

Jaarverslag 2021



 **WOONVIZIËR**

Inhoudsopgave

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
1 Voorwoord	7
2 Dienstverlening	8
2.1 Verhuur	8
2.2 Huurbeleid.....	11
2.3 Klant gestuurd onderhoud	12
2.4 Overleg met bewoners	13
2.5 Klanttevredenheidsonderzoeken	14
3 Vastgoed.....	14
3.1 Opbouw bezit	14
3.2 Strategisch Voorraad beleid	15
3.3 Kwaliteit.....	15
3.4 Duurzaamheid	16
3.5 Verkoop huurwoningen.....	16
3.6 Nieuwbouw	16
3.7 Slimmer Kopen	17
3.8 Starterslening	18
4 Maatschappij.....	19
4.1 Samenwerking met partners	19
4.2 Dorpsgericht werken	20
4.3 Aanpak overlast.....	20
5 Financieel beleid.....	21
5.1 Beleidswaarde	22
5.2 Resultaat.....	22
5.3 Waardering van het bezit	25
5.4 Normen financieel beleid	26
5.5 Normen WSW en Aw.....	29
5.6 Interne beheersing	30
5.7 Risicomanagement.....	32
5.8 Treasury.....	34
5.9 Bestuursverklaring.....	35
6 Organisatie	36
6.1 Organisatiestructuur	36
6.2 Verslag Raad van Commissarissen.....	38
JAARREKENING 2021	46
7 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming	47
8 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	49
9 Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	50
10 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	52

10.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	52
10.2	Financiële instrumenten.....	54
11	Grondslagen voor waardering activa en passiva	55
11.1	Materiële vaste activa	55
11.2	Vastgoedbeleggingen	56
11.3	Financiële activa	62
11.4	Vorraden	62
11.5	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	63
11.6	Vlottende vorderingen	64
11.7	Liquide middelen	64
11.8	Bijzondere waardevermindering van financiële activa.....	64
11.9	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen.....	65
11.10	Eigen vermogen	65
11.11	Voorzieningen.....	65
11.12	Belastingen	67
11.13	Langlopende schulden	67
11.14	Kortlopende schulden.....	68
11.15	Reële waarde van financiële instrumenten	68
12	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	69
12.1	Algemeen	69
13	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	73
13.1	Algemeen	73
14	Toelichting op de geconsolideerde balans	74
14.1	Materiële vaste activa	74
14.2	Vastgoedbeleggingen	75
14.3	Financiële vaste activa.....	81
14.4	Vorraden	83
14.5	Onderhanden projecten.....	83
14.6	Vorderingen.....	84
14.7	Liquide middelen	84
14.8	Groepsvermogen.....	84
14.9	Voorziening onrendabele investering	85
14.10	Leningen kredietinstellingen	85
14.11	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	86
14.12	Kortlopende schulden.....	87
15	Financiële instrumenten en risicobeheersing	88
16	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	91
16.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen.....	91
16.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	91
17	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	93
17.1	Huuropbredingen	93
17.2	Opbrengsten en servicecontracten.....	93

17.3	Lasten servicecontracten	94
17.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit	94
17.5	Lasten onderhoud	97
17.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	97
17.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	97
17.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	97
17.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98
17.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98
17.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	98
17.12	Opbrengsten overige activiteiten	98
17.13	Overige organisatiekosten	99
17.14	Kosten leefbaarheid	99
17.15	Financiële baten en lasten	99
17.16	Belastingen	99
18	Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming	102
19	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	104
20	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	105
21	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening	107
21.1	Algemene toelichting	107
21.2	Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	107
21.3	Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen	107
22	Toelichting op de enkelvoudige balans	108
22.1	Deelnemingen	108
22.2	Vorderingen	108
22.3	Liquide middelen	109
22.4	Eigen vermogen	109
22.5	Kortlopende schulden	111
23	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	112
23.1	Opbrengsten servicecontracten	112
23.2	Lasten servicecontracten	112
23.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	112
23.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	113
23.5	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	113
23.6	Opbrengsten overige activiteiten	113
23.7	Financiële baten en lasten	113
23.8	Resultaat deelneming	113
23.9	Accountantskosten	114
23.10	Gebeurtenissen na balansdatum	114
24	Afzonderlijke primaire overzichten	115
24.1	Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december 2021 voor winstbestemming	116
24.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2021	118

24.3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak 2021.....	119
24.4	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021 voor winstbestemming	121
24.5	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021.....	123
24.6	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021.....	124
24.7	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	126
24.8	Bezoldiging topfunctionarissen	126
25	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	129
26	Kengetallen.....	133
27	Financiële ratio's	134

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2021. Wederom een bewogen jaar waarin corona ons nog steeds bezighield. Naast allerlei maatregelen waaronder een avondklok, startte begin van het jaar de grootschalige vaccinatiecampagnes om het virus te beteugelen. En met succes blijkt nu.

Ondanks alle coronamaatregelen en de tijdelijke sluiting van kantoor hebben we als organisatie in 2021 verder gebouwd aan een structurele, personele bezetting. We konden nieuwe collega's verwelkomen en bestaande collega's kregen binnen onze corporatie nieuwe kansen. Om uitvoering te geven aan ons Koersplan hebben we onder meer dorpsplannen opgesteld, ons strategisch voorraadbeleid geactualiseerd en een begin gemaakt om onze processen en procedures te evalueren en verder af te stemmen op de klant.

Gezien de stijgende gasprijzen hebben we het tempo van de verduurzaming van ons woningbezit verder opgevoerd en zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen. De ongelooflijke druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat we als verhuurder steeds creatiever moeten zijn om verhuizingen op gang te brengen, bijvoorbeeld door middel van woningruil. Omdat veel bewoners het financieel moeilijk hadden en hebben, hebben we in het verslagjaar de huren bevroren en zelfs deels verlaagd.

Uiteraard konden onze bewoners op ons rekenen bij hun dagelijkse huurzaken zoals reparatieverzoeken, verhuizingen, betalingsproblemen en overlast. Het hele jaar hebben we ons best gedaan om onze bewoners op alle vlakken zo goed mogelijk van dienst te zijn. En dat zien we gelukkig ook terug in de waardering van bewoners. Want ondanks dat het een uitdaging was om betrokken te blijven in coronatijd waardeerden bewoners onze dienstverlening met een 7,7 gemiddeld. Onze ambitie rijkt echter verder: We willen ons blijven verbeteren en ontwikkelen, zodat we kunnen blijven voldoen aan wat onze bewoners en maatschappelijke partners van ons verwachten.

Samenwerking is daarbij van groot belang en we zijn daarom ook trots op onze goede samenwerking met onze huurdersorganisatie Woonbelang. Ook met andere lokale partijen is de samenwerking goed en zijn we in gesprek over hoe en wat we voor elkaar kunnen betekenen. Zo hebben we in 2021 de voorbereidingen voor nieuwe, meerjarige prestatieafspraken met de gemeente opgestart.

Al met al hebben we als Woonvizier écht het nodige bereikt het afgelopen jaar. Graag wil ik daarom alle collega's bedanken, zij zijn Woonvizier, zij maken het verschil. In de geest van ons Koersplan zetten we de lijn van 2021 voort in 2022 en nemen daarin graag uw suggesties en ideeën mee.

Ellen van Beijsterveldt
Directeur-bestuurder

2 Dienstverlening

2.1 Verhuur

2.1.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2021 waren er in totaal 91.731 inschrijvingen. Hiervan zijn 34.081 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). Van de totale inschrijvingen zijn 2.663 woningzoekenden momenteel woonachtig in de gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden.

In onderstaande tabel zijn de woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen opgenomen:

Woning zoekenden	Primaire doelgroep	Secundair doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	971	413	25	46	1.455	54,6%
2 persoons	427	138	47	238	850	31,9%
3+ persoons	203	47	16	92	358	13,4%
Totaal	1.601	598	88	376	2.663	100,0%
	60,1%	22,5%	3,3%	14,1%	100,0%	

2.1.2 Mutaties

In 2021 zijn er in totaal 181 (2020: 176) huuropzeggingen verwerkt. De mutatiegraad lag hiermee op 6,48%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de mutatiegraad van 6,28% in 2020. Het overgrote deel van de mutaties komt door doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2021 4 (2020: 6) woningen gemuteerd door woningruil. Hierbij ruilen huurders van woning binnen het eigen bezit of met woningen van andere woningcorporaties.

2.1.3 Leegstand

Leegstand komt voor bij mutatie en in bijzondere situaties. Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2021 was er bij 170 (2020: 159) woningen sprake van leegstand gedurende een periode ten gevolge van werkzaamheden bij mutatie. Door de contactbeperkende coronamaatregelen verloopt het mutatieproces minder efficiënt.

Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur. De gemiddelde leegstand per woning was 40 leegstandsdagen = 31 werkdagen (2020: 20). Deze stijging heeft vooral te maken met een aantal grote renovaties, asbest en extra leegstand door bouwvak.

2.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 83,8% van het beschikbare aanbod valt in de betaalbare categorie met een huurprijs tot € 678,66.

In totaal zijn er 185 nieuwe verhuringen geweest in 2021. 126 woningen zijn geadverteerd via Klik voor Wonen. Gemiddeld zijn op deze advertenties 356 reacties ontvangen. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt 6 jaar en 4 maanden. Vooral op eengezinswoningen met een huurprijs onder de 1ste aftoppingsgrens van € 633,25 wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. 59 woningen zijn middels bemiddeling toegewezen. Deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord. Dit betreft verhuringen via derden (zorginstellingen), aan statushouders en verhuringen aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (maatwerk).

Van de 185 woningen is 55,4% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 31% aan inwoners van de Klik-regio en 13,6% aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Voor 2021 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs tot € 752,33 moet verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 40.042.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 752,33 mag verhuurd worden aan gezinnen met een inkomen tussen € 40.042 en € 44.655.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 752,33 mag vrij verhuurd worden met voorrang voor urgent woningzoekende.

Naast toewijzingsseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 23.725 (ouderen tot € 23.650) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 633,25
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.200 (ouderen tot € 32.075) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 678,66.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden als volgt weergegeven:

Inkomen/ huurprijs	<= € 633,25	<= € 678,66	<= € 752,33	> € 752,33
1 - 2 pers < € 23.725/ 23.650	Green	Red	Red	Red
3+ pers < € 32.200/ 32.075	Green	Green	Red	Red
> aftopping < € 40.042	Green	Green	Green	Red
> € 40.042 <= € 44.655	Yellow	Yellow	Yellow	Green
> € 44.655	Yellow	Yellow	Yellow	Green

De realisatie van de verhuringen in het verslagjaar conform Europese regelgeving en passendheid is weergegeven in onderstaande tabel:

Verhuringen conform passend toewijzen en EU-norm							
	HTG-passend	HTG-niet passend	Geen HTS	Inkomen < €40.024	Inkomen > €40.024 < €44.655	Inkomen > €44.655	Totaal
<= € 633,25	90		45	134		1	135
> € 633,25 en <= € 678,66	9		15	21		3	24
> € 678,66		3	23	12	6	8	26
	99	3	83	167	6	12	185
Norm	> 95%	< 5%		> 80%	< 10%	< 10%	100%
2021	98,38%	1,62%	100%	90,27%	3,25%	6,48%	100%

De verhuringen verdeeld naar huishouden, inkomen en leeftijd worden weergegeven in onderstaande tabellen:

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2021 t/m 31-12-2021				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= 633,25	> € 633,25
<= 65 jaar	<= € 23.725	7	12	0
	> € 23.725	5	25	10
> 65 jaar	<= € 23.655	5	21	0
	> € 23.655	3	9	3
Totaal	100	20	67	13

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2021 t/m 31-12-2021				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= 633,25	> € 633,25
<= 65 jaar	<= € 32.200	2	16	1
	> € 32.200	0	0	16
> 65 jaar	<= € 32.075	0	15	0
	> € 32.075	0	4	2
Totaal	56	2	35	19

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2021 t/m 31-12-2021				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= € 678,66	> € 678,66
<= 65 jaar	<= € 32.200	0	20	2
	> € 32.200	0	2	5
> 65 jaar	<= € 32.075	0	0	0
	> € 32.075	0	0	0
Totaal	29	0	22	7

2.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Het betreft woningzoekenden met een zorgbehoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- Zorg**
 Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg). Voor deze aandachtsgroepen werken wij samen met zorgaanbieders en bewonersinitiatieven.
- Statushouders**
 In 2021 zijn 7 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 18 statushouders. 2 statushouders zijn door gezinshereniging geplaatst, waardoor het totaal aantal huisvestingen op 20 komt. In 2021 was dit aantal relatief laag door de coronamaatregelen. Hierdoor is de taakstelling voor 2021 (37) niet behaald. De druk op eengezinswoningen neemt toe, aangezien de statushouders veelal grotere gezinnen zijn en het aantal vrijkomende eengezinswoningen afneemt.
- Urgent woningzoekenden**
 Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Op twee gronden kan een urgentie worden aangevraagd: medisch wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast of bij beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. In 2021 zijn de meeste urgenties aangevraagd en verstrekt naar aanleiding van beëindiging van een relatie. Van de 17 aanvragen is aan 13 woningzoekenden daadwerkelijk urgentie toegekend.

2.2 Huurbeleid

2.2.1 Huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is gebaseerd op de huursombenadering. In 2021 bestaat de huursombenadering net zoals in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De

huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB-woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal de inflatie mag stijgen. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) of door woningverbetering is niet meer opgenomen in de huursombenadering.

Voor 2021 heeft de overheid een aantal wettelijke ingrepen gedaan vanuit het oogpunt van betaalbaarheid die fors ingrijpen in het huishoudboekje van Woonvizio. Dit is mede ingegeven door de coronamaatregelen. Per 1 mei 2021 heeft Woonvizio een eenmalige huurverlaging toegepast voor 164 huurders met een inkomen wat recht geeft op huurtoeslag, aangezien deze huurders per die datum een huur boven de aftoppingsgrenzen hadden. Daarnaast is het maximale huurverhoging per 1 juli 2021 wettelijk bepaald op 0%. De bedrijfsruimtes zijn met inflatie verhoogd.

Naast de jaarlijkse huurstijging, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuurniveau (70% van de maximaal redelijke huur). In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie circa 0,5%.

2.2.2 Huurachterstanden

Een groot deel van de huurders van Woonvizio (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,39% (2020: 1,27%). Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 1,077% en is licht gestegen ten opzichte van 2020 (1,01%). Het percentage van de vertrokken huurders is 0,32% en is ook iets gestegen ten opzichte van 2020 (0,26%).

Woonvizio zet actief in op het beperken van huurachterstanden. Dit mede ter bescherming van haar huurders. Hiervoor werkt Woonvizio nauw samen met de gemeenten en andere partners in haar werkgebied. In het verslagjaar is 1 woning ondanks bemiddelingspogingen ontruimd in verband met een combinatie van een forse huurachterstand en grote woonoverlast.

2.3 Klant gestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizio haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder en welk onderhoud voor rekening van de huurder is. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder wordt uitgevoerd, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Ruim 80% van de huurders heeft een serviceabonnement afgesloten. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het huurdersonderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizio laten uitvoeren.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij 90 woningen verbeteringen op verzoek van de huurder uitgevoerd. Dit o.a. vanwege doorgeschoven werkzaamheden vanwege corona fors meer dan in 2020. Het betreft verbetering van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van woningen. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is

van lange bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.

- Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning kunnen binnen de WMO gerealiseerd worden. Woonvizio heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld. Wanneer inwoners van de gemeente Drimmelen of huurders van Woonvizio een aanvraag indienen bij of de gemeente of bij Woonvizio worden deze te allen tijde geholpen door de organisatie waar de melding in eerste instantie is gedaan. Wanneer er geen inhoudelijke reactie gegeven kan worden nemen de organisaties onderling met elkaar contact op. Hiermee willen de gemeente en Woonvizio voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd, zonder een antwoord op hun (aan)vraag te krijgen. Zeker vanwege de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, neemt de noodzaak toe om dit goed te regelen voor inwoners. Woonvizio reserveert jaarlijks een budget.

2.4 Overleg met bewoners

Woonvizio hecht waarde aan een goed overleg met haar huurders en hun vertegenwoordiger. De huurders van Woonvizio worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang. Daar waar nodig wordt de huurdersvereniging ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2021 heeft Woonvizio hiertoe aan de huurdersvereniging een bijdrage verstrekt van ca € 19.000.

Het overleg met de huurdersvereniging staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische keuzes en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. Woonvizio geeft hiermee samen met de huurdersvereniging en andere partners invulling aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied. In het verslagjaar heeft Woonvizio in dit kader in samenspraak met de huurdersvereniging onder andere de volgende thema's besproken: participatie, expedities in het kader van het koersplan "lokaal kleur bekennen", prestatieafspraken, 100-jaar thuishomen, stand van zaken nieuwbouwplannen, jaarverslagen en begrotingen, overname administratieve taken HBV, klanttevredenheid en de pilot duurzaamheidsproject.

2.4.1 Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Woonvizio en huurders, die niet via onderling overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2021 heeft de GAC geen nieuwe geschillen ontvangen. In het voorjaars- en najaarsoverleg hebben wij met de leden beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie besproken. De GAC houdt zo een actueel beeld van Woonvizio.

De GAC bestaat uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), O. Strouken-Busink (lid) en mevrouw M. van Goch. (lid) en Mevrouw G. Butter (onafhankelijk secretaris). Een lid is aangewezen door Woonvizio en een lid door de gezamenlijke bewonersorganisatie.

2.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

We hebben eind november de Aedes Benchmark 2021 ontvangen, waarbij we een gemiddelde B-score behaald hebben op het Huurdersoordeel.

3 Vastgoed

3.1 Opbouw bezit

Onderstaande tabel geeft Het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar typen en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB):

Aantal verhuureenheden	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Aantal woningen per 01-01-2021	2.787	9	2.796
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	14	-	14
Aantal verkocht aan overigen	-8	-	-8
Aantal woningen in bezit 31-12-2021	2.793	9	2.802
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf		2	2
- Gezondheidscentrum		12	12
- Bedrijfsruimten/winkels		6	6
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizier		1	1
- Kantoor		2	2
- Ontmoetingscentrum		1	1
	-	24	24
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum	1		1
- Sporthal	4		4
- Slaapruimte	1		1
- Gezondheidscentrum	2		2
	8	-	8
Garages	-	73	73
Totaal aantal overige verhuureenheden 31-12-2021	8	97	105
Totaal aantal verhuureenheden 31-12-2021	2.801	106	2.907

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot de max huurtoeslaggrens en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB).

Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente is overeengekomen dat minimaal 75% van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens). Met de gemeente Moerdijk is in goed overleg afgesproken om geen prestatieafspraken te sluiten gezien het beperkte bezit in het dorp Moerdijk.

In de volgende tabel worden de zelfstandige DAEB-wooneenheden verdeeld naar prijsklassen weergegeven:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 442,46	329	13%
Betaalbaar € 442,46 - € 678,66	2.099	80%
Midden € 678,66 - € 752,33	166	6%
Duur > € 752,33	20	1%
Totale voorraad	2.614	100%

Op basis van het Strategisch Voorraad Beleid hanteert Woonvizer streefhuren voor de DAEB-huurwoningen. Deze zijn overwegend gebaseerd op 70% van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs.

3.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizer heeft in 2017 haar portefeuille strategie vastgelegd in haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB). Hierin is op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling invulling gegeven aan de transformatie- en groeiopgave van het woningbezit tot 2030.

Tussen 2017 en 2021 is behoefte aan een netto uitbreiding van het woningbezit met circa 100 woningen. Daarnaast willen we de verkoop van voornamelijk versnipperd bezit (ca 10 woningen per jaar) compenseren. Het totale nieuwbouwprogramma bedraagt dan ook 150 woningen. De belangrijkste oorzaak voor deze geringe uitbreiding is de huishoudensverdunding bij een min of meer gelijkblijvende bevolkingsomvang. Nu al bestaat de groep woningzoekenden voor 86% uit 1 en 2 persoonshuishoudens en dit aandeel zal in de komende jaren verder stijgen. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot betaalbaarheid en de in de toekomst benodigde investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een streefhuurniveau van 70% van maximaal redelijk. Op basis hiervan houdt 81% van het DAEB-huurbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoen we aan onze uitgangspunten en afspraken.

In 2021 hebben de gemeente Drimmelen en Woonvizer gezamenlijk een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Tevens werkt de gemeente Drimmelen aan een nieuw programma wonen (woonvisie). Op basis van beide zaken wordt begin 2022 een nieuw SVB opgesteld en de uitgangspunten van het deelbeleid van Woonvizer herijkt.

3.3 Kwaliteit

In 2021 hebben we in totaal circa € 7,0 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden (exclusief toegerekende organisatiekosten). Woonvizer werkt bij realisatie van haar

kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

3.4 Duurzaamheid

Eind 2020 is het duurzaamheidsbeleid afgerond. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizer heeft de ambitie haar bezit in 2050 nagenoeg CO₂ neutraal te hebben. Woonvizer heeft de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) nagenoeg gerealiseerd. Woonvizer beschikt op dit moment over een gemiddelde energie index van 1,43.

Energielabels (Energie-index)	31-12-2021
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	37%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	44%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	18%
Gemiddelde Energie-index	1,43

3.5 Verkoop huurwoningen

In 2021 zijn 8 reguliere woningverkopten gerealiseerd. De gemiddelde verkoopprijs lag op ca € 239.000.

3.6 Nieuwbouw

In het kader van haar Strategisch Voorraad Beleid heeft Woonvizer de ambitie tot en met 2021 150 sociale huurwoningen in de gemeente Drimmelen te realiseren. In de prestatieafspraken is hierin voorzien. De realisatie van deze ambitie staat onder druk. Samen met de gemeente wordt gezocht naar alternatieve locaties voor realisatie van sociale huurwoningen en/of afname van DAEB-huurwoningen van commerciële ontwikkelaars. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de hoogte van (bijkomende) kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt.

3.6.1 Opgeleverde projecten

- Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe (14 sociale huurwoningen):
Het betreft een gedeelte van een grote grondlocatie, welke in fasen wordt ontwikkeld. Deelplan II is in samenwerking met projectontwikkelaar Maas Jacobs gerealiseerd, waarbij Woonvizer 14 eengezinswoningen turn key heeft afgenomen.

3.6.2 Projecten in ontwikkeling of in uitvoering

- Romboutstraat te Made (21 sociale huurappartementen):
Realisatie van deze centraal gelegen levensloopbestendige huurappartementen is voorzien in 2022.
- Dominee Jamesstraat te Lage Zwaluwe (12 levensloopbestendig, 2 eengezinswoningen):
Dit project maakt onderdeel uit van het plan Ganshoek en is gelegen tegenover het Zorgcentrum. De realisatie van deze 14 sociale woningen vindt plaats in 2022.
- Markstraat te Terheijden (15 sociale huurwoningen):

Deze inbreidingslocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen in de kern Terheijden, maar een uitdaging wat betreft de omgeving. Doelgroep is een mix van starters en senioren. Er is een uitvraag gedaan voor ontwerp en realisatie van beneden- en bovenwoningen. Realisatie vindt niet eerder plaats dan 2023.

- Leeuwerikstraat te Made (5 sociale huurappartementen, 10 eengezinswoningen):
Dit project is gelegen aan de rand van het centrum in Made. Realisatie is voorzien in 2022.
- Dorpshart te Made (9 beneden- bovenwoningen):
Dit project is in het centrum in Made. Realisatie is voorzien in 2023. Woonvizer moet nog tot overeenstemming komen voor het afnemen van 9 beneden- bovenwoningen
- E-veld te Terheijden (10 eengezinswoningen):
Dit project is onderdeel van een gebiedsontwikkeling waarbij Woonvizer is gevraagd 10 sociale huurwoningen af te nemen. Ingeval Woonvizer hiertoe op basis van de aanbidding besluit, staat de realisatie voor 2023 op de planning.

3.6.3 Grondposities

Woonvizer heeft in totaal circa 17,2 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe (ca. 13,9 ha):
De grondpositie in het project Lage Zwaluwe West werd samen met WSG aangekocht in 2007. In het kader van de sanering van WSG heeft Woonvizer het aandeel van WSG per 1 januari 2019 overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van Lage Zwaluwe. Lage Zwaluwe West is verdeeld in vier deelplannen. Deelplan I en II (zie 3.6.1) zijn inmiddels gerealiseerd. Voor deelplan III staat de realisatie van 120 woningen gepland, waarvan ca. 30 sociale huurwoningen. De realisatie vindt plaats na 2022. Voor deelplan IV is nog niet bekend wat de invulling gaat worden.
- Made Oost te Made (ca. 3 ha):
Made Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum van Made. Binnen het totale gebied Made Oost zijn tevens percelen in het bezit van twee commerciële ontwikkelaars. Woonvizer werkt samen met de commerciële ontwikkelaars aan een stedenbouwkundig voorstel richting de gemeente. Uiteindelijk is er de intentie om gezamenlijk het gehele gebied te ontwikkelen. Verwachte realisatie zal vanaf 2025 plaatsvinden.
- Hofstedestraat te Made (ca. 0,3 ha):
Permanente ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn.

3.7 Slimmer Kopen

In het verleden zijn 39 nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment verkocht met de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizer. Eind 2021 hebben we nog 17 Slimmer Kopen-woningen.

3.8 Starterslening

De Starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de Starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2021 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2020: 4).

4 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen worden steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizer blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizer door te investeren in goed contact, met een open houding in de omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

De huurdersvereniging Woonbelang en de gemeenten Drimmelen en Moerdijk zijn de belangrijke partners van Woonvizer als het gaat om maatschappelijke legitimatie. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van gemeentelijk woonbeleid.

Woonvizer voelt zich sterk betrokken bij, en medeverantwoordelijk voor, de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen. Woonvizer levert haar bijdrage binnen de grenzen van de Woningwet. Woonvizer zet zich er wel voor in dat de oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

4.1 Samenwerking met partners

De belangrijkste partners zijn, naast de huurdersvereniging Woonbelang, de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Prestatieafspraken

Met de gemeente Drimmelen en Moerdijk voeren we structureel overleg, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Met de gemeente Drimmelen hebben we afspraken vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2017 tot en met 2021. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en omvang van de kernvoorraad. De gemeente en Woonvizer hebben in overleg met Woonbelang afgesproken om prestatieafspraken voor 2022 en verder niet eind 2021 maar begin 2022 op te stellen. Zo kunnen we optimaal aansluiten bij het nieuwe programma wonen van de gemeente en het nieuwe strategisch voorraadbeleid van Woonvizer, welke allebei begin 2022 worden opgesteld.

Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken hebben we onze huurdersvereniging Woonbelang, als vertegenwoordiging van onze huurders nauw betrokken.

Gezien de beperkte omvang van het woningbezit van Woonvizer in de kern Moerdijk hebben we met de gemeente Moerdijk afgesproken geen prestatieafspraken te maken.

Zorg, welzijn en leefbaarheid

Naast de samenwerking met bewoners en gemeenten, werken we intensief samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties, meestal in het kader van een concreet project. In 2021 ging het om Surplus en SWO Drimmelen. Daarnaast nemen we in de gemeente Drimmelen deel aan 'Dorpsgericht werken' om de leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de dorpen te versterken. Met dit doel werken we nauw samen met bewoners(groepen), gemeente, politie, jongerenwerk en andere instanties en verenigingen.

Klik voor Wonen

Voor de verhuur van onze woningen zijn we aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Klik voor Wonen'. In dit samenwerkingsverband participeren naast Woonvizier 7 andere corporaties in West-Brabant: Alwel, Avoord, Laurentius, Mooiland, Thuisvester, WonenBreburch en Woonkwartier. Naast een bestuurlijke afvaardiging vanuit Woonvizier nemen we deel aan twee werkgroepen: één gericht op Wonen en één gericht op Communicatie.

4.2 Dorpsgericht werken

Ook in 2021 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gericht en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving.

In 2021 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkschouwen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2021 is er door Woonvizier € 34.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten ter ondersteuning van het Dorpsgericht werken.

4.3 Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het in vroegtijdig stadium bespreekbaar maken van irritaties en problemen en laat partijen daarbij zelf tot een oplossing komen.

Politie, Woonvizier maar ook de gemeente verwijzen zaken door, maar ook huurders zelf weten de weg te vinden naar Buurtbemiddeling en melden zaken aan. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Echter niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost. Of omdat een van beide partijen niet wilde meewerken óf omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische problematiek). In dit soort situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Jaarlijks wordt beoordeeld of de behaalde resultaten opwegen tegen de (financiële) inzet. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het instrument Buurtbemiddeling ook in 2021 een waardevolle bijdrage heeft geleverd aan de leefbaarheid. Daarom wordt Buurtbemiddeling ook in 2022 voortgezet. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

5 Financieel beleid

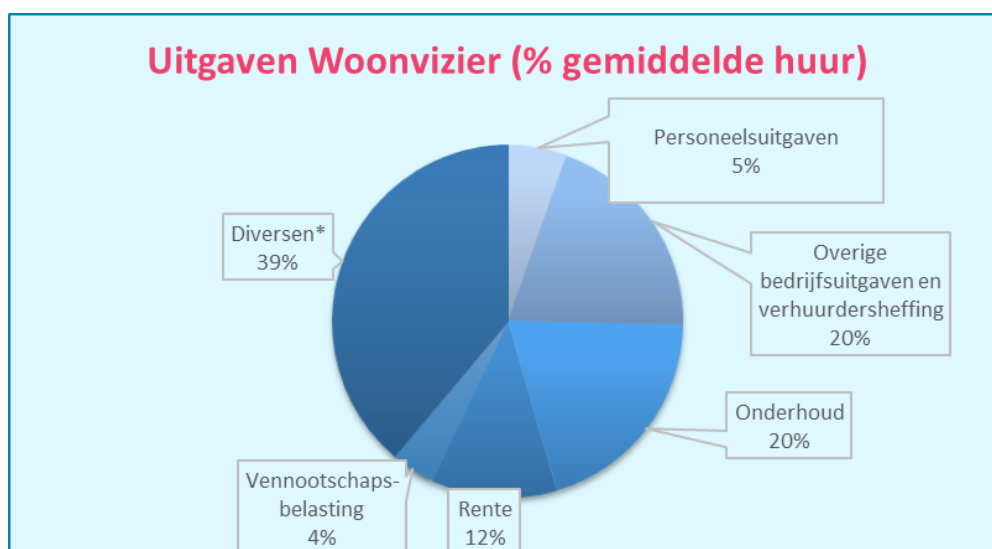
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de ‘marktwaarde in verhuurde staat’. Bij de berekening van de marktwaarde wordt ervan uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waarde berekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizer is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizer niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizer gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- Gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- Nog te realiseren eigen vermogen (marktwaarde versus historische kostprijs);
- Niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaarde versus beleidswaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizer ervoor om zoveel als mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen meer scherpte in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringkasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven van Woonvizer in verhouding tot de gemiddelde huur € 582 van Woonvizer zijn weergegeven in de weergegeven grafiek. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.



