84

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x € 1.000):

	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
Contractuur	+ € 25,-	33.344	2,2%
	- € 25,-	-32.854	-2,1%
WWS-punten	+ 5	1.912	0,1%
	- 5	-9.687	-0,6%
WOZ-waarde	+ 10%	-6.931	-0,5%
	- 10%	6.957	0,5%
Leegwaarde	+ 10%	63.255	4,1%
	- 10%	-22.150	-1,4%
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%-punt	36.220	2,4%
	- 1%-punt	-13.715	-0,9%
Mutatie graad	+ 1%-punt	35.871	2,3%
	- 1%-punt	-40.139	-2,6%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-69.397	-4,5%
	- 0,5%-punt	81.919	5,3%
Exit Yield	+ 0,5%-punt	-59.537	-3,9%
	- 0,5%-punt	114.752	7,5%
Huurbevrozing	DAEB jaar 1	-18.289	-1,2%
Eenmalige huurverlaging	- 1%-punt	-25.454	-1,7%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021

778.795

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x € 1.000):

	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	
Contractuur	+ € 25,-	27.737	3,6%
	- € 25,-	-27.515	-3,5%
WWS-punten	+ 5	0	0,0%
	- 5	0	0,0%
WOZ-waarde	+ 10%	-16.691	-2,1%
	- 10%	16.694	2,1%
Leegwaarde	+ 10%	nvt	nvt
	- 10%	nvt	nvt
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%-punt	-69.513	-8,9%
	- 1%-punt	37.622	4,8%
Mutatie graad	+ 1%-punt	5.623	0,7%
	- 1%-punt	-7.091	-0,9%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-75.567	-9,7%
	- 0,5%-punt	91.051	11,7%
Exit Yield	nvt	nvt	nvt
	nvt	nvt	nvt
Huurbevrozing	DAEB jaar 1	-9.838	-1,3%
	- 1%-punt	-15.822	-2,0%
Streefhuur	+ € 25,-	45.896	5,9%
Beleidsonderhoud	- € 25,-	-48.224	-6,2%
	+ 100,-	-29.745	-3,8%
Beleidsbeheer	- 100,-	29.745	3,8%
	+ 100,-	-29.460	-3,8%
	- 100,-	29.460	3,8%

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

	DAEB vastgoed in exploitatie 2021	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021	DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020
Marktwaarde per 31 december	1.458.970	73.865	1.252.410	65.365
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	91.200	13.024	88.972	4.149
Betaalbaarheid (huren)	-594.032	-15.310	-530.678	-12.541
Kwaliteit (onderhoud)	-221.536	-6.955	-214.498	-8.507
Beheer (beheerkosten)	-20.413	-18	-10.219	254
Subtotaal	-744.781	-9.259	-666.423	-16.645
Beleidswaarde	714.189	64.606	585.987	48.720

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 276 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonkwartier heeft het WSW geïmplementeerd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	30.607	32.551
Cumulatieve waardeveranderingen	8.617	6.743
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.224</u>	<u>39.294</u>
Terugkopen	-1.196	-751
Verminderen beëindigde regelingen	-695	-1.193
Waardeveranderingen	5.315	2.414
Waardeveranderingen terugkopen en verminderen	-459	-540
Totaal mutaties	<u>2.965</u>	<u>-70</u>
Verkrijgingsprijzen	28.716	30.607
Cumulatieve waardeveranderingen	13.473	8.617
Boekwaarde per 31 december	<u>42.189</u>	<u>39.224</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 229 (31-12-2021) verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 37 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 192 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

In het boekjaar 2021 zijn 9 woningen teruggekocht en er heeft een afkoop plaatsgevonden van 5 woningen.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

8.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.948	17.113
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.462	-8.963
Boekwaarde per 1 januari	5.486	8.150
Investeringen	6.986	1.264
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-2.881	0
Inbreng sloopwaarde	376	1.036
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-2.415
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	2.580
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-308	-4.714
Desinvesteringen herwaarderings	-68	-79
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-191	-337
Totaal mutaties	3.914	-2.664
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.003	11.948
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.602	-6.462
Boekwaarde per 31 december	9.400	5.486

In de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 3,4 miljoen (2020: € 3,6 miljoen) aan grondposities opgenomen.

8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	47	6
Resultaat deelnemingen	0	41
Stand per 31 december	47	47

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar
ZAB B.V. te Oudenbosch	50%	0
SWZ - Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%	143.064

Eigen vermogen per 31 december 2021

94.071

-64.021

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2021	2020
Vorderingen	948	925
Cumulatieve waardeverminderingen	-948	-925
Stand per 1 januari	0	0
Rente	23	23
Aflossingen	0	0
Waardeveranderingen	-23	-23
Totaal mutaties	0	0
Vorderingen	971	948
Cumulatieve waardeverminderingen	-971	-948
Stand per 31 december	0	0

Onder vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0,97 miljoen (2020: € 0,95 miljoen). Het betreft een lening met een rentepercentage van 2,5% (2020: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. De looptijd is naar verwachting langer dan één jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Wegens toekomstige onzekerheid is een voorziening gevormd voor de gehele vordering.