*Dit zijn voornamelijk investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

5.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van 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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Het bestuur van Woonvizier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 263,9 miljoen.

5.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2021 bedraagt bijna € 56,2 miljoen positief, waarvan € 55,1 miljoen betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 1,1 miljoen betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten.

Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2021 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.110	625	6.735
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	117	117
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	896	-2	894
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.437	441	54.878
Resultaat overige activiteiten	48	9	57
Overige organisatiekosten	-1.710	-14	-1.724
Leefbaarheid	-174	-	-174
Rentelasten	-2.961	-124	-3.085
Resultaat voor belastingen	56.646	1.052	57.698
Belastingen	-1.582	-	-1.582
Resultaat deelnemingen	-	36	36
Resultaat na belastingen	55.063	1.089	56.152

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de enkelvoudige cijfers 2021 ten opzichte van 2020.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2021 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.735	7.579	-844
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	1.559	-1.442
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	894	532	362
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.878	13.043	41.835
Resultaat overige activiteiten	57	64	-7
Overige organisatiekosten	-1.724	-393	-1.331
Leefbaarheid	-174	-45	-129
Rentelasten	-3.085	-3.294	209
Resultaat voor belastingen	57.698	19.045	38.653
Belastingen	-1.582	-1.564	-18
Resultaat deelnemingen	36	24	12
Resultaat na belastingen	56.152	17.505	38.647

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De daling van het resultaat komt vooral door de toegenomen onderhoudsactiviteiten. De onderhoudskosten zijn met € 0,9 miljoen gestegen. In 2021 zijn er meer verbeteringen bij mutatie en/op verzoek van huurders doorgevoerd en is een groter deel van het planmatig onderhoud gerealiseerd. Daar tegenover staat dat de huuropbrengsten € 0,2 miljoen zijn gestegen als gevolg van harmonisatie en oplevering van nieuwbouw huurwoningen in 2020 en 2021.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De stijging van het resultaat komt door de verkoop van fase 2 van het project Vlashoek in Lage Zwaluwe West.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op verkoop bestaand bezit en woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen). Het resultaat is door de stijgende huizenprijzen hoger dan aan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is gestegen van € 13,0 miljoen (2020) naar € 54,8 miljoen (2021). Deze waardeverandering bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 7,4 miljoen) en de niet-gerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van het bezit (€ 62,2 miljoen). Naast deze waardestijging is de marktwaarde ook toegenomen als gevolg van investeringen en desinvesteringen (€ 6,6 miljoen), waarmee de totale stijging van de marktwaarde op € 68,8 miljoen uitkomt.

Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 17,8% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2021. De waardeverandering is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	2021	%
Marktwaarde 2020	387.033	100,0%
Voorraadmutaties	1.928	0,5%
Mutatie Vastgoedgegevens	16.234	4,2%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2021	848	0,2%
Validatie handboek	14.877	3,8%
Marktontwikkelingen	34.941	9,0%
Marktwaarde 2021	455.861	117,8%

Voorraadmutaties

De verkoop van acht verhuureenheden ad € 0,9 miljoen en opgeleverde nieuwbouw van 14 verhuureenheden ad € 2,8 miljoen leiden per saldo tot een toename van € 1,9 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De voornaamste mutatie in de vastgoedgegevens hebben betrekking op de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde, dit heeft een mutatie van € 18,5 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2021

De mutatiegraad bij het uitponden is niet verlaagd. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd. Deze wijziging heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek

De disconteringsvoet is na validatie bijgesteld dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name leegwaardestijging) zijn in 2021 fors hoger ingeschat dan in 2020. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is zowel in het door exploitator-scenario als in het uitpond-scenario gestegen. Deze wijzigingen hebben een negatief effect op de marktwaarde. De ingerekende verhuurderheffing is fors gedaald als gevolg van lagere (voorgescreven) percentages.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2021 € 57.000 en is vergelijkbaar met 2020. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. Nu is in 2021 eenmalig het agio van de Vestialening (€ 1,4 miljoen) hierin opgenomen vandaar de stijging hierin. De leefbaarheidsuitgaven 2021 zijn hoger dan in 2020.

Rentelasten

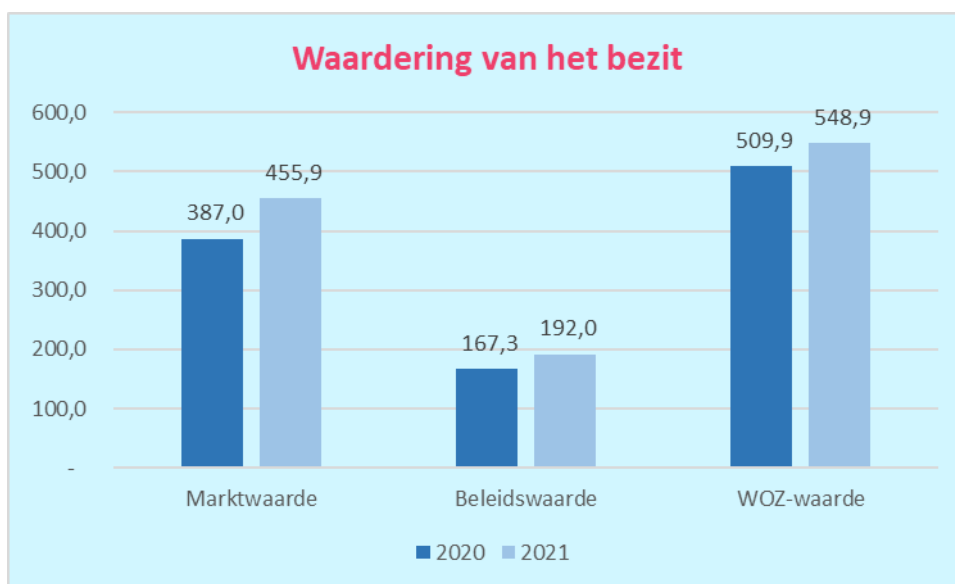
De rentelasten boekjaar 2021 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2020. Onder andere door aflossingen en gunstige renteherzieningen zijn de rentelasten lager dan het vorige boekjaar.

Belastingen

De latente vennootschapsbelasting (mutatie) bedraagt € 0,6 miljoen negatief. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2021 bedraagt € 0,4 miljoen (2020: € 1,7 miljoen).

5.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Woningcorporaties zijn verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.



De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 455,9 miljoen tegenover een beleidswaarde van € 192,0 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering

op marktwaarde is gestegen met 17,8 % ten opzichte van het boekjaar 2020. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.2 van de jaarrekening. De beleidswaarde is 14,7% gestegen ten opzichte van 2020. De beleidswaarde is ingerekend conform het memo van de Aw, WSW en BZK.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2021 peildatum 1 januari 2020. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2021 83,1% (2020: 75,9%).

Verschillenanalyse marktwaarde versus beleidswaarde

In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidswaarde.

(x € 1.000)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2021)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2020)
Marktwaarde per 31-12	455.861	100,00%	387.033	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-33.529	-7,35%	-48.585	-12,55%
Betaalbaarheid (huren)	-144.229	-31,64%	-111.924	-28,92%
Kwaliteit (onderhoud)	-74.883	-16,43%	-50.076	-12,94%
Beheer (beheerkosten)	-11.249	-2,47%	-9.185	-2,37%
Totaal afslagen	-263.889	-57,89%	-219.770	-56,78%
Beleidswaarde 31-12	191.973	42,11%	167.263	43,22%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €604 (2020: €591). De gemiddelde markthuur bedraagt € 862 (2020: € 843).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 2.508 per VHE (2020: € 2.357). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting die in 2021 is opgesteld naar aanleiding van de conditiemetingen.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 922 per VHE (2020: € 889). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

5.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis

van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

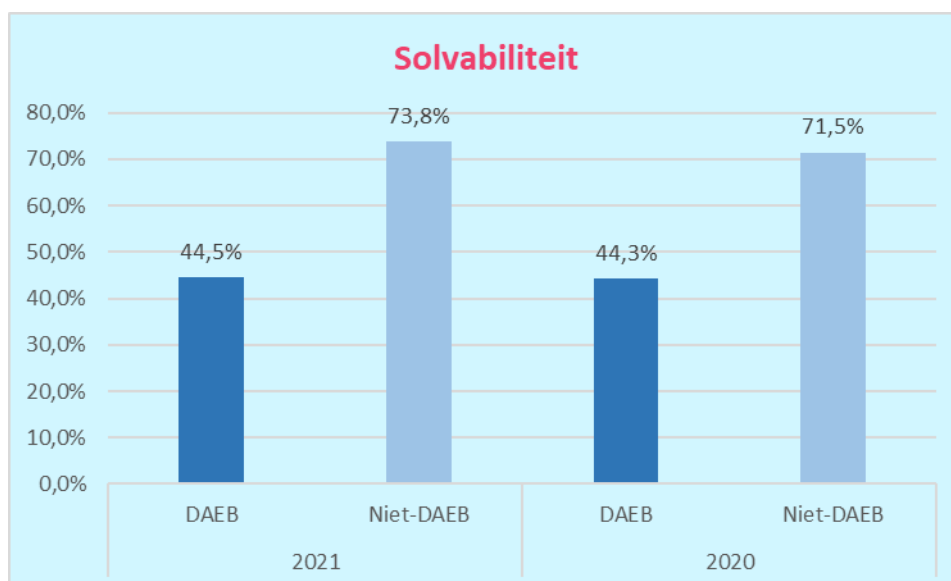
Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>15%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<85%	<75%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>15%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<85%	<75%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	1,6%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	B	

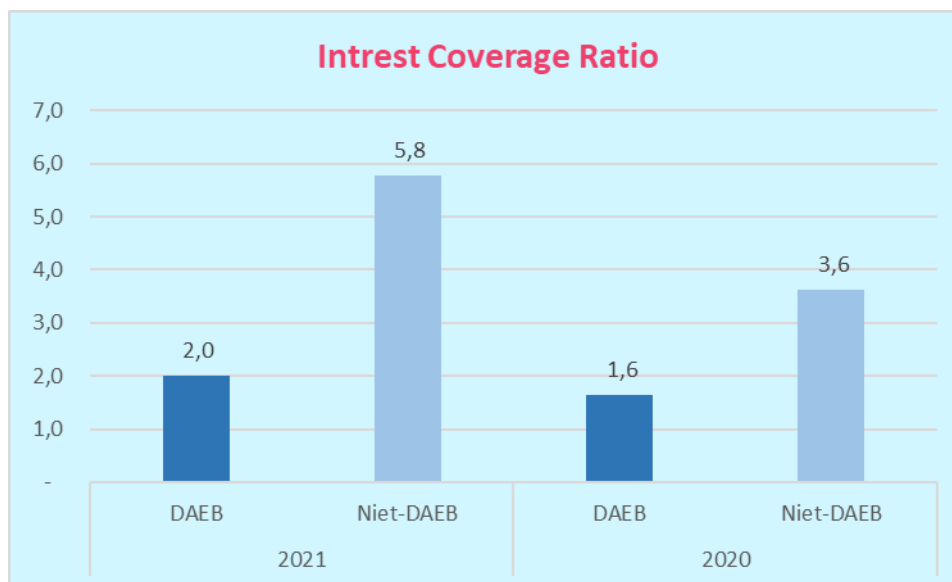
In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

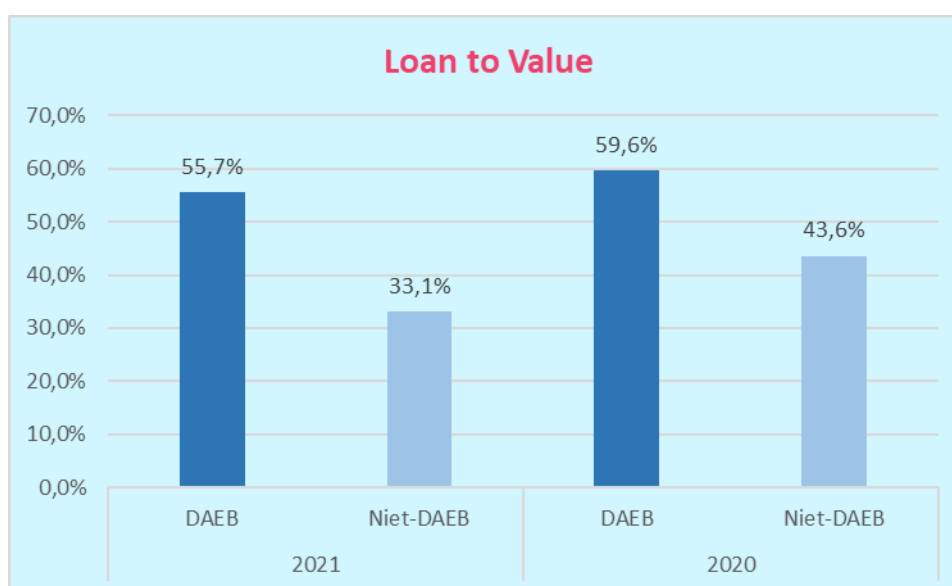
Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op beleidswaarde, is ten opzichte van 2020 stabiel gebleven. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.



- Interest Coverage Ratio
Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.

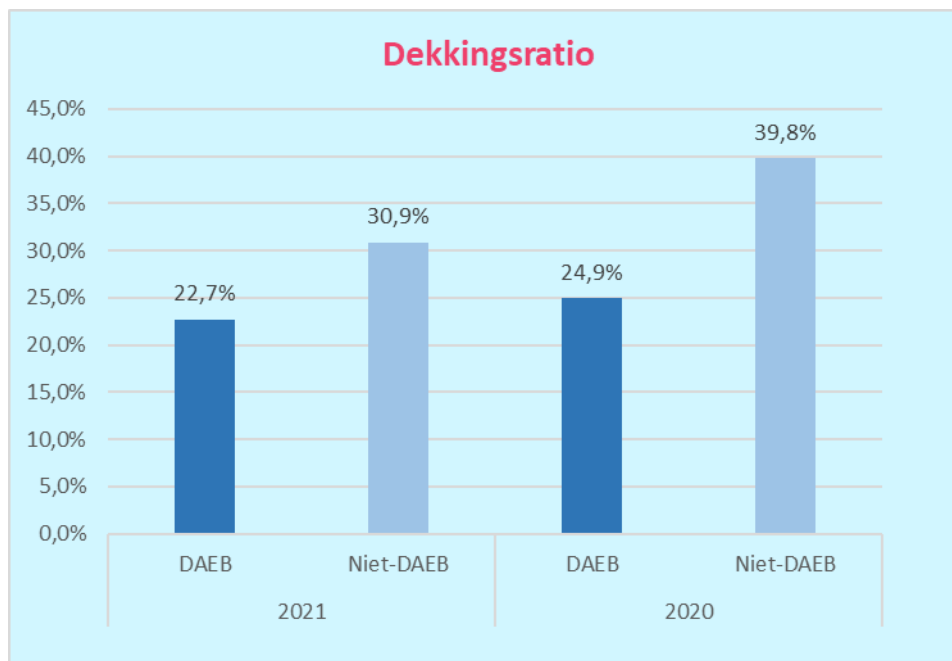


- Loan to Value (LtV)
Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. Stijging van de LtV komt vooral door de daling van de beleidswaarde.