8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Waarderingsverschil leningen o/g	5.279	4.649
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.475	1.907
Waarderingsverschil derivaten	782	897
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	454	28
Totaal latente belastingvorderingen	7.990	7.481

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25,8% gehanteerd (2020: 25%) en een disconteringsvoet van 2,150% (2020: 2,211%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **10,3 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **23 jaar**. Naar schatting zal € **1,5 miljoen** binnen 1 jaar verrekbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **80 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

Onder de Waarderingsverschil leningen o/g is de latente belastingvordering van de Vestia-lening verantwoord. Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

8.4. Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Teruggekochte VOV-woningen	230	510
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	230	510

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Gerealiseerde projectkosten	0	0
Verantwoorde verliezen	0	0
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0

8.5. Vorderingen

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

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	1.214	1.297
Voorziening wegens oninbaarheid	-945	-1.024
Totaal huurdebiteuren	269	274

8.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
SWZ-van Agtmaal V.O.F.	0	0
	0	0

Er zijn geen contractuele bepalingen inzake de vordering op SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	533	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	533	0

8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Overige debiteuren	230	161
Nog te ontvangen subsidies	0	5
Totaal overige vorderingen	230	166

8.5.5 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde bedragen	281	318
Nog te ontvangen bedragen	2	-15
Totaal overlopende activa	283	303

8.6. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Rekeningen-courant bank	17.139	12.817
Totaal liquide middelen	17.139	12.817

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8.7. Groepsvermogen

8.7.1 Eigen vermogen

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan Woonkwartier is gelijk aan het totaalresultaat. Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	27.987	424
Aanwending	-21.994	-424
Stand per 31 december	5.993	0

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op het verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van renovaties van bestaande woningen en projecten in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 5.993k (2020: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2020: € 0) na vijf jaar.

8.8.2 Overige voorzieningen

	2021	2020
Loopbaanbudget	161	145
Ontslaguitkeringen	0	31
Voorziening deelnemingen	32	104
Voorziening claims	222	0
Stand per 31 december	415	176

Met betrekking tot de Voorziening claims loopt er op dit moment een rechtzaak tbv Renolution. Op dit moment is de inschatting van onze advocaat dit dat mogelijk zal leiden tot een verplichting (claim) van circa € 222K. Uitspraak volgt medio mei 2022.

De overige voorzieningen zijn overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 415k (2020: € 176k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2020: € 0) na vijf jaar.

	2021	2020
Voorziening deelnemingen		
Stand per 1 januari	104	121
Dotatie	-72	-17
Stand per 31 december	32	104

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.9.1 Schulden aan banken

	2021	2020
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	306.578	315.559
Nieuwe leningen	34.460	38.000
Aflossingen	-17.966	-46.212
Amortisatie	-769	-769
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	322.303	306.578
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	26.153	14.736
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	296.151	291.843

	<i>nominale aflossing</i>	<i>Agio</i>
Aflosbaar over 1 jaar	25.281	769
Aflosbaar over 2 jaar	8.401	689
Aflosbaar over 3 jaar	6.188	689
Aflosbaar over 4 jaar	8.708	689
Aflosbaar over 5 jaar	7.355	689
Resterende looptijd > 5 jaar	242.710	20.135
	298.643	23.660

Eind 2021 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,897% (2020: 2,948%) .

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 405,5 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	260.405
Gemiddelde rente	3,21%
Gemiddelde looptijd	15,24 jr
Reële waarde	397.266

Renteherzieningsdata

Referentie	Startdatum	Einddatum	Rente %	rente-conversie	Hoofdsom	Eindaflossing
134 / WSW 45463	1-10-2014	1-2-2044	2,91%	1-2-2024	€ 5.000.000,00	€ 5.000.000,00
512 / WSW 46506	29-11-2016	29-11-2033	0,43%	29-11-2026	€ 1.436.612,00	-
513 / WSW 46504	29-11-2017	29-11-2033	0,72%	29-11-2027	€ 1.284.699,00	-

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	33.700
Gemiddelde rente	-0,44%
Gemiddelde looptijd	4,95 jaar
Reële waarde	33.700

Voor de variabel rentende leningen is voor € 32,7 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

IRS0000753 RABO	1.500.000	1-10-2006	1-10-2022		EUR 3M	4,4100%
IRS0000757 RABO	1.200.000	1-8-2008	1-8-2023		EUR 3M	5,0200%
IRS0000754 RABO	1.000.000	1-12-2006	1-9-2023		EUR 3M	4,4400%
IRS0000443 RABO	4.000.000	1-7-2010	1-7-2025		EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000	1-10-2010	1-10-2028		EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000	1-3-2009	1-3-2029		EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000	2-11-2009	1-11-2029		EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000	1-12-2010	1-12-2030		EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000	1-12-2010	2-12-2030		EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000	4-1-2010	2-1-2040		EUR 3M	4,6900%
	32.700.000					

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 11,2 miljoen negatief (2020: € 14,3 miljoen negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Van de leningen van banken is een totaalbedrag van € 294,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 37,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65% (2020: 3,65%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,157%. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,0 jaar (2020: 14,0 jaar).

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2020: € 37,0 miljoen).

Woonkwartier neemt deel aan de lening ruil met Vestia. Hierbij worden relatief dure leningen van Vestia door de overige corporaties geruild met eigen marktconforme leningen. Hierdoor wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd gedurende 40 jaar.