- Dekkingsratio

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt. De WSW geborgde lening portefeuille van bijna 98 miljoen bedraagt bijna 21,5% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



- Bedrijfslasten

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het totaal van deze belastingen bedraagt € 4,2 miljoen.

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark.

5.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's welke Woonvizio ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In december 2021 heeft het WSW zijn beoordeling 2021 afgerond. Het strategisch voorraadbeleid heeft een horizon tot en met 2021. Deze is nog niet gereed maar wel is zichtbaar dat het proces om te komen tot een nieuwe portefeuillestrategie in gang is gezet. De verwachting is ook dat die binnen de aangegeven termijn wordt vernieuwd.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizio voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizio geeft eind 2021 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

5.6 Interne beheersing

5.6.1 Organisatie

De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence" rekeninghoudend met de schaalgrootte van Woonvizio:

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (trimesterrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Woonvizio en haar verbinding.

5.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

5.6.3 Intern Controleplan

In 2020 is het Intern controleplan 2020-2021 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interimcontrole.

5.6.4 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere inbedding van het risicomanagement in de organisatie zal verder vormgegeven worden met behulp van de externe controller.

5.6.5 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het Managementteam en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. Projecten die zich in de initiatieffase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2021 zijn een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen.

5.6.6 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingenstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2019 herijkt, meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde. Begin 2022 zullen het Financieel reglement Beleid en Beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut worden vernieuwd.

5.6.7 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening.

5.6.8 Toekomstparagraaf

Mede door het COVID19-virus zien we dat medewerkers het werken thuis en op kantoor afwisselen. Een beperkt aantal mensen werkt vooral op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken) Dit betekent dat er extra aandacht is voor goed ingerichte thuiswerkplekken en het ontmoeten op kantoor.

Daarnaast zijn de prijzen fors aan het stijgen, de inflatie is op dit moment erg hoog. Dit zal voornamelijk invloed hebben op onze onderhoudskosten de komende periode.

5.7 Risicomanagement

Woonvizer heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten en zonder het nemen van risico's kunnen doelstellingen soms niet worden gerealiseerd. Woonvizer heeft een sterk risicomijdende houding. Risico's worden beperkt tot risico's die passend zijn bij de doelstellingen van Woonvizer.

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizer in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. In de trimesterrapportage worden periodiek de risico's en beheersingsmaatregelen gerapporteerd. Daarnaast wordt bij ieder besluit nagedacht wat de mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen zijn.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste strategische risico's, welke zich mogelijk kunnen voordoen, gecategoriseerd op basis van de thema's van het Ondernemingsplan:

5.7.1 Dienstverlening

- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen.
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben verankerd in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op digitalisering van de samenleving.
In 2020 is een AVG-training voor alle collega's georganiseerd. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is aandacht in werknemersoverleg voor het thema digitalisering en in 2021 is een nieuwe digitale strategie vastgesteld.

5.7.2 Maatschappij

- Onvoldoende anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/administratieve splitsing, energie labels, asbest, governance)
Dit risico wordt onder andere beperkt door inbedding controllersrol en het agenderen van diverse items in het Bestuur en de RvC.
- Niet inspelen op veranderingen in de zorg- en welzijnssector.
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen en BOG/MOG/ZOG
Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het SVB-beleid, waar een portfolio-analyse onderdeel van uitmaakt.
- Geen goede samenwerking met stakeholders als de gemeente Drimmelen en Huurdersbelangenvereniging.
Dit risico wordt beperkt door periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

5.7.3 Vastgoed

- Projectontwikkelingsrisico (beheersing projecten)

Dit risico wordt beperkt door te allen tijde inzicht in de projectadministratie. Projecten worden tevens integraal opgenomen in verantwoording via trimesterrapportage. Investeringsvoornemen bestaat ook uit risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. De controller checkt de projectberekening. Iedere investeringsbeslissing (verwerving grond en/of aangaan aannemingsovereenkomst) nieuwbouw wordt besproken in MT en goedgekeurd door RvC. Transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

- Geen actuele voorraadstrategie met een passende voorraad en passende kwaliteit.
Dit risico wordt beperkt door een actuele woningcarthotheek en bewaking van de geschiktheid van het vastgoed in relatie tot het doelgroepenbeleid in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit, levensduur en conditie complexen.
Dit risico wordt beperkt door conditiemetingen van het bezit volgens NEN-normering welke in 2020 en 2021 zijn uitgevoerd.
- Onvoldoende bewaking van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving van het bezit.
Dit risico wordt beperkt door woonbelevingsonderzoeken binnen de Aedes Benchmark, lokale bekendheid en betrokkenheid en diverse overleg met stakeholders.
- Onzorgvuldige en niet-marktconforme inkoop van onderhoud.
Dit risico wordt beperkt door het opstellen van een inkoopbeleid, het opstellen van een aanbestedingsprocedure, inschakelen specialisten voor toetsing kosten.

5.7.4 Financiën

- Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes.
Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizer te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizer over voldoende financiële middelen.
- Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden.
Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingenstatuut. Hierin staat dat datgene wat van toepassing is voor de TI ook van toepassing is op de deelneming.
- De financiële continuïteit is niet voortdurend gegarandeerd.
Woonvizer heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizer op meerdere financiële normen. Hierover wordt met regelmaat verantwoording afgelegd via o.a. de rapportages aan de raad van commissarissen en jaarrekening. Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt.
- Leegstand, onverkoopbaar en moeilijk verhuurbaar zakelijk vastgoed (zorg gerelateerd vastgoed, grondposities en kantoren/winkels)
Woonvizer onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen. Bij zorgvastgoed wordt dit beheerst door het scheiden van wonen en zorg en het bouwen van courant vastgoed op termijn. Woonvizer heeft een visie op zorgvastgoed opgesteld. Een aantal grondposities zijn afgewaardeerd.

5.7.5 Organisatie

- Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald.
Dit risico wordt beperkt door periodieke verslaglegging welke o.a. omvat de voortgang op het jaarplan, begroting, viermaandelijks rapportages en jaarverslag geven inzicht in de stand van zaken.

- Capaciteiten medewerkers (incl. management), organisatie-inrichting en cultuur sluiten niet aan met de strategische koers.
Dit risico wordt beperkt door periodiek afdelings- en werknemersoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken en het gestarte organisatieontwikkelingstraject, meer aandacht voor opleiding en ontwikkeling, eigenaarschap en verantwoordelijkheden.
- Kwantiteit personeel.
Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan wordt ingezoomd op strategische personeelsplanning.
- Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw of van goede kwaliteit en sluiten onvoldoende aan op de bedrijfscultuur.
Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.
- De organisatie haalt te weinig meerwaarde uit (regionale) samenwerking.
Dit risico wordt beperkt door alle medewerkers te stimuleren om deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten en actief kennis op te halen in de omgeving of collega-corporaties.
- ICT-beveiliging.
Woonvizier heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Woonvizier maakt gebruik van firewalls, antivirussoftware, spamfilters, in- en externe back-up omgeving, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijke rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

5.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en risicobeheersing.

5.8.1 Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 100,4 miljoen (2020: € 94,9 miljoen). In 2021 zijn de volgende transactievoorstellen conform treasuryjaarplan uitgewerkt:

- In 2021 zijn vier leningen volledig afgelost:
 - Een fixe-lening van € 5 miljoen bij de NWB.
 - Een fixe-lening van € 1,5 miljoen bij de BNG.
 - Een variabele hoofdsom lening van € 6 miljoen bij de NWB.
 - Een lineaire lening van € 1,1 miljoen bij de NWB.
- Er zijn twee nieuwe variabele hoofdsom leningen aangetrokken met een hoofdsom van € 3 miljoen en een looptijd van 10 jaar. De rente bedraagt EUR 1M + 10bp. Daarnaast zijn er ook twee nieuwe fixe-leningen van € 5 miljoen aangetrokken met een looptijd van 15 en 20 jaar.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,223% (2020: 3,567%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2021 rond de € 34.500 (2020: € 33.000), de gemiddelde schuld per VHE is gestegen.

5.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15% wordt is 2021 niet overschreden.

5.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart voorts dat:

- Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De Raad van Commissarissen op 22 juni 2022 het jaarverslag 2021 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Ellen van Beijsterveldt-Niels,
Directeur-bestuurder

20-6-2022

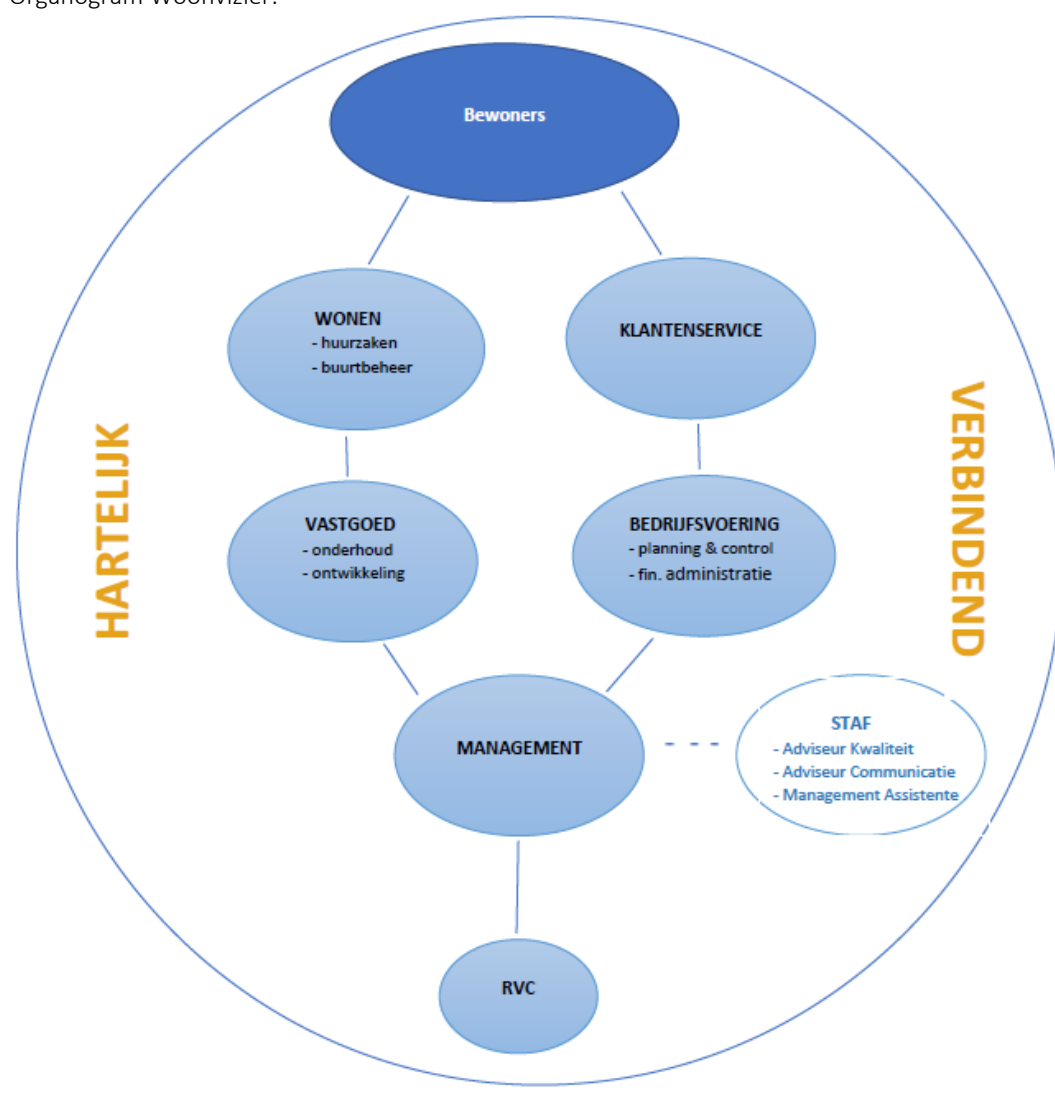
6 Organisatie

6.1 Organisatiestructuur

Woonvizer kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

Woonvizer heeft ultimo 2021 23 medewerkers (20,6 Fte) in dienst. In 2021 is in het licht van het nieuwe koersplan gewerkt aan een nieuwe organisatiestructuur en de invoering van een nieuw HR-cyclus. In nadrukkelijk overleg met alle collega's en met ondersteuning van het organisatieadviesbureau 3o2 zijn alle functies en rollen opnieuw beschreven. Tevens zijn de afdelingen wonen en vastgoed samengevoegd tot 1 afdeling om de samenwerking te versterken en klantprocessen te optimaliseren.

Organogram Woonvizer:



Door Covid19 heeft invoering van het nieuwe HR-cyclus enige vertraging opgelopen. Verwacht wordt dat het gehele proces, in de loop van 2022 wordt afgerond. De RvC bestaat uit 5 leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizier heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Als gevolg van Covid19 en vooruitlopend op de nieuw in te voeren HR-cyclus zijn in 2021 geen “traditionele” functionerings- en beoordelingsgesprekken gehouden. Wel hebben (veelal digitaal) voortgangsgesprekken en werkbesprekingen plaatsgevonden. Het ziekteverzuim bedroeg in 2021 5,9% (2020: 3,6%). In het verzuimbeleid wordt Woonvizier vanaf medio 2020 ondersteund door De Verzuimmakelaar.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische, werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizier heeft een 100% deelneming in Woonvizier Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energieproject Godwaldtstraat.

6.2 Verslag Raad van Commissarissen

6.2.1 Inleiding

In 2021 hadden we nog steeds te maken met de beperkingen van de COVID-19 pandemie. Vanwege alle risico's voor medewerkers en klanten van Woonvizio waren de mogelijkheden om elkaar fysiek te ontmoeten ook in dit kalenderjaar weer beperkt. Graag wil de RvC een groot compliment uitdelen aan onze directeur-bestuurder en alle medewerkers van Woonvizio. Gezamenlijk hebben zij hun uiterste best gedaan om de bedrijfsvoering zoveel mogelijk te continueren, vanzelfsprekend met inachtneming van alle richtlijnen van het kabinet.

Per 1 januari 2021 zijn twee nieuwe leden aangetreden in de RvC, waarmee een nieuw team is ontstaan. Ondanks corona is de RvC als team gegroeid. De sfeer en onderlinge samenwerking zijn goed, RvC-leden en bestuurder weten elkaar te vinden als het nodig is. De teamontwikkeling verloopt op natuurlijke wijze, en hier kan de komende periode een verdere ontwikkeling in plaatsvinden. De leden van de RvC hebben elkaar ook dit jaar minder vaak fysiek ontmoet. Desalniettemin hebben alle geplande reguliere vergaderingen plaatsgevonden, sommige op kantoor en de andere vergaderingen digitaal.

Zoals reeds aangegeven blijkt de RvC met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. In 2021 zijn verdere stappen gezet om de organisatie te professionaliseren. Het nieuwe managementteam is intussen goed op elkaar ingespeeld en heeft hieraan een flinke bijdrage geleverd.

De RvC heeft er vertrouwen in dat de organisatie de uitdagingen in de toekomst aan kan.

Dit jaar heeft de zelfevaluatie van de RvC van Woonvizio plaats gevonden met externe begeleiding. Aan het eerste deel van de zelfevaluatie hebben de bestuurder en bestuurssecretaris ook geparticipeerd en is gesproken over de relatie van de RvC met alle stakeholders.

De RvC heeft onder meer de behoefte uitgesproken om samen met de bestuurder te brainstormen over de druk op de maatschappelijke opgaven (zoals woningbehoefte en verduurzaming) en de wijze waarop dit zich verhoudt tot de financiële ruimte van Woonvizio.

De RvC heeft ook dit jaar een gesprek gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Woonbelang en de huurders commissarissen hebben ook dit jaar regelmatig overleg gehad met het DB van de huurdersvereniging. Verder heeft de raad een gesprek gevoerd met het voltallige personeel. Thema's als werksfeer, onderlinge verhoudingen en arbeidsomstandigheden kwamen hierbij aan de orde, evenals onderwerpen die het personeel wil delen met de RvC.

Ook hebben de RvC-leden samen met de bestuurder, MT-leden en enkele medewerkers een fietstocht gemaakt langs het bezit van Woonvizio in Made. Tussen de diverse lockdowns ten gevolge van de coronapandemie, is het toch mogelijk geweest om op twee momenten op een feestelijke manier met stakeholders stil te staan bij de start bouw, dan wel oplevering van een wooncomplex. Enkele RvC leden waren hier ook bij aanwezig.

Op verzoek van de RvC is de controller ook dit kalenderjaar bij diverse vergaderingen aanwezig geweest en de RvC heeft ook zonder aanwezigheid van de directeur/bestuurder met de controller gesproken en hij heeft desgevraagd zaken toegelicht en zijn opvatting en aanbevelingen met betrekking tot de performance gegeven.

De RvC heeft dit kalenderjaar vanwege de bijzondere omstandigheden geen bespreking gevoerd met de nieuwe externe accountant van Woonvizier. Zodra de omstandigheden weer zijn genormaliseerd zal dat z.s.m. gepland worden. Natuurlijk heeft de auditcommissie van de RvC wel een bespreking gevoerd met de nieuwe accountant.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

6.2.2 Onze visie op besturen en toezicht houden

De RvC en de bestuurder hebben in 2021 samen een visie op besturen en toezichthouden opgesteld. Hierin hebben de RvC en de bestuurder leidende beginselen voor hun handelen opgenomen en enkele uitgangspunten benoemd die zij hanteren voor een constructieve samenwerking, in aansluiting bij het Koersplan van Woonvizier. Ook maken de RvC en bestuurder duidelijk wat hun visie is op goed besturen en goed toezicht houden, en welke taakopvatting van de RvC hierbij hoort. Goed bestuur is het voortdurend afwegen van belangen van alle interne en externe stakeholders en voor de organisatie een duidelijk focus vasthouden. Het resultaat van goed toezicht is dat uitlegbaar is hoe beleid tot stand is gekomen en welke acties hebben geleid tot de resultaten van de corporatie. De toezichthouders zien erop toe dat de resultaten bijdragen aan de maatschappelijke doelen en dat daar de middelen op de juiste wijze voor zijn ingezet en dat gehandeld is binnen het wettelijk kader.

De RvC en de bestuurder onderscheiden naast de drie formele rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur en/of klankbord ook de netwerk taak en de zelfsturende taak van de RvC. De rol- en taakopvatting kent twee rolpatronen: één van onpartijdigheid en distantie en één van betrokkenheid en maatschappelijke relevantie.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt met een taakverdeling naar aandachtsgebieden en een tweetal commissies.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizier elke vier jaar laat uitvoeren.

6.2.3 Governance

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Binnen Woonvizier worden deze principes nageleefd.

De RvC is over het algemeen positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt. De RvC concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

6.2.4 Toezicht

Overzicht belangrijkste besluiten en bespreekpunten

In 2021 trof de RvC elkaar vijfmaal voor een reguliere RvC-vergadering met de bestuurder, die deels digitaal plaatsvonden. Daarnaast vonden enkele bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam, zoals overleg met de huurdersorganisatie, met de accountant, met de controller en met medewerkers van Woonvizer.

De raad heeft in 2021 besloten tot:

- Herbenoeming van mevrouw M.P.H. (Ellen) van Beijsterveldt op de functie van directeur-bestuurder bij Woonvizer, voor een periode van vier jaar met ingang van 15 januari 2022
- Vaststelling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2020 van Woonvizer
- Vaststelling van de Jaarrekening 2020 van de Energie BV
- Continuering van de huidige inzet van de controller tot 1 juli 2022
- Vaststelling van de visie op bestuur en toezicht

Goedgekeurd werden voorgenomen besluiten van de bestuurder tot:

- Vaststelling van de Begroting 2022
- Vaststelling van het duurzaamheidsbeleid
- Vaststelling van het volkshuisvestelijk bod 2021 aan de gemeente Drimmelen
- Vaststelling van de procuratieregeling 2021
- Het verlenen van medewerking aan de leningruil Vestia
- Het wijzigen van de volmacht aan WSW, met de wijziging van de standaardleningovereenkomst en met het aantrekken van een obligolening van 2,6% van de nominale schuld
- Vaststelling van het investeringsvoorstel voor het afnemen van 15 woningen aan de Leeuwerikstraat te Made
- Vaststelling van het fasedocument ontwerpfase met als resultaat een turnkey-overeenkomst met de ontwikkelaar voor realisatie van 15 woningen
- Vaststelling van het fasedocument Ds. Jamesstraat Ganshoek fase II te Lage Zwaluwe, waarmee Woonvizer aansluitend opdracht kan verstrekken voor realisatie van 14 grondgebonden sociale huurwoningen
- Vaststelling van het fasedocument definitiefase Terheijden, waarmee Woonvizer kan starten met de ontwerpfase met een Design- & Builduitvraag richting minimaal drie marktpartijen, uitgaande van realisatie van 15 beneden- en bovenwoningen in Terheijden

In de loop van het jaar werden tal van documenten ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de tertiaalrapportages en bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

6.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur binnen de kaders van de WNT en de Beroepsregel van de VTW. De beloningsstructuur voor de Directeur-Bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. In het remuneratierapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in

het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. De bestuurder is benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

In 2021 is besloten tot herbenoeming van mevrouw M.P.H. (Ellen) van Beijsterveldt op de functie van directeur- bestuurder bij Woonvizer, voor een periode van vier jaar met ingang van 15 januari 2022. Om te komen tot herbenoeming is een uitgebreide en zorgvuldige procedure doorlopen. In de RvC-vergadering van 28 april 2021 heeft de RvC een stappenplan voor de herbenoeming van de bestuurder vastgesteld. Hierna is een actuele profielschets opgesteld, met het functieprofiel en persoonsprofiel passend bij de actuele en toekomstige maatschappelijke opgaven en bij de vraagstukken die dit voor Woonvizer met zich meebrengt. Aan de hand van de profielschets heeft de remuneratiecommissie vragenlijsten uitgezet onder de RvC-leden, MT-leden, de Personeelsvertegenwoordiging en leden van huurdersorganisatie Woonbelang. Waar nodig heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden. Op basis van de verkregen informatie heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsverslag opgesteld, die medio juli besproken is met de bestuurder. Dit heeft geleid tot een voorgenomen besluit tot herbenoeming van mevrouw M.P.H. (Ellen) van Beijsterveldt door de RvC, waarna een zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid is aangevraagd bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw heeft vervolgens een positieve zienswijze verleend, waarop de RvC op 12 oktober 2021 het besluit heeft genomen om de bestuurder te herbenoemen voor een periode van vier jaar.

6.2.6 Samenstelling

Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestond in 2021 uit 5 leden, waarvan drie commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie Woonbelang (de heer Kloet, de heer Han en mevrouw Van Hezik).

Naam	Functie	Leeftijd	Beroep/ Deskundigheid	Datum benoeming/ Datum herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Lid Voorzitter auditcommissie	62	Directeur sociaal leerwerkbedrijf <i>Financieel-economisch, sociaal domein</i>	01-07-2019/ 01-07-2023/ 30-06-2027
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	57	Manager Min. van Financiën <i>Toezicht, governance, juridisch, HRM</i>	01-07-2018/ 01-07-2022/ 30-06-2026
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Lid Auditcommissie	57	Overheidsaccountant <i>Financieel, economisch, governance</i>	01-01-2021/ 01-01-2025/ 31-12-2028
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid	59	Bestuurssecretaris woningcorporatie <i>Volkshuisvesting, vastgoed</i>	01-01-2021/ 01-01-2025/ 31-12-2028
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Vicevoorzitter Voorzitter Remuneratiecommissie	61	Zelfstandig ondernemer <i>Onderwijssector, ICT, HRM</i>	05-02-2016/ 05-02-2020/ 04-02-2024

Nevenfuncties:

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Algemeen Directeur Diamant-groep	<i>Geen</i>
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Manager Min. van Financiën	Eigenaar de Frankrijker Advies
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	Accountant, Astrium Overheidsaccountants	Lid van de RvT van Stichting Trema (tevens lid van de auditcie) Bestuurslid Stichting fonds Sociaal-Cultureel Werk Noord Brabant
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	Bestuurssecretaris	Lid RvC Woonmeij Lid RvC Woonstichting Land van Altena
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet	Docent Informatica in het Voorgezet Onderwijs Directeur eigen bedrijf: TOAV b.v.	Voorzitter bestuur Onderwijs Coöperatie Nederland, coöperatieve vereniging. Tot 1 november 2021. Voorzitter bestuur Techniek MBO, erkende niet-bekostigde school voor volwasseneneducatie. Tot 1 oktober 2021.

Samenstelling commissies 2021

De RvC werkt met een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De auditcommissie richt zich met name op de financiën en bedrijfsvoering en de remuneratiecommissie richt zich met name op de HRM zaken en de werkgeversrol van de RvC. De RvC constateert dat mede door het voorwerk van de commissies de RvC-vergaderingen efficiënt verlopen.

Leden auditcommissie:

- Robert Bool, voorzitter
- Jankhim Han, lid

Leden remuneratiecommissie:

- Toon Kloet, voorzitter
- Ruud de Frankrijker, lid

Zelfevaluatie 2021

Op 14 december 2021 heeft de RvC van Woonvizier uitgebreid stil gestaan bij het eigen functioneren door middel van een zelfevaluatie onder externe begeleiding. In het eerste deel van de bijeenkomst waren de bestuurder en de bestuurssecretaris aanwezig. In het tweede deel heeft de raad, zonder bestuurder en bestuurssecretaris, zich verdiept in de teamontwikkeling. Hierbij is een zevental praktijkdilemma's besproken die gaan over het 'dagelijkse' functioneren van een Raad van Commissarissen. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt dat is vastgesteld en is gedeeld met de Autoriteit woningcorporaties.

De volgende thema's zijn aan de orde geweest tijdens de zelfevaluatie:

1. Wat goed gaat en wat beter kan
2. Omvang & samenstelling raad in relatie tot workload, kennisgebieden en competenties
3. Lastige onderwerpen bespreekbaar kunnen maken, elkaar aanspreken, sfeer en het (vice) voorzitterschap

4. Jaaragenda (relevantie), planning, voorbereiding vergaderingen en kwaliteit stukken
5. Kernfuncties RvC (toezichthouden, adviseren, werkgever)
6. Relaties met belanghebbenden/ stakeholders (in-en extern)
7. Duur vergaderingen, ieders aanwezigheid en inbreng, effectiviteit en efficiency
8. Verbinding met audit- en remuneratiecommissie
9. Samenspel RvC/ RvB en met medewerkers
10. Volstaan statuten en reglementen?

In het gesprek tussen RvC en de bestuurder zijn de volgende verbeterpunten/actiepunten benoemd:

- De RvC en bestuurder willen op korte termijn meer aandacht besteden aan het stakeholdermanagement. Besloten is om in 2022 het stakeholderbeleid nader uit te werken.
- De RvC heeft geconstateerd dat opleiding van de RvC-leden wat meer systematische aandacht behoeft. Daarom is afgesproken om eens per jaar de opleidingsbehoefte te bespreken, en 'opleiding' als vast agendapunt op te nemen op de agenda van RvC-vergaderingen.
- Sinds de start van de remuneratiecommissie hebben bijeenkomsten plaatsgevonden rondom de beoordeling van de bestuurder, ten behoeve van benoeming van twee nieuwe RvC-leden en ten behoeve van herbenoeming van de bestuurder. Afgesproken is dat voor 2022 een jaarplan gemaakt wordt, waarbij ook wordt nagedacht over de invulling van de remuneratiecommissie op de wat langere termijn.
- De RvC wil meer ruimte nemen om na afloop van RvC-vergaderingen terug te kijken op het verloop van de vergadering.
- De RvC heeft met elkaar afgesproken om op een nog nader te bepalen moment stil te staan bij indrukken van elkaars persoonlijke functioneren.

Geschiktheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governance code Woningcorporaties is omschreven.

Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC leden of directeur bestuurder betrokken waren.

Permanente Educatie

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord. Daarnaast heeft de directeur/bestuurder van Woonvizier 47 PE-punten behaald in 2021.

Naam	PE-norm 2021	PE behaald in 2021	Overschot 2020	Voldaan	Overschot 2021
Dhr. H.A.P.J.M. (Robert) Bool MBA	5	5	0	Ja	0
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	5	6	3	Ja	4
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	5	5	0	Ja	0
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	5	15	0	Ja	5
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet	5	7	0	Ja	2

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2021. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 24.8 bezoldiging topfunctionarissen van de jaarrekening.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de huurdersvereniging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het Bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2021 in de RvC-vergadering van 22 juni 2022 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2021 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend: 20-06-2022, Made

mr. R.P.C. de Frankrijker
Voorzitter

drs. Ing. A.M.P. Kloet
Vice-voorzitter

Drs. D.J. Han RA
Lid

H.J.A. van Hezik
Lid

H.A.P.J.M. Bool MBA
Lid

JAAARREKENING 2021

7 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.267	4.486
Overige activa in exploitatie	377	387
	4.644	4.873
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	444.707	376.393
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.154	10.640
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.628	3.623
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.135	2.145
	462.624	392.801
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	770	1.380
Leningen u/g	341	337
	1.111	1.717
Som der vaste activa	468.379	399.391
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	265
Overige voorraden	-	-
	-	265
Onderhanden projecten	3.937	3.854
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	270	210
Overige vorderingen	1.290	1.190
Overlopende activa	-	-
	1.560	1.400
Liquide middelen	2.971	2.477
Som der vlottende activa	8.468	7.996
Totaal	476.847	407.387

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Groepsvermogen		
Eigen Vermogen	359.834	303.681
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	4.607	-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	98.733	87.008
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.665	3.660
	<u>102.398</u>	<u>90.668</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.002	7.890
Schulden aan leveranciers	2.781	1.630
Belastingen en premies sociale verzekering	889	1.135
Overige schulden	1.868	779
Overlopende passiva	1.468	1.604
	<u>10.008</u>	<u>13.038</u>
Totaal	<u>476.847</u>	<u>407.387</u>

8 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	20.061	19.844
Opbrengsten servicecontracten	649	600
Lasten servicecontracten	-529	-508
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.458	-1.670
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.053	-7.180
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.918	-3.500
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.752	7.586
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	698	3.969
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-563	-2.385
Toegerekende organisatiekosten	-18	-25
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	1.559
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.829	2.473
Toegerekende organisatiekosten	-35	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-900	-1.903
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	894	532
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.361	-873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.245	13.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-7	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.877	13.043
Opbrengst overige activiteiten	74	81
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	74	81
Overige organisatiekosten	-1.724	-393
Leefbaarheid	-174	-45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-109	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.975	-3.301
Saldo financiële baten en lasten	-3.084	-3.294
Resultaat voor belastingen	57.732	19.069
Belastingen	-1.582	-1.564
Resultaat na belastingen	56.152	17.505