De uitvoering van de leningenruil is eind december 2021 gefinaliseerd. Deze lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het agio is als een eenmalige jaarlast verwerkt in de winst – en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Door de verwerking van deze vrijval van agio in het resultaat heeft deze duurdere lening, maar beperkt effect op de totale rentelast.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	€ 52.700.000	nvt	€ 241.452.328	< 1 jaar (kortlopend)	€ 24.100.000
0% - 1%	€ 63.952.303	van 1 tot 3 maanden	€ -	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 27.634.200
1% - 2%	€ 40.957.980	van 3 maanden tot 6 maanden	€ 31.700.000	van 5 jaar tot 10 jaar	€ 54.600.000
2% - 3%	€ 5.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 11.000.000	van 10 jaar tot 15 jaar	€ 59.647.944
3% - 4%	€ 67.300.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 9.952.303	van 15 tot 20 jaar	€ 37.256.956
4% - 5%	€ 64.194.348	van 5 jaar tot 10 jaar	€ -	> 20 jaar	€ 90.865.531
5% - 6%	€ -	> 10 jaar	€ -		
> 6%	€ -				
	€ 294.104.631		€ 294.104.631		€ 294.104.631

8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.607	32.551
Verminderen/vermeerderingen na overdracht	7.347	5.761
Schuld per 1 januari	<u>37.954</u>	<u>38.312</u>
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-1.196	-751
Verminderen beëindigde regelingen	-695	-1.193
Opwaarderingen	4.469	2.073
Afwaarderingen	0	0
Waardeveranderingen terugkopen en verminderen	-385	-487
Totaal mutaties	<u>2.193</u>	<u>-358</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	28.716	30.607
Verminderen/vermeerderingen na overdracht	11.431	7.347
Schuld per 31 december	<u>40.147</u>	<u>37.954</u>

8.9.3 Overige schulden

	2021	2020
Stand per 1 januari	3.998	4.813
Mutatie	-445	-815
Stand per 31 december	<u>3.553</u>	<u>3.998</u>

Door de fusie tot Woonkwartier in 2016 heeft er harmonisatie van de grondslagen plaatsgevonden aangezien één fusiepartner haar derivaten waardeerde op marktwaarde op de balans. Aangezien de hedgerelaties niet met terugwerkende kracht vastgesteld konden worden was er voor deze partij pas een effectieve hedgerelatie mogelijk per 01-01-2016. De marktwaarde (2015) hiervan ad. 8 miljoen is gewaardeerd op de balans en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de derivaten tot en met 2030. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel in 2021 bedraagt € 0,45 miljoen.

8.10. Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	26.152	14.736
Totaal schulden aan banken	<u>26.152</u>	<u>14.736</u>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

8.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2021	31-12-2020
Crediteuren	<u>1.471</u>	<u>218</u>

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

	31-12-2021	31-12-2020
Loonheffing en sociale lasten	119	112
Omzetbelasting	989	450
Vennootschapsbelasting	0	2.473
Pensioenen	2	3
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.110	3.038

8.10.4 Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Nog te betalen rente geldleningen	2.782	2.971
Nog te betalen rente derivaten	343	341
Vooruitontvangen huren	488	453
Reservering verlofdagen	155	139
Overige schulden en overlopende passiva	2.183	302
Totaal overlopende passiva	5.951	4.207

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

Onder de overige nog te betalen posten is een vooruitontvangen subsidie van € 1.158.200 opgenomen. Dit betreft een voorschot van de Provincie Noord-Brabant en dit subsidie bedrag is het maximum bedrag voor de renovatie van de Maria-bouw.

De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- het restaureren van het casco van het gebouw;
- het restaureren en behouden van specifieke monumentale elementen;
- het realiseren van duurzame energievoorziening.

Dit project past binnen de provinciale doelstelling omdat het project het behoud van cultureel erfgoed, leegstand tegen gaat en het project woningen toevoegt.

8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 31,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum. Dit betreffen aangegane verplichtingen, dus het financiële effect en de bedragen zijn bekend. Het moment waarop de facturen worden ontvangen, zal grotendeels in 2022, danwel 2023 plaatsvinden.

8.11.2 Heffing saneringsfonds

De door de Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen, zijn (vooralsnog) niet meer aan de orde. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Hiervoor is nu een Obligo verplichting ingesteld. Er zijn derhalve geen financiële effecten te verwachten.

8.11.3 WSW Obligo

Op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW heeft Woonkwartier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonkwartier opgenomen, door het WSW geborgde leningen plus 75% van de maximale hoofdsom van leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2021 bedraagt dit obligo maximaal € 7,48 miljoen (2020: € 11,07 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonkwartier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonkwartier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.11.4 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschap. Hiertoe zijn geen eventuele financiële effecten in te schatten.

8.11.5 Operationele leases

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

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 88.466
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 113.736
Meer dan vijf jaar	€ 0

Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen. Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 76.986 aan leasebetalingen verwerkt.

8.11.6 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

8.11.7 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V.. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

8.11.8 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 26.705. De huurverplichtingen lopen tot en met 2022. Bedrag staat vast en wordt jaarlijks geïndexeerd. Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

8.11.9 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 498.973
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 207.906
Meer dan vijf jaar	€ 0

Dit betreffen aangegane verplichtingen (contracten met leveranciers) die het financiële effect weergeven, welke evenzeer zijn opgenomen in de jaarbegroting. De facturen worden maandelijks, danwel jaarlijks, ontvangen en betaald. Eventueel worden hiertoe overloopposten geboekt.

8.11.10 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor project Oostrand Zevenbergen reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen, heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 1,5 miljoen. Medio februari 2022 is er evenwel een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken partijen. Derhalve wordt het risico op nihil geschat.

8.11.11 Kredietfaciliteit

Woonkwartier heeft een kredietfaciliteit ter grootte van EUR 1 miljoen bij Rabobank West-Brabant Noord. Jaarlijks vindt vanuit de Kredietverstrekker (Rabobank) een kredietrevisie plaats, opdat de financiële positie van Woonkwartier wordt beoordeeld en gekeken wordt of de huidige financiering nog bij de plannen en bedrijfsvoering van Woonkwartier past. Deze beoordeling leidt tot een advies en eventuele aanpassingen. Bij opname van het krediet zal dit een beperkt financieel effect hebben ivm de tijdelijke aard. Wij hanteren daarnaast een helder Treasury beleid (i.s.m. Thésor) en zullen eventuele financieringsbehoefte tijdig signaleren, opdat reguliere financiering tijdig kan plaatsvinden en er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van deze optie.

8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in St. Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en St. Klik voor Wonen.

9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

9.1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

9.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	63.178	62.269
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.788	1.636
Te ontvangen netto huur	64.966	63.905
Huurderving wegens leegstand	-833	-834
Huurderving wegens oninbaarheid	17	-205
Totaal huuropbrengsten	64.150	62.866

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	1.836	1.796
Derving	-72	-80
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.764	1.716

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.222	-1.662
In servicekosten begrepen loonkosten	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-2.222	-1.662

9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-4.262	-3.526
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.262	-3.526

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-11.189	-9.481
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-10.262	-9.762
Totaal onderhoudsuitgaven	-21.451	-19.243

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2021	2020
Planmatig onderhoud	-8.249	-7.765
Mutatie-onderhoud	-4.128	-2.996
Klachtenonderhoud	-4.867	-4.546
Toegerekende organisatiekosten	-4.207	-3.936
Totaal	-21.451	-19.243

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Gemeentelijke heffingen	-2.226	-2.075
Verhuurderheffing	-7.587	-7.557
Verzekeringskosten	-463	-501
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.276	-10.132

9.2. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2021	2020
Voormalige huurwoningen	3.942	4.137
Bedrijfsruimtes / grond	8	5
Directe verkoopkosten	-85	-64
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.865	4.078

De verkoopopbrengst betreft 16 voormalige huurwoningen en 11 teruggekochte en verkochte VOV woningen (2020: 27 woningen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	2021	2020
Lonen en salarissen	-85	-75
Overige indirecte kosten	-86	-207
Totaal toegerekende organisatiekosten	-171	-282

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2021	2020
Boekwaarde huurwoningen	-2.684	-3.284
Boekwaarde bedrijfspanden / grond	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.684	-3.284

9.3. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-28.209	-424
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	-1.152	-965
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.361	-1.389

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	206.348	114.510
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	8.697	5.543
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	215.045	120.053

DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Toename marktwaarde	246.359	131.633
Afname marktwaarde	-40.011	-17.123
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	206.348	114.510

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Toename marktwaarde	10.709	5.705
Afname marktwaarde	-2.012	-162
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.697	5.543

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	5.315	2.414
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-4.469	-2.073
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-74	-52
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	772	288

9.4. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengst verkochte activa	2.980	1.657
Totaal opbrengsten overige activiteiten	2.980	1.657

9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-1.975	-1.031
Toegerekende lasten VVE beheer	-31	-22
Overige kosten	-172	-29
Totaal kosten overige activiteiten	-2.178	-1.082

9.5. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage	-4.532	-109
Treasury kosten	-124	
Totaal overige organisatiekosten	-4.655	-109

De Vestia lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage.

9.6. Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-133	-109
Mens gerelateerde leefbaarheid	-988	-907
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-1.121	-1.015

9.7. Totaal van financiële baten en lasten

9.7.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	2021	2020
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-24	-23
Totaal van wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u><u>-24</u></u>	<u><u>-23</u></u>

9.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	16	0
Rente vorderingen op deelnemingen	24	12
Overige rentebaten	15	97
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>55</u></u>	<u><u>109</u></u>

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente leningen en derivaten	-6.844	-7.311
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-70	-65
Overige lasten	-42	-13
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>-6.956</u></u>	<u><u>-7.389</u></u>

9.8 Belastingen	2021	2020
Jaarschijf 2017	0	695
Jaarschijf 2018	0	206
Jaarschijf 2019	577	0
Jaarschijf 2020	0	-4.502
Jaarschijf 2021	-2.077	
Mutatie belastinglatenties	509	1.813
Totaal belastingen	<u><u>-991</u></u>	<u><u>-1.788</u></u>