9 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	20.304	19.895
Vergoedingen	621	731
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	71	68
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>20.996</u>	<u>20.694</u>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.529	1.379
Onderhoudsuitgaven	5.643	5.712
Overige bedrijfsuitgaven	2.889	3.097
Betaalde interest	3.239	3.496
Betaalde interest Interne lening	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	15
Verhuurdersheffing	2.704	2.535
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	35	44
Vennootschapsbelasting	1.154	1.641
Saldo uitgaande kasstromen	<u>17.193</u>	<u>17.919</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.803	2.775
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.419	2.473
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	34	89
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	698	3.545
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>-36</u>	<u>-</u>
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.115	6.107
Nieuwbouw huur	4.391	2.455
Verbeteruitgaven	6.095	1.550
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	371	740
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>49</u>	<u>54</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>10.906</u>	<u>4.799</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	<u>-8.791</u>	<u>1.308</u>

	2021	2020
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.791	1.308
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	14.372	2.500
Nieuwe ongeborgde leningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	14.372	2.500
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.572	6.176
Aflossing ongeborgde leningen	<u>318</u>	<u>556</u>
	8.890	6.732
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.482	-4.232
Toename (afname) van geldmiddelen	494	-151
Wijziging kortgeld	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	494	-151
Liquide middelen per 1 januari	2.477	2.628
Liquide middelen per 31 december	<u>2.971</u>	<u>2.477</u>
Mutatie geldmiddelen	494	-151

10 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

10.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

10.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

10.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizier is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

10.1.3 Oordelen en schattingen

In 2021 is de volgende schattingswijziging doorgevoerd. Vanaf boekjaar 2021 wordt bij de latente belastingvordering uit hoofde van verkopen een andere graadmeter gehanteerd voor de verkoopopbrengst. Waar in voorgaande jaren gebruik werd gemaakt van de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat, wordt vanaf 2021 als graadmeter de WOZ-waarde gehanteerd als verkoopopbrengst. Voor de woningen uit de verkoopvijver is de gemiddelde WOZ-waarde 2022 hoger dan fiscale boekwaarde ultimo 2021. Hiervoor wordt bij verkoop een verkoopwinst verwacht die aan de herinvesteringsreserve wordt gedoteerd. Hiervoor wordt derhalve geen latentie meer opgenomen. Hierdoor muteert deze latentie ultimo 2021 naar nihil (2020: € 614.000).

10.1.4 Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

10.1.5 Stelselwijziging

Wijziging Richtlijn 645

Ultimo 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645. Eerder was er geen eenduidige verwerking van investeringen in ‘vastgoed in exploitatie’ respectievelijk ‘vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie’. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 216 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt. Verder was het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten (RJ 645.218). In de praktijk is echter ook sprake van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheids-investeringen, waardoor de bepalingen van RJ 645.218 verder zijn uitgebreid.

Verwerking investeringen in Vastgoed in exploitatie

Als gevolg van de herziene RJ 645 dienen (na) investeringen in vastgoed in exploitatie (verduurzaming, verbeteringen enz. aan bestaand vastgoed in exploitatie) niet langer via het vastgoed in ontwikkeling te worden verwerkt maar direct in het vastgoed in exploitatie inclusief een eventuele onrendabele top. Dit betreft een stelselwijziging. De stelselwijziging inzake investeringen in vastgoed in exploitatie is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2020 herrekend. Het vermogen is ongewijzigd aangezien de (na) investeringen in het vastgoed in exploitatie in 2020 van te verwaarlozen betekenis zijn. Ook het resultaat over 2021 op basis van de nieuwe grondslag is ongewijzigd aangezien de verwerking van de investeringen enkel een reclassificatie betreft van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie. Het effect op resultaat is nihil aangezien de onrendabele toppen ten aanzien van deze investering reeds in de winst- en verliesrekening verwerkt werden.

10.1.6 Onzekerheden

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

10.1.7 Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Woonvizier en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

10.1.8 Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde maatschappij(en):

- Woonvizier Energie B.V. te Made, gemeente Drimmelen: 100%-deelneming (2020: 100%).

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer. Woonvizier Energie B.V. wordt volledig geconsolideerd. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande paragraaf oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.

10.1.9 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

10.1.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonvizer zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonvizer is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn nagenoeg volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid. De latenties op de verkoopvijver zijn wel gesplitst in DAEB en niet-DAEB aangezien deze op vhe nummer is toe te wijzen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizer een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

10.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonvizer de bindende overeenkomst aangaat.

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

11 Grondslagen voor waardering activa en passiva

11.1 Materiële vaste activa

11.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige activa in exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over twee tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Groot onderhoud

Woonvizer verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

11.2 Vastgoedbeleggingen

11.2.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige

kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door exploitateur scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijnsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexplotieren	Bedrag tussen de € 1.278 en € 1.806 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexplotieren	Bedrag tussen de € 1.104 en € 1.918 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexplotieren	Bedrag tussen de € 1.142 en € 1.948 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexplotieren	Bedrag tussen de € 358 en € 1.470 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal) bij doorexplotieren	Bedrag tussen de € 1.052 en € 1.976 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 757 en € 1.083 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 661 en € 1.182 op basis van m2 en bouwjaar						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 432,00	€ 432,00	€ 432,00	€ 432,00	€ 432,00	€ 432,00	€ 432,00
Beheerkosten per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,485%	0,459%	0,460%	0,459%	0,459%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,50%	1,50%	1,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet EGW	Percentage tussen de 5,68% en 6,61% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 5,79% en 6,72% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet extramurale zorgenheden	Percentage tussen de 7,10% en 7,73% opslag Bouwjaarklasse						

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 10,10	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 12,20	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,00% en 9,84% opslag Bouwjaarklasse				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 9,07% en 9,91% opslag Bouwjaarklasse				

Parameters parkeerplaatsen	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,61%	6,61%	6,61%	6,61%	6,61%
Disconteringsvoet garagebox	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	Percentage tussen de 9,15% en 9,99% opslag Bouwjaarklasse				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarderen gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Exit yield

In het exploitatiemodel van Ortec Finance wordt gebruik gemaakt van de exit yield. De exit yield methode is gelijk aan de aanvangsrendement methode (BAR), behalve wordt deze dan toegepast aan het eind van

de beschouwde periode (binnen de DCF-methode na 15 jaar). De eindwaarde wordt zodoende berekend door de huuropbrengsten aan het einde van de periode te kapitaliseren met de exit yield.

De exit yield is door Capital Value comparatief bepaald. De exit yield is in eerste instantie door Capital Value vastgesteld in het rekenmodel van Capital Value. Deze exit yields zijn vervolgens verwerkt in het exploitatiemodel van Ortec Finance.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizer 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 Woonvizer. 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 uitpandscenari en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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. Corporatie Woonvizer hanteert in haar beleid een streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit per complex, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizer is per complex uitgegaan van het gemiddelde onderhoud per VHE, die gemiddeld leidt tot een norm van € 2.507,82.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizer hanteert hierbij een norm van € 921,73

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

Woonvizer heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2021	Ultimo 2020
streefhuur van % van de maximaal redelijke huur.	70,00%	70,00%
Onderhoudsnorm	€ 2.507,82	€ 2.356,90
Beheerlasten	€ 921,73	€ 888,95
Verhuurdersheffing	Cf marktwaarde	Cf marktwaarde
Discontovoet	6,47%	6,50%

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

van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

11.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

11.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de

verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

11.3 Financiële activa

11.3.1 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

11.3.2 Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

11.4 Voorraden

11.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

11.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

11.5.1 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

11.6 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

11.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

11.8 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies 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 voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

11.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geassocieerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geassocieerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

11.10 Eigen vermogen

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 het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd 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 vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed 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 niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

11.11 Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

11.11.1 Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie (werkgever gedeelte) wordt als last in de verlies- en winstrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

11.11.2 Voorziening onrendabele investeringen (ORT)

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

11.11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11.12 Belastingen

11.12.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

11.12.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

11.12.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizier en de energie BV bestaat alleen een fiscale eenheid voor de VPB. Voor de BTW is er geen fiscale eenheid van toepassing.

11.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

Voor tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

11.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

11.15 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

12 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

12.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

12.1.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedroeg voor 2021: 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning ging dit jaar dus niet omhoog.

12.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

12.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

12.1.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

12.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

12.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

12.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting, obligoheffing WSW en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

12.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

12.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

12.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

12.1.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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".

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.

12.1.12 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

12.1.13 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de Raad van Commissarissen.

12.1.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, 2^e kansbeleid et cetera.

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

12.1.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

12.1.16 Belastingen

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

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

13 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

13.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

14 Toelichting op de geconsolideerde balans

14.1 Materiële vaste activa

	1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2. Overige activa in exploitatie	
	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)
Stand 1 januari:				
Aanschafwaarde	6.128	7.345	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.642	-2.761	-93	-83
Boekwaarde	4.486	4.681	387	397
Mutaties:				
Investerings*1	80	87	-	-
Desinvesteringen	-	-1.305	-	-
Overboekingen	-107	-	-	-
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-192	-186	-10	-10
Desinvestering afschrijvingen	-	1.305	-	-
Totaal van de mutaties	-219	-99	-10	-10
Stand 31 december:				
Aanschafwaarde	5.982	6.128	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.714	-1.641	-103	-93
Boekwaarde	4.267	4.486	377	387

*1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 2-5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

De afschrijvingen van de overige activa in exploitatie betreffen de afschrijvingen van de WKO-installaties van Woonvizio Energie B.V.

14.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
1. DAEB vastgoed in exploitatie	444.707	376.393
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.154	10.640
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.628	3.623
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.135	2.145
Totaal	462.624	392.801

(alle bedragen x € 1.000)	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	376.393	360.199	10.640	11.695
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investerings	6.372	245	-	7
Desinvesteringen: verkoop	-900	-729	-	-1.174
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Overboekingen	2.164	2.874	107	-
Herwaarderingen	57.106	12.385	368	112
Waardeverminderingen	-1.326	1.419	-47	-
Terugname waardeverminderingen	4.897	-	87	-
Totaal van de mutaties	68.313	16.194	515	-1.055
Boekwaarde 31 december	444.707	376.393	11.154	10.640
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	280.181	223.731	3.953	3.585

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Boekwaarde 1 januari:	3.623	4.024	2.145	1.934
Mutaties:				
Investerings (1)	-	-	5.288	4.463
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-1.633	-1.360
Desinvesteringen	-152	-649	-324	-
Afwaardering overige projecten	-	-	-177	-18
Overboekingen	-	-	-2.164	-2.874
Aanpassingen marktwaarde	156	248	-	-
Totaal van de mutaties	4	-401	990	211
Boekwaarde 31 december	3.628	3.623	3.135	2.145

DAEB-vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

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

(x € 1.000)	2021	2020	Variant
Eengezinswoningen	344.440	283.034	Basis
Meergezinswoningen	73.062	64.932	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.368	8.217	Full
Maatschappelijk onroerend goed	5.443	5.000	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	20.490	21.690	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.412	3.556	Basis
Garages en parkeerplaatsen	647	604	Basis
Totaal	455.861	387.033	

14.2.1 Verloopstaat marktwaarde 2020-2021

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	376.393	10.640	387.033
Voorraadmutaties			
Verkoop	-900	-	-900
Sloop	-	-	-
Nieuwbouw	2.758	-	2.758
Aankoop	-	-	-
Overige voorraadmutaties	-	71	71
Subtotaal voorraadmutaties	1.858	71	1.928
Mutatie mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-0	1	0
Contractuur en leegstand	-2.245	-471	-2.716
Maximale huur	261	-	261
WOZ-waarde	18.488	32	18.520
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	89	82	171
Mutatiekans	-721	-42	-763
Complexdefinitie en verkooprestricties	760	-	760
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	16.632	-398	16.234
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2021			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	23.077	75	23.152
Overdrachtskosten	-22.061	-270	-22.331
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	27	-	27
Subtotaal methodische wijzigingen	1.043	-195	848
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	192	-	192
Disconteringsvoet na validatie	14.587	98	14.685
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	14.779	98	14.877
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	2.217	99	2.315
Liberalisatiegrens	-493	-	-493
Reguliere huurstijging	-594	-	-594
Markthuur	-220	100	-120
Leegwaardestijging	20.971	97	21.068
Splitsings- en verkoopkosten	245	0	246
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.955	-59	-8.014
Beheerkosten	-232	-2	-234
Belastingen en verzekeringen	182	-4	178
Verhuurderheffing	10.170	-	10.170
Disconteringsvoet	8.168	578	8.746
Exit yield	1.543	129	1.672
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	34.002	938	34.941
Totaal mutaties	68.314	515	68.828
Marktwaarde 2021	444.707	11.155	455.861

14.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 192 miljoen (2020: € 167,3 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2021	444.707	11.155	455.861
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-33.540	11	-33.529
Betaalbaarheid (huren)	-143.783	-446	-144.229
Kwaliteit (onderhoud)	-74.652	-231	-74.883
Beheer (beheerkosten)	-11.235	-13	-11.249
Totaal afslagen	-263.210	-679	-263.889
Beleidswaarde 31-12-2021	181.497	10.476	191.973

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de in de grondslagen vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -28.860	lager
Streefhuur	2,5% hoger	€ 7.129	hoger
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -8.097	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -8.020	lager

14.2.3 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt € 541,3 miljoen (WOZ 2020). De WOZ 2020 bedroeg € 495,4 miljoen.

14.2.4 Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15 (oneven) zijn hypothecair bezwaard, in totaal 42 woningen.

14.2.5 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	€ 4.385.000
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	€ 672.000
Computer	Brand (getaxeerd)	€ 214.400
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Schadeverzek. inzittende	€ 1.000.000
Reconstructie	Bedrijfsschade	€ 182.000
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Materiele schade	€ 2.500.000
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Letselschade	€ 6.100.000
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	€ 2.500.000

14.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2021 is 1 woning verkocht met Slimmer Kopen (2020: 18). Het betreft de woning 't Jagertje 8 in Terheijden.

14.2.7 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 219 woningen bestemd zijn voor verkoop. In 2021 zijn er 8 huurwoningen verkocht en gepasseerd bij de notaris. 5 woningen zaten eind 2021 in het verkoopproces maar passeren in 2022. De verwachting is dat we elk jaar gemiddeld 10 woningen verkopen.

14.2.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Specificatie MVA io

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Duurzaamheidsproject	-	487
Verduurzaming F 4 (55 won.)	19	-
PV Panelen 27 pilot	36	-
Hofstedestraat (MA)	25	25
Voorstraat Made-Oost (MA)	208	193
Markstraat (TH)	599	584
Ds. Jamesstraat (LZ)	266	281
Romboutstraat	407	15
Leeuwerikstraat (MA)	1.558	-
Vlshoek	-	560
Ontwikkelbudget	17	-
	3.135	2.145

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor en bedrag van € 1.824k aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

14.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31/12/2021	31/12/2020
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	342	343
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	359	479
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	285	290
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie DAEB	-	614
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-387	-346
Leningruil Vestia	171	-
Boekwaarde per 31 december	770	1.380

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31/12/2021	Jaarrek.	Fiscaal	Vershil	Nominaal	Contant
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.822	1.822	470	342
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			1.561	403	359
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.286	332	285
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	-	-	-	-	-
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	-	-	-	-	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.071	1.909	-2.163	-558	-387
Leningruil Vestia	1.355	678	678	175	171
					770

<i>31/12/2020</i>	<i>Jaarrek.</i>	<i>Fiscaal</i>	<i>Verschil</i>	<i>Nominaal</i>	<i>Contant</i>
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.947	1.947	487	343
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			2.320	580	479
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.387	347	290
Vastgoed in exploitatie - verkopten DAEB	11.587	14.421	2.833	708	614
Vastgoed in exploitatie - verkopten Niet-DAEB	475	293	-183	-46	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.486	2.383	-2.103	-526	-346
					1.380

Leningen u/g

	2021	2020
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	337	329
Rente	5	8
Uitbetaling saldo rekening courant	-	-
Kosten	-1	-
Stand per 31 december	341	337

De lening u/g betreft de starterslening. Met de starterslening wordt, via SVN, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2021 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2020: 4).

14.4 Voorraden

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Stand per 1 januari	265	265
Geactiveerde kosten	-	-
Geactiveerde opbrengsten	-	-
Overboeking	-265	-
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>265</u>

14.5 Onderhanden projecten

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	3.854	5.411
Geactiveerde kosten	379	828
Geactiveerde opbrengsten	-698	-3.969
Resultaat boekjaar	-	1.584
Overboeking	402	-
Stand per 31 december	<u>3.937</u>	<u>3.854</u>

De specificatie is als volgt:

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	437	619
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.500	3.235
	<u>3.937</u>	<u>3.854</u>

14.6 Vorderingen

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	264	229
Vertrokken huurders	66	51
Overige debiteuren	21	7
	<u>351</u>	<u>287</u>
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-81	-77
Saldo (huur)debiteuren	<u>270</u>	<u>210</u>
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	220	2.610
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-164	-2.017
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	411	1.700
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-378	-1.690
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2021	1.126	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2021	-430	-
Nog te ontvangen subsidie Surplus inzake Ganshoek	-	50
Nog te ontvangen subsidie Gemeente Drimmelen inzake Ganshoek	-	500
Overige vorderingen	505	37
	<u>1.290</u>	<u>1.190</u>

14.7 Liquide middelen

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kas	1	1
Rabobank	2.970	2.476
	<u>2.971</u>	<u>2.477</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

14.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

14.9 Voorziening onrendabele investering

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	-	411
Dotatie voorziening	7.401	949
Saldo per 31 december	7.401	1.360
Saldering projecten in ontwikkeling	2.794	1.360
Stand per 31 december	4.607	-

14.10 Leningen kredietinstellingen

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	94.898	99.131
Bij: verstrekkingen	20.372	2.500
Bij: agio op nieuwe leningen	1.355	
Af: aflossingen	14.890	6.733
Af: vrijval agio leningen	-	
Stand per 31 december	101.735	94.898
Af: aflossingsverplichting komend jaar	3.002	7.890
Saldo per 31 december	98.733	87.008

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 156,4 mln. De marktwaaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2021 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 155,1 mln.

Agio leningen

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 40 jaar van de van Vestia overgenomen leningen.

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,224% (2020: 3,567%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de lening portefeuille bedraagt 15,6.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 101,5 miljoen (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2021 € 97,9 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 2,97 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 22,2 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9 (Financiële Instrumenten).

14.11 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	3.660	4.065
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-158	-654
Opwaarderingen	<u>163</u>	<u>249</u>
Totaal mutaties	5	-405
Stand per 31 december	3.665	3.660

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2021 betrekking op 17 nieuwbouw koopwoningen (2020: 18).

14.12 Kortlopende schulden

	31/12/2021	31/12/2020
Schulden aan kredietinstellingen	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kortlopende aflossingsverplichting	3.002	7.890
 Schulden aan leveranciers		
Totaal	2.781	1.630
	31/12/2021	31/12/2020
Belastingen en premies sociale verzekering	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Loonheffing	43	89
Pensioenfonds	-	-
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	-	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-	-
Omzetbelasting	846	1.046
	889	1.135
 Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	203	171
Transitorisch onderhoud	642	9
Controlekosten	24	60
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	254	299
Afekening Sovak	552	-
Diversen	193	240
	1.868	779
 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.296	1.456
Vooruit ontvangen huur	122	131
Reservering verloftegoed	50	17
	1.468	1.604

15 Financiële instrumenten en risicobeheersing

15.1.1 Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

15.1.2 Kredietrisico

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

15.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Voor een toelichting van de gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

15.1.4 Valutarisico

Woonvizer loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

15.1.5 Renterisico

Woonvizer loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonvizer risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een

significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

15.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizer loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	> 5%	
1 – 5 jaar	9.027	8.250	1.805		19.082
6 – 10 jaar	10.401	600	1.783		12.783
11 – 15 jaar	12.000	5.800			17.800
16 – 20 jaar		8.100			8.100
> 20 jaar	5.553	2.500	34.561		42.615
Totaal	36.981	25.250	38.149	-	100.380

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,255%.

15.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de Jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2022	2.972	1.500	-
2023	7.217	6.000	-
2024	8.917	8.020	-
2026	2.446	1.750	-
2026	646	-	1.000

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening toegelicht:

- De rente van een variabel rentende lening (roll-over lening van 1,0 miljoen euro) is gebaseerd op drie-maands Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 195 basispunten.
- De rente van 2 variabele rentende leningen (2x € 3,0 miljoen nominaal) (roll-over lening) is bij beide leningen gebaseerd op één-maands Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 10 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1,3 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,255% (2020: 3,32%)
- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en

de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizer heeft drie basisrenteleningen in haar leningportefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 27 basispunten, waarbij de eerste volgende opslagherziening plaatsvindt per 1 april 2024.

- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 100,4 miljoen (2020: € 98,4 miljoen).
- De reële (markt)waarde van de leningportefeuille ultimo 2021 bedraagt € 153,8 miljoen (2020: € 165,4 miljoen).

15.1.8 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

15.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

16 Niet in de balans opgenomen regelingen

16.1 Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen

16.1.1 Voorwaardelijke verplichtingen

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2021 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonvizier een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonvizier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 40.145) en het gecommiteerde obligo 0%.

16.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

16.2.1 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en verduurzaming

Het restant van de aangegane verplichtingen uit overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en verduurzaming per 31 december 2021 bedraagt € 11,6 mln.

16.2.2 Bankkrediet Woonvizier

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2021 € 1.000.000 (2020: € 1.000.000). Hiervoor is als zekerheid een negatieve pledge afgegeven.

16.2.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

16.2.4 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizier heeft in 2021 geen contracten afgesloten voor nieuwe leningen die nog gestort moeten worden.

16.2.5 Volmacht WSW

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

16.2.6 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizier is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW-beleidsdekkingsgraad lag 31 december 2021 op 126% volgens de website SPW.

16.2.7 Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

10.2.8 Acantus Arrest

Woonvizier beschikt middels haar deelneming Woonvizier Energie B.V. over een WKO-installatie. Op basis van het Acantus-arrest is gebleken dat de WKO een onroerende aanhorigheid is. Dit betekent dat de kapitaals- en onderhoudslasten voor de WKO geacht in de kale huurprijs van de woning zitten. Dit is bij Woonvizier energie B.V. niet het geval geweest. Op basis van het arrest wordt door Woonvizier momenteel onderzocht wat de omvang van de terugbetalingsverplichting bedraagt sinds oprichting. De verwachte maximale impact gebaseerd op de meest recente jaarlijkse bijdrage 2021, teruggerekend naar ingebruikname bedraagt circa € 0,5 miljoen.

17 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

17.1 Huuropbrengsten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Woningen en woongebouwen DAEB	19.275	19.002
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	101	118
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	62	61
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	796	802
	<u>20.234</u>	<u>19.983</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-166	-119
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-7	-20
	<u>-173</u>	<u>-139</u>
	<u>20.061</u>	<u>19.844</u>

De gemiddelde huurverhoging 2021 bedroeg 0,0 % (2020: 2,6%). In 2021 is er geen huurverhoging doorgevoerd, wel een éénmalige inkomensafhankelijke huurverlaging doorgevoerd.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Gemeente Moerdijk	1.104	1.080
Gemeente Drimmelen	19.130	18.903
Totaal	<u>20.234</u>	<u>19.983</u>

17.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	658	626
Service-abonnement	87	78
Energie exploitatie	80	77
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-8	-11
	<u>817</u>	<u>770</u>
Te verrekenen met huurders	-167	-171
	<u>649</u>	<u>600</u>

17.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	357	390
Service-abonnement	89	25
Vergoeding doorbelastingen	22	22
Exploitatielasten sporthal	-	-
Energie-exploitatie	62	71
	529	508

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde kosten c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaand jaar.

17.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Toegerekende organisatiekosten	1.458	1.670

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

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.108	1.055
Sociale lasten	163	137
Pensioenlasten	145	160
	1.416	1.352

In 2021 waren er gemiddeld 23 medewerkers in dienst met een gemiddeld aantal van 17,9 FTE (2020: 18 medewerkers en 15,6 FTE). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel:

Lonen en salarissen	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal FTE
Directie	1	1
Bedrijfsvoering	6	4,7
Wonen en vastgoed	13	11,2
Staf	3	1
Totaal	23	17,9

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.416	1.352
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	437	841
Huisvestingskosten	191	198
Algemene kosten (*2)	889	922
Toe te rekenen organisatiekosten	2.933	3.312

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.458	1.670
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.016	1.252
• Overige directe lasten exploitatie bezit	38	40
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	35	38
• Leefbaarheid	141	-
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	18	25
• Overige organisatiekosten	228	287
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.933	3.312

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	49,69%	50,41%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	34,62%	37,80%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,31%	1,22%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,18%	1,15%
• Leefbaarheid	4,80%	0,00%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,62%	0,76%
• Overige organisatiekosten	7,78%	8,66%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
<i>*2 Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	26	28
Huurdersvereniging	19	19
Contributies en abonnementen	27	27
Accountantskosten	24	60
Advieskosten	237	298
Automatiseringskosten	322	257
Afschrijvingkosten inventaris en vervoermiddelen	99	83
Kantoorkosten	43	46
Bankkosten en verzekeringen	54	46
Autokosten	7	12
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-15
Pro rata	-	-
Overige algemene kosten	32	61
Totaal algemene kosten	889	922

17.5 Lasten onderhoud

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Kosten planmatig onderhoud	3.781	3.339
Kosten niet planmatig onderhoud	3.256	2.589
Toegerekende organisatiekosten	1.016	1.252
	8.053	7.180

17.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Verhuurderheffing	2.637	2.535
Verhuurderbijdrage	-6	6
Saneringsheffing	-	-
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	834	718
Verzekeringen	111	86
Overige directe lasten	304	115
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten	38	40
	3.918	3.500

17.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	698	3.969
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-563	-2.385
Toegerekende organisatiekosten	-18	-25
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	117	1.559

17.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.913	2.528
Verkoopkosten	-84	-55
Toegerekende organisatiekosten	-35	-38
Boekwaarde verkochte woningen	-900	-1.904
	894	532

Bovenstaande verkopen betreft de categorie *verkoop sociaal vastgoed in exploitatie*.

17.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-7.401	-949
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-
Afwaardering overige projecten	-	-18
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	41	94
	-7.361	-873

17.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	61.838	13.804
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	408	112
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-
	62.245	13.916

17.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	156	248
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-162	-248
	-7	-

17.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	56	56
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	2	2
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	-	-
Overige opbrengsten	15	23
	74	81

17.13 Overige organisatiekosten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	73	91
Obligoheffing	59	-
Agio vestia lening	1.355	-
Bijdrage heffing AW	8	15
Toegerekende organisatiekosten	<u>228</u>	<u>287</u>
	1.724	393

17.14 Kosten leefbaarheid

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Sociale leefbaarheid	-	-
Fysieke leefbaarheid	34	45
Toegerekende organisatiekosten	<u>141</u>	<u>-</u>
	174	45

17.15 Financiële baten en lasten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	<u>4</u>	<u>7</u>
	4	7
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.089	3.301

17.16 Belastingen

17.16.1 Schattingen

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

17.16.2 Acute en latente belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Woonvizier heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening

(x € 1.000)

		57.732
Bij:		
Onderhoudslasten	-4.349	
Overige bedrijfslasten	826	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	7.361	
Resultaat deelnemingen	-	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	<u>2.090</u>	5.928
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-346	
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-602	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-73	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-62.238</u>	-63.259
Fiscale winst		403
niet-afrekbaar deel gemengde kosten	5	
niet-afrekbare boetes	-	
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12	
dotatie herinvesteringsreserve	-819	
aanwending herinvesteringsreserve	-	
niet-afrekbare rente (ATAD)	<u>2.181</u>	1.355
Belastbare winst		1.758

Voor het disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) en afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,157 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

17.16.3 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Acute belastingen boekjaar	430	1.690
Teruggaaf vpb 2018	-	-59
Teruggaaf vpb 2019	164	
Teruggaaf vpb 2020	378	
Mutatie latente belastingen	610	-67
	1.582	1.564

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,74% (2020: 8,2%).

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 2,74% wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de fiscaal deels aftrekbare boeking van het agio op de leningenruil Vestia.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door een hogere niet gerealiseerde waardeverandering.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonvizier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2021 en 2020 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

18 Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2021	31/12/2020
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.267	4.486
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	444.707	376.393
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.154	10.640
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.628	3.623
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.135	2.145
	462.624	392.801
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	124	88
Latente belastingvordering	770	1.380
Leningen u/g	341	337
	1.235	1.805
Som der vaste activa	468.126	399.092
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	265
Overige voorraden	-	-
	-	265
Onderhanden projecten	3.937	3.854
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	242	193
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	1.275	1.175
Overlopende activa	-	-
	1.922	1.773
Liquide middelen	2.823	2.402
Som der vlottende activa	8.682	8.294
Totaal	476.808	407.386

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	227.317	214.344
Overige reserves	76.365	71.833
Resultaat boekjaar	56.152	17.504
	<u>359.834</u>	<u>303.681</u>
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	4.607	-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	98.733	87.008
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.665	3.660
	<u>102.398</u>	<u>90.668</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.002	7.890
Schulden aan leveranciers	2.781	1.629
Belastingen en premies sociale verzekering	889	1.134
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	1.829	779
Overlopende passiva	1.468	1.604
	<u>9.969</u>	<u>13.036</u>
Totaal	<u>476.808</u>	<u>407.386</u>

19 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	20.061	19.844
Opbrengsten servicecontracten	569	522
Lasten servicecontracten	-468	-437
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.458	-1.670
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.053	-7.180
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.918	-3.500
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.733	7.579
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	698	3.969
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-563	-2.385
Toegerekende organisatiekosten	-18	-25
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	1.559
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.829	2.473
Toegerekende organisatiekosten	-35	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-900	-1.903
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	894	532
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.361	-873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.246	13.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-7	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.878	13.043
Opbrengst overige activiteiten	57	64
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	57	64
Overige organisatiekosten	-1.724	-393
Leefbaarheid	-174	-45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.089	-3.301
Saldo financiële baten en lasten	-3.084	-3.294
Resultaat voor belastingen	57.697	19.045
Belastingen	-1.582	-1.564
Resultaat deelnemingen	36	24
Resultaat na belastingen	56.152	17.505

20 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	20.304	19.895
Vergoedingen	553	669
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	14	12
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>20.871</u>	<u>20.576</u>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.529	1.379
Onderhoudsuitgaven	5.643	5.712
Overige bedrijfsuitgaven	2.838	2.997
Betaalde interest	3.239	3.496
Betaalde interest Interne lening	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	15
Verhuurdersheffing	2.704	2.535
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	35	44
Vennootschapsbelasting	1.154	1.642
Saldo uitgaande kasstromen	<u>17.141</u>	<u>17.820</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.730	2.756
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.419	2.473
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	34	89
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	3.545
Verkoopontvangsten grond	698	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>-36</u>	<u>-</u>
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.115	6.107
Nieuwbouw huur	4.391	2.455
Verbeteruitgaven	6.095	1.550
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	372	741
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>49</u>	<u>54</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>10.907</u>	<u>4.800</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	<u>-8.792</u>	<u>1.307</u>

Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.792	1.307
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	14.372	2.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	14.372	2.500
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.572	6.177
Aflossing ongeborgde leningen	318	556
	8.890	6.733
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.482	-4.233
Toename (afname) van geldmiddelen	421	-170
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	421	-170
Liquide middelen per 1 januari	2.402	2.572
Liquide middelen per 31 december	2.823	2.402
Mutatie geldmiddelen	421	-170

21 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

21.1 Algemene toelichting

Woonvizier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening). 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.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

21.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening in overeenstemming met de hoofdstukken 5 en 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend.

Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

21.3 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.

22 Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

22.1 Deelnemingen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde	Aan- en	Resultaat	Boekwaarde	Saldering	Boekwaarde
	1-1-2021	verkopen	deelneming	31-12-2021	rekening- courant groepsbij.	31-12-2021
Woonvizier Energie BV	88	-	36	124	-	124
	88	-	36	124	-	124

	Boekwaarde	Aan- en	Resultaat	Boekwaarde	Saldering	Boekwaarde
	1-1-2020	verkopen	deelneming	31-12-2020	rekening- courant groepsbij.	31-12-2020
Woonvizier Energie BV	64	-	24	88	-	88
	64	-	24	88	-	88

22.2 Vorderingen

	31/12/2021	31/12/2020
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	236	215
Vertrokken huurders	67	51
Overige debiteuren	20	4
	323	270
Voorziening dubieuze debiteuren	-81	-77
Saldo (huur)debiteuren	242	193

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde	Mutaties	Boekwaarde	Saldering	Boekwaarde
	1-1-2021		31-12-2021	rekening- courant groepsbij.	31-12-2021
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	-	405	-	405

	Boekwaarde	Mutaties	Boekwaarde	Saldering	Boekwaarde
	1-1-2020		31-12-2020	rekening- courant groepsbij.	31-12-2020
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	-	405	-	405

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	220	2.610
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-164	-2.017
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	411	1.700
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-378	-1.690
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2021	1.126	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2021	-430	-
Nog te ontvangen subsidie Surplus inzake Ganshoek	-	50
Nog te ontvangen subsidie Gemeente Drimmelen inzake Ganshoek	-	500
Overige vorderingen	490	22
	1.275	1.175

22.3 Liquide middelen

	31/12/2021	31/12/2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kas	1	1
Rabobank	2.822	2.401
	2.823	2.402

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

22.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve	227.317	214.343
Overige reserves	76.364	71.833
Resultaat boekjaar	56.152	17.505
	359.834	303.681

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 ad.

€ 56.151.637 als volgt te bestemmen:

- Het volledige bedrag ad € € 56.151.637 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	227.317	215.813
Realisatie door verkoop	-656	-994
Realisatie door sloop	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	57.474	12.498
Totaal van de mutaties	<u>56.818</u>	<u>11.504</u>
<i>Bruto/netto herwaardering</i>	284.135	227.317
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-
Stand per 31 december	<u>284.135</u>	<u>227.317</u>

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Met ingang van boekjaar 2020 wordt de actieve latentie inzake het vastgoed in exploitatie niet langer gevormd daar er geen verwachte afrekening zal plaatsvinden. De actieve latentie is ten laste gebracht van de overige reserve.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	2021	2020
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	76.364	71.833
Resultaat boekjaar	56.152	17.504
Mutatie herwaarderingsreserve	-56.818	-12.973
Stand 31 december	<u>75.698</u>	<u>76.364</u>

22.5 Kortlopende schulden

	31/12/2021	31/12/2020
Schulden aan kredietinstellingen	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Kortlopende aflossingsverplichting	3.002	7.890
Schulden aan leveranciers		
Totaal	2.780	1.629
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	43	89
Pensioenfondsen	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	846	1.045
	889	1.134
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	203	171
Transitorisch onderhoud	642	9
Controlekosten	24	60
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	254	299
Afrekening Sovak	552	-
Diversen	153	240
	1.828	779
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.296	1.456
Vooruit ontvangen huur	122	131
Verloftegoed	50	17
	1.468	1.604

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

23 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

23.1 Opbrengsten servicecontracten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	658	626
Service-abonnement	87	78
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-8	-11
	<u>737</u>	<u>693</u>
Te verrekenen met huurders	-168	-171
	<u>569</u>	<u>522</u>

23.2 Lasten servicecontracten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	356	389
Service-abonnement	89	25
Vergoeding doorbelastingen	23	22
Exploitatielasten sporthal	-	-
	<u>468</u>	<u>436</u>

23.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Verhuurderheffing	2.637	2.535
Saneringsheffing	-	-
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	834	718
Verzekeringen	111	86
Overige	112	121
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten	38	40
	<u>3.732</u>	<u>3.500</u>

23.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.914	2.529
Verkoopkosten	-84	-55
Toegerekende organisatiekosten	-35	-38
Boekwaarde verkochte woningen	-900	-1.904
	895	532

23.5 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	57.474	13.804
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	4.771	112
	62.245	13.916

23.6 Opbrengsten overige activiteiten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	30	29
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	12	12
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	-	-
Overige opbrengsten	15	23
	57	64

23.7 Financiële baten en lasten

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	4	7
	4	7
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.089	3.301

23.8 Resultaat deelneming

	2021 <i>(x € 1.000)</i>	2020 <i>(x € 1.000)</i>
Resultaat deelnemingen	36	24

23.9 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2021 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(alle bedragen x € 1.000)

	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	55	55
Andere controle opdrachten	5	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
	60	60

23.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn in 2021 geen gebeurtenissen na balansdatum.

24 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonvizier onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit verhuur bedrijfsonroerend goed, verkoop VOV-woningen, verhuur 6 dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

24.1 Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december 2021 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.073	4.284
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	444.707	376.393
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.135	2.145
	447.842	378.538
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	770	1.090
Leningen u/g	212	209
Interne lening	2.609	2.763
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	20.971	19.882
	24.562	23.944
Som der vaste activa	476.477	406.766
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	231	185
Overige vorderingen	1.235	1.369
	1.466	1.554
Liquide middelen	2.688	2.152
Som der vlottende activa	4.154	3.706
Totaal	480.631	410.472

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	227.317	214.343
Overige reserves	76.365	71.833
Resultaat boekjaar	56.152	17.505
	<u>359.834</u>	<u>303.681</u>
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	4.608	-
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	98.368	86.325
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.684	7.572
Schulden aan leveranciers	2.654	1.556
Belastingen en premies sociale verzekering	848	1.083
Interne rekening courant Niet-DAEB	8.381	7.889
Overige schulden	1.794	768
Overlopende passiva	1.461	1.598
	<u>17.822</u>	<u>20.466</u>
Totaal	<u>480.631</u>	<u>410.472</u>

24.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2021

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	19.193	18.942
Opbrengsten servicecontracten	518	488
Lasten servicecontracten	-402	-403
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.391	-1.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.943	-7.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.865	-3.472
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.110	6.925
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.829	1.437
Toegerekende organisatiekosten	-33	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-900	-729
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	896	672
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.401	-967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.838	13.804
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.437	12.837
Opbrengst overige activiteiten	48	52
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	48	52
Overige organisatiekosten	-1.710	-375
Leefbaarheid	-174	-45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	116	126
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.077	-3.282
Saldo financiële baten en lasten	-2.961	-3.156
Resultaat voor belastingen	56.646	16.910
Belastingen	-1.582	-1.408
Resultaat deelnemingen	1.089	2.003
Resultaat na belastingen	56.152	17.505

24.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak 2021

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	19.425	18.701
Vergoedingen	501	629
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	13	10
Ontvangen interest	<u>113</u>	<u>120</u>
Saldo ingaande kasstromen	20.053	19.460
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.459	1.317
Onderhoudsuitgaven	5.592	5.644
Overige bedrijfsuitgaven	2.750	2.879
Betaalde interest	3.227	3.353
Betaalde interest Interne lening	-	15
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	15
Verhuurdersheffing	2.704	2.535
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	35	42
Vennootschapsbelasting	<u>1.154</u>	<u>1.609</u>
Saldo uitgaande kasstromen	<u>16.920</u>	<u>17.394</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.133	2.066
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.419	1.326
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>71</u>	<u>-</u>
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	1.490	1.326
Nieuwbouw huur	4.391	2.967
Verbeteruitgaven	6.095	1.550
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>47</u>	<u>55</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>10.533</u>	<u>4.572</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-9.043	-3.246

	2021	2020
Ontvangsten verbindingen	491	5.142
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>491</u>	<u>5.142</u>
Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.552	1.896
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	14.372	2.500
Ontvangst aflossing Interne lening	154	154
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>14.526</u>	<u>2.654</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	8.572	6.175
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	<u>8.572</u>	<u>6.175</u>
Kasroom uit financieringsactiviteiten	5.954	-3.521
Toename (afname) van geldmiddelen	536	441
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	536	441
Liquide middelen per 1 januari	2.152	1.711
Liquide middelen per 31 december	<u>2.688</u>	<u>2.152</u>
Mutatie geldmiddelen	536	441

24.4 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	194	202
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.154	10.640
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.628	3.623
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	14.782	14.263
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	124	88
Latente belastingvorderingen	-	291
Leningen u/g	129	127
	253	506
Som der vaste activa	15.229	14.971
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	265
Onderhanden projecten	3.937	3.854
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	405	405
Overige vorderingen	39	-195
Vorderingen op de DAEB-tak	8.381	7.889
	8.836	8.108
Liquide middelen	135	250
Som der vlottende activa	12.908	12.477
Totaal	28.136	27.448

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.585	3.974
Overige reserves	16.297	13.905
Resultaat boekjaar	1.089	2.003
	20.971	19.882
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	365	683
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.665	3.660
Interne lening	2.609	2.763
	6.639	7.106
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	318	318
Schulden aan leveranciers	126	73
Belastingen en premies sociale verzekering	40	51
Overige schulden	34	11
Overlopende passiva	8	7
	526	460
Totaal	28.136	27.448

24.5 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	868	902
Opbrengsten servicecontracten	51	35
Lasten servicecontracten	-65	-34
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-66	-75
Lasten onderhoudsactiviteiten	-110	-145
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-54	-28
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	625	655
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	698	3.969
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-563	-2.385
Toegerekende organisatiekosten	-18	-25
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	117	1.559
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	1.036
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.174
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2	-140
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40	93
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	408	112
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7	-
Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	441	205
Opbrengst overige activiteiten	9	12
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	9	12
Overige organisatiekosten	-14	-18
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-112	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12	-140
Rentelasten interne lening	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-124	-138
Resultaat voor belastingen	1.052	2.135
Belastingen	-	-156
Resultaat deelnemingen	36	24
Resultaat na belastingen	1.089	2.003

24.6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021

(alle bedragen x € 1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	879	1.194
Vergoedingen	52	40
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1	2
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>931</u>	<u>1.236</u>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	69	62
Onderhoudsuitgaven	51	69
Overige bedrijfsuitgaven	89	118
Betaalde interest	126	263
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	1
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	2
Vennootschapsbelasting	-	33
Saldo uitgaande kasstromen	<u>335</u>	<u>548</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	596	688
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-1	1.147
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	34	89
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	4.058
Verkoopontvangsten grond	698	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	<u>731</u>	<u>5.294</u>
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	107	-
Nieuwbouw verkoop	371	740
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>2</u>	<u>-</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>480</u>	<u>740</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	<u>251</u>	<u>4.554</u>

	2021	2020
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-491	-5.296
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-491</u>	<u>-5.296</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-240	-742
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	154	154
Aflossing ongeborgde leningen	<u>317</u>	<u>403</u>
	<u>471</u>	<u>557</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-471	-557
Toename (afname) van geldmiddelen	-115	-611
Wijziging kortgeld	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	-115	-611
Liquide middelen per 1 januari	250	861
Liquide middelen per 31 december	<u>135</u>	<u>250</u>
Mutatie geldmiddelen	-115	-611

24.7 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 Woonvizier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonvizier. Het voor Woonvizier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 bedraagt € 153.000.

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal gewogen Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizier per 31-12-2021 was 2.907 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2021: 27.484 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2907	2021 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale Bezoldiging 2021	E = € 153.000

24.8 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 131.840
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.175
Subtotaal	€ 150.015
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 150.015
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 123.063
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.265
Subtotaal	€ 145.328
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000
Bezoldiging	€ 145.328

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 17.730	€ 11.880	€ 11.880	€ 11.880	€ 11.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.730	€ 11.880	€ 11.880	€ 11.880	€ 11.880
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 16.950	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.050	€ 14.700	€ 14.700	€ 14.700	€ 14.700

25 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woonvizier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Woonvizier 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:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; en
3. 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 woningstichting Woonvizier zoals vereist in 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woonvizier een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag, inclusief het verslag van de raad van commissarissen;
- de 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, het volkshuisvestingsverslag 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 gereede 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen

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.

's-Hertogenbosch, 20 juni 2022
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA

26 Kengetallen

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
Ultimo boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Vooroorlogs	5	5	5	7	7
Naoorlogs	2.797	2.791	2.786	2.636	2.580
Garages	73	73	73	58	58
Kantoor Zeggelaan	1	1	1	-	-
Kantoor Lage Zwaluwe	-	-	-	1	-
Gezondheidscentrum	14	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	1	1	1	2	1
Kantoor Oranjeplein 5	-	-	-	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	7	6	6	5	5
Sporthal	4	4	4	4	4
Ontmoetingscentrum	2	2	1	1	1
Artsenpraktijk	-	-	1	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1	1
	2.907	2.900	2.895	2.732	2.674
In het boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Verwerving WSG	-	-	182	-	-
Verkocht	-8	-11	-14	-9	-9
Gesloopt	-	-	-4	-	-15
Splitsing	-	-	1	-	-
In exploitatie genomen	14	16	-	68	-
Overig	1	-	-2	-1	-
	7	5	163	58	-24
Ultimo boekjaar:					
Woningen in aanbouw	50	14	15	-	83
	2021	2020	2019	2018	2017
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)					
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	-
Staf	2,0	-	1,0	1,0	0,5
Controller	-	-	-	0,3	0,3
Strategie en beleid	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	5,7	4,0	3,5	3,4	3,5
Wonen en Vastgoed	11,9	10,1	2,7	4,0	4,0
Wonen	-	-	6,0	6,5	6,6
	20,6	16,1	15,2	17,2	15,9

27 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2021	2020	2019	2018
TI (Enkelvoudig)					
ICR	> 1,4	2,2	1,8	1,9	2,0
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	51,4%	56,7%	53,1%	58,8%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	45,1%	44,7%	48,4%	42,0%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	21,7%	24,5%	26,7%	28,8%
Daeb					
ICR	> 1,4	2,0	1,6	1,9	1,9
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	55,7%	59,6%	55,5%	61,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	44,5%	44,3%	49,4%	43,2%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	22,7%	24,9%	27,2%	29,3%
Niet-Daeb					
ICR	> 1,8	5,8	3,6	3,1	4,2
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	33,1%	43,6%	40,0%	51,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0	73,8%	71,5%	66,5%	61,9%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	30,9%	39,8%	36,2%	43,0%