Specificatie VPB last 2021	2021	2020	
Resultaat voor belastingen (inclusief deelnemingen)	203.342	141.691	
Bij:			
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.350	4.071	
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	7	-41	
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	2.328	0	
- Beperkt aftrekbare kosten	14	14	
- Generieke renteaftrekbeperking	4.631	1.787	
- Mutatie schuld Van Agtmaal VOF (a.g.v. consolidatie)	23	-11	
	9.352	5.820	
Bij:			
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-177	434	
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.493	-2.088	
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	-83	-138	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-188.582	-121.891	
- Fiscale correctie voorzieningen	-187	-508	
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-11.867	-3.593	
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-178	-195	
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.724	-1.455	
Totaal	-204.290	-129.434	
Totaal fiscaal resultaat 2021	8.404	18.077	
Te verrekenen verliezen	0	0	
Belastbaar bedrag	8.404	18.077	
Te betalen Vpb	Grondslag	Vpb	Vpb
1 ^e schijf 15% (2020: 16,5%)	245	37	33
Restant 25%	8.159	2.041	4.469
Totaal	8.404	2.077	4.502

ETR

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2020 bedraagt 15% over de eerste € 245.000. Over het meerdere 25%. De effectieve belastingdruk is 0,48%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast verantwoordt Woonkwartier fiscaal in haar resultaat een afwaardering indien de WOZ-waarde met meer dan 30% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2019. Als gevolg hiervan dienen de WOZ-waarden jaarlijks op VHE-niveau te worden bijgehouden. Indien de WOZ-waarde van reeds afgewaardeerde woningen verandert dient immers een op- of afwaardering te worden verantwoord. Ook is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen, de generieke renteaftrekbeperking op grond van ATAD1 en resultaten op de verkopen.

	2021	2021	2020	2020
	Bedrag	Percentage	Bedrag	Percentage
Resultaat voor belastingen	203.342		141.682	
Nominaal belastingtarief	50.267	24,72%	35.293	24,91%
Vpb correctie voorgaande jaren	-577	-0,28%	-901	-0,64%
Mutatie actieve latentie	-509	-0,25%	-1.813	-1,28%
Ficale verschillen				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	581	0,29%	1.014	0,72%
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	2	0,00%	-10	-0,01%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	575	0,28%	0	0,00%
- Generieke renteaftrekbeperking	1.145	0,56%	445	0,31%
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-44	-0,02%	108	0,08%
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-369	-0,18%	-520	-0,37%
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	-20	-0,01%	-34	-0,02%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-46.609	-22,93%	-30.363	-21,43%
- Fiscale correctie voorzieningen	-46	-0,02%	-127	-0,09%
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.934	-1,44%	-895	-0,63%
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-44	-0,02%	-49	-0,03%
- Dotatie herinvesteringsreserve	-426	-0,21%	-360	-0,26%
Effectief belastingtarief	991	0,48%	1.788	1,26%

9.9. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
SWZ-Van Agtmaal v.o.f./ZAB b.v.	72	-59
Totaal resultaat deelnemingen	72	-59

9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-546	-479
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-546	-479

9.11. Lonen en salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen	-3.829	-3.862
Sociale lasten	-628	-618
Pensioenpremies	-477	-629
Totaal lonen en salarissen	-4.934	-5.109

9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Woonkwartier gemiddeld 67,6 werknemers in dienst (2020: 67,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0). Onderstaand het gemiddeld aantal FTE's per afdeling. Per 1 augustus zijn de afdelingen Staf en Ondernemingsstrategie gevormd. De FTE's van de backoffice, frontoffice, Facilitaire zaken en deels Strategie & beleid (2,6 FTE) zijn per die datum toegewezen aan de Staf-afdeling. Vanuit Strategie en beleid is ook een aantal FTE's (3,6) naar Ondernemingsstrategie overgeheveld.

Afdeling	Gem. aantal FTE 2021	Gem. aantal FTE 2020
Woonkwartier	2,3	3,2
Strategie & Beleid	3,2	6,3
Ondernemingsstrategie	1,7	-
Staf	4,4	-
Backoffice	1,7	3,8
Control & Risk	1,5	-
I&A en Facilitaire zaken	3,1	5,4
I&A	1,5	-
Financiën	6,4	6,1
Vastgoedbeheer	5,5	5,6
Vastgoedontwikkeling	6,7	7,6
Frontoffice	3,0	4,2
Wonen	15,4	14,2
Wijken en Kernen	10,1	10,0
Bijzonder Vastgoed	1,1	1,1
Totaal gemiddeld aantal FTE	67,6	67,6

9.13. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	122	137
Andere controlewerkzaamheden	5	28
Totaal accountants honoraria	127	165

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2021 is Rusland een oorlog begonnen in/met Oekraïne. Dit heeft ook verstrekende economische gevolgen voor Nederland; de energieprijzen (olie/gas) zijn enorm gestegen - wat (in)direct invloed heeft op alle prijsniveaus. De verwachting voor de komende tijd is dan ook dat de inflatie verder (fors) toeneemt en heeft derhalve voor iedere Nederlander (en dus ook voor Woonkwartier en onze huurders) gevolgen. Vanuit de overheid wordt reeds een compensatieregeling voor de energiebelasting aangeboden en daarnaast krijgen huishoudens met een inkomen op of net boven het sociaal minimum eenmalig ongeveer € 800 extra om de hogere energierekening te betalen. De gevolgen van de algemene prijsstijgingen laten zich niet direct inschatten, maar de verwachting is dat mensen met een laag inkomen meer moeite zullen krijgen om rond te kunnen komen. Ook zal Nederland rekening moeten houden met de opvang van een grote stroom vluchtelingen vanuit Oekraïne. De veiligheidsregio's zullen alle Gemeentes vragen zorg te dragen voor snelle en goede opvangplekken (op dit moment zo'n 50.000). Woonkwartier heeft nu zelf het initiatief genomen om een leegstaande ruimte beschikbaar te stellen om een groot aantal vluchtelingen te kunnen opvangen. Na overleg met de Gemeente Halderberge is gekozen om het (leegstaande) pand Sint Anna (Fransiscuslaan 28 te Oudenbosch) hiervoor toe te wijzen. Dit pand wordt momenteel volledig gebruiksklaar gemaakt met behulp van aannemers, verantwoordelijke collega's vanuit Woonkwartier en ook heel veel vrijwilligers (zowel vanuit Woonkwartier als vanuit de directe omgeving). De kosten die dit met zich meebrengt, mogen worden doorbelast aan de Gemeente. Verdere gevolgen voor Woonkwartier ten behoeve van huisvesting van deze vluchtelingen zijn op dit moment nog niet in te schatten.

10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonkwartier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft klasse F (conform bepaling instellingsmaximum) en bedraagt in 2021 € 175.00,00.

1) het gewogen aantal verhuureenheden

Gewogen aantal VHE: 9.327 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar

2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft.

Gemeente Moerdijk: 37.129 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievulling.

<i>bedragen x € 1</i>	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2021	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 155.605
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.395
<i>Bezoldiging</i>	€ 175.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 175.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling.	n.v.t.
Gegevens 2020	
<i>bedragen x € 1</i>	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2020	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 143.614
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 24.312
<i>Bezoldiging</i>	€ 167.926
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 168.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021												
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	W. Hoogstad MPM	J.H. Mulder	J.H. Mulder	M. de Wit-Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	B. Elbers	M. Belt	C.W. de Kievit - van der Kubbe	Drs. C.J.A.M. de Vetter	
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 30/09	01/10 - 31/12	01/01 - 30/9	01/10 - 31/12	01/01 - 22/9	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging												
Bezoldiging ³	15.188	3.388	10.163	5.063	10.163	13.550	13.550	13.550	13.550	-	-	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	19.634	4.411	13.089	6.616	12.705	17.500	17.500	17.500	17.500	-	-	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bezoldiging	15.188	3.388	10.163	5.063	10.163	13.550	13.550	13.550	13.550	-	-	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2020												
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	W. Hoogstad MPM	J.H. Mulder	J.H. Mulder	M. de Wit-Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	B. Elbers	M. Belt	C.W. de Kievit - van der Kubbe	Drs. C.J.A.M. de Vetter	
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	nvt	Lid	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	n.v.t.	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging												
Bezoldiging ³	19.461		13.000		13.000	13.000	12.996	-	-	13.000	13.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	25.200		16.800		16.800	16.800	16.800	-	-	16.800	16.800	

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.

11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2021

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.877	3.920
Totaal van materiële vaste activa		3.877	3.920
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	13.6		
DAEB-vastgoed in exploitatie		1.458.970	1.252.409
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		73.865	65.365
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		42.189	39.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.937	3.868
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.582.961	1.360.866
<u>Financiële vaste activa</u>			
	13.7		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.7.1	7.030	7.052
Latente belastingvorderingen		7.990	7.481
Totaal van financiële vaste activa		15.020	14.533
Totaal van vaste activa		1.601.858	1.379.319
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		230	510
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Totaal van voorraden		230	510
<u>Vorderingen</u>			
	13.8		
Huurdebiteuren		269	274
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.8.1	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		533	0
Overige vorderingen		230	166
Overlopende activa		284	303
Totaal van vorderingen		1.316	743
<u>Liquide middelen</u>	13.9	11.562	7.327
Totaal van vlottende activa		13.108	8.580
Totaal activa		1.614.966	1.387.899

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<u>Eigen vermogen</u>	13.10		
Overige reserves	13.10.1	274.639	256.677
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2	917.161	743.241
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.3	19.948	13.855
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.10.4	22.330	17.956
Totaal van eigen vermogen		1.234.079	1.031.729
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening onrendabele investeringen		5.993	0
Overige voorzieningen		383	176
Totaal van voorzieningen		6.376	176
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan banken		296.151	291.843
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		40.147	37.954
Overige schulden		3.553	3.998
Totaal van langlopende schulden		339.851	333.795
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan banken		26.152	14.736
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.471	218
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.087	3.038
Overige schulden en overlopende passiva		5.951	4.207
Totaal van kortlopende schulden		34.661	22.199
Totaal passiva		1.614.966	1.387.899

12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2021

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2021	2020
Huuropbrengsten		64.150	62.866
Opbrengsten servicecontracten		1.764	1.716
Lasten servicecontracten		-2.222	-1.662
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.262	-3.526
Lasten onderhoudsactiviteiten		-21.451	-19.243
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-10.276	-10.132
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.703	30.020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.865	4.078
Toegerekende organisatiekosten		-171	-282
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.684	-3.284
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.010	511
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-29.361	-1.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		215.045	120.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		772	288
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		186.456	118.952
Opbrengsten overige activiteiten		2.945	1.657
Kosten overige activiteiten		-2.071	-1.053
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		874	604
Overige organisatiekosten		-4.655	-109
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.121	-1.015
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		32	97
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.936	-7.389
Totaal van financiële baten en lasten		-6.904	-7.292
Totaal van resultaat voor belastingen		203.363	141.671
Belastingen		-991	-1.788
Resultaat deelnemingen	13.11	-22	19
Totaal van resultaat na belastingen		202.350	139.902

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021 en winst- en verliesrekening over 2021

13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.4. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

13.5. Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2021, balans Niet- DAEB per 31 december 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021, kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <p>Personeelsuitgaven</p> <p>Overige indirecte bedrijfsuitgaven</p>

13.6. Vastgoedbeleggingen

13.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.583	12.687
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-6.295
Boekwaarde per 1 januari	2.006	2.117
Investerings	6.859	1.429
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-2.858	-277
Inbreng sloopwaarde	376	1.036
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-2.580
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	2.580
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-308	-4.714
Realisatie herwaarderingen	0	0
Desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	4.070	-2.524
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.652	6.546
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-2.678
Boekwaarde per 31 december	7.937	3.868

13.7. Financiële vaste activa

13.7.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	7.052	7.033
<i>Mutaties:</i>		
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-22	19
Boekwaarde per 31 december	7.030	7.052

De deelneming betreft Bouwkwartier. Dit betreft een 100% aandelen belang.

13.8. Vorderingen

13.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
Bouwkwartier B.V.	0	0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

13.9 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Spaarrekeningen Rabobank	148	2.000
Rekeningen-courant Rabobank	11.414	5.326
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	11.562	7.326

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

13.10. Eigen vermogen

13.10.1. Overige reserves

	2021	2020
Stand per 1 januari	256.677	226.600
Uit resultaatbestemming	202.350	139.902
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-184.389	-109.825
Stand per 31 december	<u>274.639</u>	<u>256.677</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van EUR 202,3 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 24-06- 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Per 31 december 2021 is in totaal € 959 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2020: € 775 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 754 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. 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 ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het 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 onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13.10.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	2021	2020
Stand per 1 januari	743.241	637.553
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.945	-2.617
Realisatie uit hoofde van sloop	-363	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-32.655	0
Herclassificaties	34	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	208.849	108.304
Stand per 31 december	917.161	743.241

13.10.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2021	2020
Stand per 1 januari	13.855	10.939
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	-124
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-801	0
Herclassificaties	-34	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	6.928	3.040
Stand per 31 december	19.948	13.855

13.10.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand per 1 januari	17.955	16.733
Realisatie uit hoofde van verkoop	-940	-1.141
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-2	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	5.317	2.363
Stand per 31 december	22.330	17.956

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

WINST- EN VERLIESREKENING

	(Bedragen x € 1.000)	
13.11. Resultaat deelnemingen	2021	2020
Boukwartier B.V.	-22	-19
	-22	-19

13.12. Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Woonkwartier gemiddeld 67,6 werknemers in dienst (2020: 67,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2021	DAEB 31- 12-2020
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.683	3.724
Totaal van materiële vaste activa	3.683	3.724
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.458.970	1.252.410
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.073	22.136
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.026	1.727
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	3
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.489.069	1.276.276
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen niet-DAEB	86.123	73.528
Latente belastingvorderingen	7.990	7.481
Leningen u/g	6.230	8.115
Totaal van financiële vaste activa	100.344	89.124
Totaal van vaste activa	1.593.096	1.369.124
Vlottende activa		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	230	299
Totaal van voorraden	230	299
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	176	263
Overige vorderingen	142	82
Overlopende activa	269	288
Totaal van vorderingen	588	634
<u>Liquide middelen</u>	2.624	869
Totaal van vlottende activa	3.442	1.802
Totaal activa	1.596.537	1.370.926

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31- 12-2021	DAEB 31- 12-2020
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	299.860	273.688
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	917.161	743.241
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	17.057	14.731
Totaal van eigen vermogen	1.234.079	1.031.660
<u>Vorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	5.993	0
Overige voorzieningen	364	167
Totaal van voorzieningen	6.358	167
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan banken	296.151	291.843
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	22.467	21.111
Overige schulden	3.553	3.998
Totaal van langlopende schulden	322.170	316.952
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan banken	26.152	14.736
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.460	216
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	548	3.107
Overige schulden en overlopende passiva	5.771	4.088
Totaal van kortlopende schulden	33.931	22.146
Totaal passiva	1.596.537	1.370.926

14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
Huuropbrengsten	60.608	59.357
Opbrengsten servicecontracten	1.650	1.605
Lasten servicecontracten	-2.146	-1.579
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.015	-3.346
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.544	-18.672
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.141	-10.003
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.411	27.361
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.251	2.740
Toegerekende organisatiekosten	-162	-268
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.431	-2.168
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	657	304
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.198	-424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	206.348	114.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	582	201
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	178.732	114.287
Opbrengsten overige activiteiten	1.544	985
Kosten overige activiteiten	-1.191	-663
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	353	321
Overige organisatiekosten	-5.741	-1.020
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.069	-970
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	1.584
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	229	328
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.901	-8.961
Totaal van financiële baten en lasten	-6.672	-7.048
Totaal van resultaat voor belastingen	190.671	133.235
Belastingen	-916	-1.833
Resultaat deelnemingen	12.595	8.497
Totaal van resultaat na belastingen	202.350	139.899

14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	62.414	61.307
Vergoedingen		
Overige bedrijfsopbrengsten	61	20
Ontvangen interest	299	236
Saldo ingaande kasstromen	62.773	61.563
Betalingen aan werknemers	-4.905	-5.004
Onderhoudsuitgaven	-16.118	-15.489
Overige bedrijfsuitgaven	-8.857	-7.974
Betaalde interest	-8.351	-9.245
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-179	0
Verhuurderheffing	-7.587	-7.557
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-167	-130
Vennootschapsbelasting	-4.281	-491
Saldo uitgaande kasstromen	-50.445	-45.889
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.328	15.674
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.534	2.914
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.333	1.059
Verkopen grond	119	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.986	3.973
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-3.309	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-968	-634
Investerings overig	-662	-672
Nieuwbouw huur	-6.315	-648
Verbeteruitgaven	-18.119	-10.762
Totaal van verwervingen van MVA	-29.373	-12.716
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-24.386	-8.742
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	29.922	30.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-16.108	-35.749
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-539
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.813	-6.288
Toename (afname) van geldmiddelen	1.755	644
Geldmiddelen aan het begin van de periode	869	225
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.624	869
	1.755	644

14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12- 2021	Niet-DAEB 31-12- 2020
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	194	196
Totaal van materiële vaste activa	194	196
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	73.865	65.365
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.116	17.088
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.911	135
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.003
Totaal van vastgoedbeleggingen	93.892	84.591
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	7.030	7.052
Totaal van financiële vaste activa	7.030	7.052
Totaal van vaste activa	101.117	91.839
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	211
Totaal van voorraden	0	211
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	93	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	68
Overige vorderingen	88	84
Overlopende activa	14	15
Totaal van vorderingen	195	177
<u>Liquide middelen</u>	8.939	6.458
Totaal van vlottende activa	9.134	6.846
Totaal activa	110.251	98.685

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	31-12- 2021	31-12- 2020
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	60.902	56.517
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.948	13.855
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.273	3.225
Totaal van eigen vermogen	86.123	73.597
<u>Voorzieningen</u>		
Overige voorzieningen	19	9
Totaal van voorzieningen	19	9
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.230	8.115
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.680	16.842
Totaal van langlopende schulden	23.910	24.957
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12	3
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6	0
Overige schulden en overlopende passiva	179	119
Totaal van kortlopende schulden	198	122
Totaal passiva	110.251	98.685

14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2021	<i>niet-DAEB</i> 2020
Huuropbrengsten	3.542	3.509
Opbrengsten servicecontracten	114	111
Lasten servicecontracten	-76	-83
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-247	-179
Lasten onderhoudsactiviteiten	93	-571
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-134	-129
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.292	2.659
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	615	1.338
Toegerekende organisatiekosten	-9	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-253	-1.116
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	353	208
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.697	5.543
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	190	87
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.876	5.630
Opbrengsten overige activiteiten	1.401	672
Kosten overige activiteiten	-880	-390
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	521	282
Overige organisatiekosten	-67	-54
Kosten omtrent leefbaarheid	-52	-45
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-232	-248
Totaal van financiële baten en lasten	-232	-243
Totaal van resultaat voor belastingen	12.692	8.437
Belastingen	-75	45
Resultaat deelnemingen	-22	19
Totaal van resultaat na belastingen	12.595	8.501

14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	niet-DAEB 2021	niet-DAEB 2020
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	3.648	3.599
Vergoedingen		
Overige bedrijfsopbrengsten	7	1
Ontvangen interest	1	-240
Saldo ingaande kasstromen	3.655	3.359
Betalingen aan werknemers	-258	-255
Onderhoudsuitgaven	500	-382
Overige bedrijfsuitgaven	-445	-421
Betaalde interest	-225	-9
Vennootschapsbelasting	-225	-26
Saldo uitgaande kasstromen	-653	-1.093
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.002	2.266
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	934	1.355
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	932	508
Verkoopontvangsten grond	0	146
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.866	2.009
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-407	-390
Investerings overig	-79	-61
Nieuwbouw huur	-10	-9
Verbeteruitgaven	-6	-13
Totaal van verwervingen van MVA	-502	-474
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	1.364	1.535
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-1.885	-1.885
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.885	-1.885
Toename (afname) van geldmiddelen	2.481	1.916
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.458	4.542
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.939	6.458
	2.481	1.916

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonkwartier is opgemaakt door het Bestuur op 03 juni 2022

Namens het bestuur,

De heer R. van den Boom
Directeur-Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 03 juni 2022

Namens de Raad van Commissarissen,

De heer M. Belt

Mevrouw B.A.M. Elbers

De heer H. Visscher

Mevrouw. I.M. Hems

De heer J.H. Mulder (voorzitter)

Deel C – Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkwartier zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 37,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,28 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

De groepscontrole heeft zich gericht op het significante onderdeel Stichting Woonkwartier. Bij dit groepsonderdeel Stichting Woonkwartier hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij het (groeps)onderdeel, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonkwartier en haar omgeving, de componenten van het internebeheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het internebeheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het internebeheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de klokkenluidersregeling en de integriteitscode. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van internebeheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante internebeheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonkwartier.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonkwartier door inlichtingen in te winnen bij de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) internecontrolewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (venootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Woonkwartier onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 8.4 "Financiële strategie" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonkwartier om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,53 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Stichting Woonkwartier waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 74 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante internebeheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonkwartier. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 75 tot en met 78 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 75 tot en met 78 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 101 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkwartier gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 78 tot en met 79 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Woonkwartier.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 3 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA