

**WOON**

**OP**

**MAAT**



**HIER BEN IK THUIS**  
**JAARVERSLAG 2021**

Bezit	2021	2020
Aantal verhuureenheden	9.255	9.274
Aantal huurwoningen	8.513	8.528
Gemiddelde netto huur woningen	€ 582	€ 578
Gemiddelde reguliere huurverhoging	0,0%	2,3%
Gemiddeld huur woningen t.o.v. maximaal redelijke huurprijs	69%	70%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	397	410
Aantal nieuwbouw huurwoningen c.q. aangekochte woningen	11	10
Aantal huurwoningen DAEB	8.220	8.234
Aantal huurwoningen niet-DAEB	293	294
Aantal gesloopte huurwoningen	0	48
Aantal verkochte huurwoningen	26	25
Mutatiegraad verhuring woningen	5,7%	6,5%
Aantal ontruiming	1	0

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2021	2020
Verhuur	8,7	8,8
Verkoop	9,0	8,8
Dagelijks onderhoud	9,0	9,2
Oplevering huurwoning	8,5	8,5
Oplevering koopwoning	8,8	8,2

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2021	2020
Operationeel resultaat na rente	17.616	22.627
Jaarresultaat na belastingen	128.760	8.006
Jaarhuur	60.283	59.978
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	15.406	13.964
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	39.811	18.218
Sectorheffingen	8.414	8.287
Rentelasten	7.016	7.194
Eigen Vermogen	1.195.111	1.066.351
Leningenportefeuille	269.909	248.638
Balanstotaal	1.548.277	1.391.533
Beleidswaarde	570.011	653.617
WoZ-waarde	1.920.000	1.757.000

Financiële kengetallen	2021	2020
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,1	2,7
Solvabiliteit (op basis van de beleidswaarde)	50,0%	57,0%
Loan To Value (op basis van de beleidswaarde)	47,0%	39,0%
Rentabiliteit eigen vermogen	12,0%	1,0%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	2,5%	3,0%

Organisatie	2021	2020
Aantal fte	67	68
Personeelslasten (x 1.000)	€ 5.018	€ 5.094
Kortdurend ziekteverzuim	1,69%	0,74%



A photograph of two young girls sitting at a table, looking at a tablet together. The girl on the left has long brown hair and is wearing a blue top. The girl on the right has blonde hair and is also wearing a blue top. They are both smiling and appear to be engaged with the content on the tablet. The background is a blurred indoor setting.

**WOON**

**OP**

**MAAT**

**HIER BEN IK THUIS**  
**BESTUURSVERSLAG 2021**

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
1. Onze passie, opgave en uitdagingen .....	4
2. Terugblik op 2021.....	6
3. Corporate Governance .....	22
4. Risicomanagement .....	27
5. wet- en regelgeving en integriteit.....	35
6. Financiële informatie en continuïteit.....	37
7. Vooruitblik op 2022.....	46



## VOORWOORD

Voor je ligt het bestuursverslag 2021. Een jaar waarin Covid-19 nog steeds een grote rol speelde. De maatregelen die er waren om de gevolgen van het virus te beperken hebben uiteraard invloed gehad op ons werk. Toch zijn wij in staat geweest om een groot deel van onze klantbeloften te realiseren. In dit voorwoord lees je de realisatie van onze belangrijkste beloften. Hoe de ontwikkeling op de andere beloften is geweest? Dat lees je in het bestuursverslag. Dit verslag is, net als vorig jaar, opgebouwd aan de hand van de zeven sleutels van ons Koersplan 'hier ben ik thuis' (2019-2023). Ik nodig je van harte uit om dit te lezen.

### Covid-19: positieve resultaten en gerealiseerde klantbeloften

We hebben veel geleerd van Covid-19 en in 2021 de digitale dienstverlening die we in het voorgaande jaar hadden ingericht verder uitgebouwd en ons eigen gemaakt. De verhuur van woningen gebeurde tijdens de lockdowns op afstand, het onderhoud voerden we uit binnen de RIVM richtlijnen en onze sociaal buurtbeheerders bleven dagelijks de wijk in gaan en vingen de eerste (overlast) vragen op. Huurders met achterstand belden we op, spraken we op afstand bij de voordeur of gingen we bij op bezoek zodra dat mogelijk was. Onze 275 vrijwilligers hebben we verrast met een bezoekje en een attentie. Het aantal huurders met achterstand blijft, ook bij de stijgende energieprijzen, door onze persoonlijke aanpak historisch laag. De gemiddelde klantwaardering is nog steeds onverminderd hoog en scoort opnieuw een 8,9.

De verduurzaming en renovatie van woningen hebben we doorgezet. Bewoners betrekken bij de voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten gebeurde met een digitaal overleg, een wandeling door de buurt of in een grote ruimte waarbij we de afstand van elkaar konden houden. Helaas is er wel enige vertraging in projecten ontstaan, we doen er alles aan om dit weer in te lopen.

### Gemiddelde wachttijd verder gestegen

Naast alle goede ontwikkelingen rondom de dienstverlening, voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten maken wij ons grote zorgen over de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. Eind 2021 is de gemiddelde wachttijd 51 maanden, dat is fors! De verhuisketen zit muurvast en dat was zichtbaar bij het grote aantal reacties op de advertentie voor de verhuur van de 201 nieuwe appartementen van De Slotvrouw in Heemskerk en de 40 nieuwe eengezinswoningen Kingsford Smitstraat in Beverwijk. Ik hoop dat de verhuringen in 2022 een verhuisbeweging op gang brengen. We zetten daar ook de seniorenregeling voor in. Hiermee faciliteren we senioren bij het verhuizen. De aanpak van woonfraude leverde 14 vrije woningen op en actieve informatie over woningruil maakte 13 woningruilen mogelijk. Elf teruggekochte woningen verhuurden we opnieuw en met het project 'onder de pannen' kunnen huurders economisch daklozen een kamer te huur aanbieden zonder dat ze gekort worden. Het zijn kleine bijdragen aan een groot probleem en daarom zijn we structureel in overleg met de gemeenten over herstructurerings- en nieuwbouwlocaties. In de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten, collega corporatie en huurdersorganisaties hebben we afspraken gemaakt over de samenwerking en monitoring van vastgoedprojecten. Doel is de doorlooptijd van vastgoedprojecten te verkorten. De vastzittende woningmarkt blijft zo hoog op de agenda staan.

### **Betaalbare huren, isolatie van woningen**

Woonopmaat kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid. Het afgelopen jaar was er geen huuraanpassing. Wel hebben we de huren van 560 huurders op basis van de inkomensgegevens verlaagd. Tegelijk zorgen we voor goed geïsoleerde woningen en hebben we eind 2021 het project gestart om, voor onze rekening, het resterende enkel glas in onze woningen te vervangen door dubbel glas. Daarnaast plaatsen we nog steeds zonnepanelen bij huurders die dat willen. Er zijn nu 1.432 eengezinswoningen met panelen. Met deze maatregelen en aanbiedingen hopen we de energiarmede onder onze huurders te beperken.

### **Goed onderhouden woningen en verbetering kwaliteit**

De toezegging aan onze klanten om 25% van de huurinkomsten in te zetten op onderhoud hebben we met de realisatie van 25,9% gehaald. Daarbij is de kwaliteit van de voorraad verbeterd door renovatie en verduurzaming. In de periode 2019-2023 is hier ruim 180 miljoen euro voor gereserveerd.

In 2021 zijn drie renovatie / verduurzamingsprojecten, 320 woningen, in uitvoering en drie projecten, 391 woningen, in voorbereiding. Daarnaast zijn er nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in uitvoering en voorbereiding. Drie projecten zijn in aanbouw: de Kingsford Smitstraat en Grebbestraat in Beverwijk en De Slotvrouwe in Heemskerk. Ook drie projecten zijn in voorbereiding: Berghuis-/Elink Sterkstraat in Beverwijk en De Velst en De Geelvinck in Heemskerk. Het zijn drie herstructureringsprojecten waar we, in nauwe samenwerking en overleg met de gemeenten, willen verdichten.

### **Exploitatie en positief jaarresultaat**

We gaan zorgvuldig om met het geld wat door onze huurders is opgebracht. In 2021 hebben we minder uitgegeven dan we aan inkomsten ontvingen. Het operationele jaarresultaat is € 17 miljoen positief. Dit is vooral door de overname van leningen van Vestia ca. € 4 miljoen lager dan we hadden begroot.

### **Tot slot: samen komen we verder**

Covid-19 had veel consequenties voor onze huurders en medewerkers. De flexibiliteit van de medewerkers is opnieuw op de proef gesteld om telkens om te schakelen van fysiek naar digitaal werken en overleggen. Met grote inzet, betrokkenheid en creativiteit hebben we veel gedaan om onze bewoners een fijn thuis te bieden. Dat doen we niet alleen, we werken hierbij steeds meer samen met onze belanghebbenden zoals het Huurdersplatform, de gemeenten, de verschillende zorg- en welzijnsinstellingen en vastgoedbedrijven. Mooi om te zien dat we samen echt verder komen om onze huurders prettig te laten wonen. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. Met dit jaarverslag leg ik daar graag verantwoording over af. Ik dank je voor het vertrouwen in Woonopmaat.

Ik wens je veel leesplezier en kijk uit naar je reactie.  
Sjoerd Hooftman (bestuurder)



## 1. ONZE PASSIE, OPGAVE EN UITDAGINGEN

### Onze passie

De titel van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis' zegt genoeg. Onze passie is: mensen met een bescheiden portemonnee, een echt thuis bieden! Dat doen we vanuit gastvrijheid; bij alles wat we doen staat gastvrijheid centraal. Maar een thuis creëren doe je samen. Dat betekent dat we daarover in gesprek zijn met onze bewoners. De vraag stellen wat zij onder prettig wonen verstaan. Het betekent ook dat we verbinding maken met elkaar en met samenwerkingsrelaties. Want we beseffen dat we elkaar nodig hebben bij het bieden van een fijn thuis. Samen kunnen we nog meer betekenen voor onze bewoners.

### Onze opgave

Onze opgave is het bieden van betaalbare en comfortabele woningen die passen bij de levensfase van onze bewoners. Daar hoort een prettige en veilige buurt bij waarbij wij zichtbaar zijn en nabij. We bieden daarvoor optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. Door het kiezen van duurzame oplossingen werken we mee aan een beter milieu. En met nieuwe woonproducten en nieuwe dienstverlening spelen we in op de veranderende wensen van bewoners.

### Onze uitdagingen vertaald

Onze passie en opgave hebben we uitgewerkt in het Koersplan 'Hier ben ik thuis'. Aan de hand van zeven sleutels (zie hiernaast) hebben we onze strategische keuzen en doelstellingen voor 2023 beschreven. Met deze zeven sleutels bieden wij de bewoners een thuis!



Hieronder lees je een korte samenvatting van de opgaven/uitdagingen per sleutel. Wil je meer weten? Download dan ons Koersplan van onze website. Een document wat op zorgvuldig en transparante wijze met inbreng van onze belanghouders is opgesteld.

#### 1. Gastvrije dienstverlening

Onze bewoners stellen, gevoed door hun nieuwe klantervaringen bij andere organisaties zoals 'Coolblue', 'Netflix' of 'Carglass', steeds hogere eisen aan het niveau en de snelheid van onze dienstverlening. Niet inspelen daarop maakt dat de waardering over onze dienstverlening gaat dalen. Dat willen we niet. Sterker nog: we willen onze band met onze bewoners versterken en meer samen optrekken. Goed voor het duurzame beheer van complexen en buurten en het voorkomen van verwaarlozing en eenzaamheid bij bewoners. Onze focus is gericht op het verschil willen maken voor onze bewoners.

## 2. Een passende woning

De sociale woningmarkt is verstopt, de verhuisketen zit vast. De koopmarkt is onbereikbaar voor velen. De wachttijden lopen op. De woningmarkt verandert door dubbele vergrijzing en verdunning van huishoudens. We merken de effecten van de oververhitte woningmarkt. Schaarste blijft de boventoon voeren. Onze uitdaging is voor iedereen een passende woning bieden waarbij we streven naar een juiste match tussen vraag en aanbod (beschikbaarheid). Dat vraagt om samenwerking rondom gebiedsontwikkeling. We hebben er afspraken over gemaakt met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

## 3. Een betaalbare woning

We richten ons op de woonlasten van onze bewoners. Het wonen wordt immers steeds duurder. Belangrijkste oorzaak is de energienota en gemeentelijke heffingen. Er is armoede onder onze bewoners. Met name eenoudergezinnen hebben vaak moeite om rond te komen, 40% heeft te weinig bestedingsruimte. Deze cijfers raken ons! We blijven daarom inzetten op betaalbaarheid en houden de woonlasten in toom. Nieuwe bewoners bieden wij een woning die bij het inkomen past.

## 4. Duurzaam wonen

Bij duurzaam wonen gaat het om de transitie naar een gasloze en CO2 neutrale woningvoorraad. In vrijwel ieder wijk is er wel een duurzaamheidsopgave; slecht geïsoleerde woningen, verouderde gasleidingen in de straat en een groeiende roep om een warmtenet in de IJmond. We hebben een duurzaamheidsprogramma opgesteld om onze doelen te halen (Energie Index 1,4). We werken zo aan een beter milieu en meer comfort.

## 5. Een prettige wijk

Was de aandacht voor leefbaarheid wat verslapt in ons land, inmiddels is het thema weer actueel. En terecht. Leefbaarheid vraagt continue aandacht. Allerlei aspecten spelen een rol: van veiligheid, fijne burens en een nette uitstraling van de wijk tot het gevoel erbij te horen. Door inzet van sociaal buurtbeheerders en gerichte woningtoewijzing proberen wij de leefbaarheid goed te houden en te verbeteren. We zijn zichtbaar en nabij.

## 6. Samen

Woonopmaat komt uit een tijd dat er stevig is ingezet op het vergroten van de woningportefeuille. Er is veel ontwikkeld. We maken nu de omslag naar een beherende corporatie. Dat vraagt om een andere benadering van onze bewoners en samenwerkingspartners. Alleen ga je harder maar samen komen we verder. Onze uitdaging is samen slimme(re) keuzes maken in wat we doen en bouwen aan bewonersbetrokkenheid.

## 7. Huis op orde

We leven in een snel veranderende wereld. Veranderende wetten en regelgeving, digitalisering, de manier waarop we met elkaar communiceren. Wat vandaag standaard is, kan morgen anders zijn. Onze uitdaging is een gezonde organisatie te blijven, op alle terreinen. Dat gaat om onze financiële continuïteit, wendbaarheid, bedrijfsvoering, medewerkers en de beheersing van de risico's waar we mee te maken krijgen.



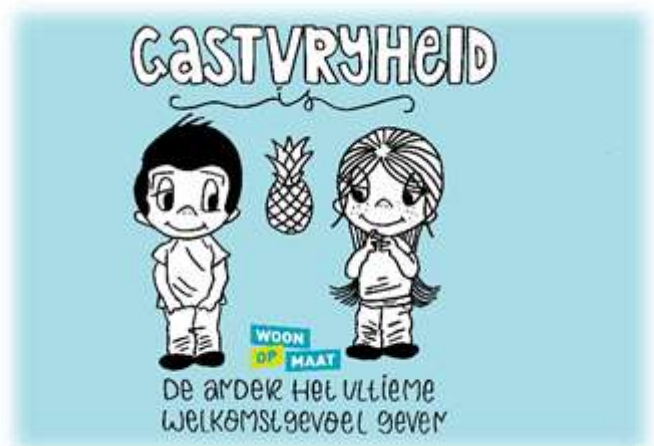
## 2. TERUGBLIK OP 2021

De terugblik van dit bestuursverslag is opgebouwd aan de hand onze zeven sleutels. Per sleutel staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan of we onze klantbeloften voor 2021 hebben gerealiseerd. Het zijn de beloften die in ons activiteitenplan 2021 en bijbehorende infographic staan.

### Sleutel 1: Gastvrije dienstverlening

Ons ultieme doel is om onze bewoners een echt thuis te bieden. Dit willen we realiseren met gastvrije dienstverlening. Gastvrijheid gaat om de totaalbeleving van de bewoner. Niet alleen in zijn woning maar ook in zijn woonomgeving en bij Woonopmaat als organisatie.

De focus in 2021 lag op het bieden van een onderscheidende dienstverlening. We vinden het belangrijk dat iedere bewoner, en klacht zich gezien, gehoord en gewaardeerd voelt. Het resultaat is positief. De klanttevredenheidsscore op de primaire processen ligt ruim boven de norm. Het loyaliteitsprogramma waarbij we de band met onze huurders willen versterken is onverminderd voortgezet. We hebben stil gestaan bij life-events van onze huurders en hebben huurders die 25, 40 of 50 jaar bij ons huren in het zonnetje gezet. De 275 vrijwilligers hebben we eind 2021 persoonlijk met een kleine attentie bedankt voor hun inzet.



Voor alle medewerkers een mouse-pad met deze weergave.

Nieuwe diensten zijn er vooral op digitaal vlak. Naast huuraanpassing is het nu ook mogelijk om de afrekening van de servicekosten met IDEAL te betalen. Er zijn formulieren op de website waarmee digitaal onderhoudsvragen of klachten kunnen worden ingediend.

Echt verbinding maken en met de bewoners in gesprek zijn vinden we belangrijk. Niet alleen wanneer er een vraag of een klacht is maar ook bij een onderhoudsplan voor de woning vragen we wat de ervaringen zijn en wat de wensen van de bewoners bij de uitvoering van het onderhoud zijn. Door in verbinding te zijn, ontstaan gedragen plannen en groeit het vertrouwen in Woonopmaat. Om ons goed in te kunnen leven in onze bewoners hebben we dit jaar bewonerspersonages geïntroduceerd. Deze personages geven ons nog beter inzicht in hoe bewoners kijken, luisteren en denken over een gesprek, brief, projectplan, beleidsstuk ect. Het helpt ons om aan te sluiten bij de verwachtingen van onze bewoners om zo nog meer in verbinding te zijn.

Klantbeloften gastvrijheid 2021	Resultaat 2020/21	Check
Goede gastvrije dienstverlening 9.000 huishoudens.	Gemiddelde klantwaardering op de primaire klantprocessen is een 8.9	✓
3 bewonersbladen en lezersonderzoek voor digitale editie.	Er zijn 3 bewonersbladen uitgekomen. Het lezersonderzoek vindt in 2022 plaats.	+
Huurders, waar mogelijk, in contact brengen met bewonerscommissies.	Sociaal buurtbeheerders informeren bewonerscommissies over nieuwe mutaties, gezien de huidige tijd is het nog niet concreet vormgegeven hoe bewoners welkom te heten.	+
Betrokkenheid en mate van vertrouwen van huurders meetbaar maken.	De Net Promotor Score (NPS) laat dit jaar een daling zien. Er zijn voor het eerst meer criticasters (25%) dan promotors/ambassadeurs (20%).	+
Optimaliseren website in taal en self-service en meer digitale dienstverlening.	Via de website kan een reparatieaanvraag, een overlastklacht, een klacht over de dienstverlening of een geschil voor de geschillenadviescommissie worden ingediend.	✓
Huur- en servicekosten betalen via Ideal	Huurders kunnen de huur en de afrekeningen per Ideal betalen	✓
Verrassen huurders door onverwachte aandacht	88 trouwe huurders en 275 vrijwilligers zijn verrast met een bezoek, een taart en een kleine attentie	✓

In 2021 hebben wij via het digitale klantenpanel bewoners gevraagd waarover en op welke manier meestal contact wordt opgenomen met Woonopmaat. De digitale mogelijkheden worden wel gebruikt maar bij voorkeur bellen bewoners of komen ze langs. De vraag over het digitaal aanbieden van het bewonersblad is niet meegenomen in dit panel. In 2022 pakken we dit op in combinatie met het opstellen van een visie op digitalisering.

De daling van de NPS is teleurstellend en laat de urgentie zien om door te gaan met investeren in kwaliteit van onze afspraken en toezeggingen ('waarmaken wat we beloven'). Op grond van Covid-19 was de balie een groot deel van 2021 gesloten en waren huisbezoeken beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Dat zien we terug in de NPS score. Zodra mogelijk zetten we ons weer onverminderd in op het maken van verbinding met onze bewoners.

## Sleutel 2: Een passende woning

Ons ultieme doel is een juiste match van vraag en aanbod van woningen. Helaas is de druk op de woningmarkt onverminderd groot. Ook in de IJmond is sprake van een steeds groter wordende woningnood. Dit komt onder meer door het stagneren van uitstroom naar de koopmarkt, de doorstroming van ouderen naar een passende woonvorm voor ouderen, bevolkingsgroei, de 'verdunding' van huishoudens en de uitstroom van beschermd wonen. De uitdaging is de groeiende vraag naar sociale huurwoningen op te vangen.

De focus in 2021 lag op het stabiliseren en zo mogelijk terugdringen van de gemiddelde wachttijd door uitbreiding van het beschikbare aanbod met nieuwe woningen, herstructurering van de bestaande voorraad en het bevorderen van doorstroming door ouderen te faciliteren met verhuizen.

Met nieuwbouw voegen we de komende jaren woningen toe aan de voorraad. Er zijn daarvoor meerdere projecten in voorbereiding, zie onderstaand overzicht. Hiernaast zijn we in gesprek met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en belanghebbenden over de ontwikkeling van een aantal plangebieden zoals De Velst, de Geelvinck en de Schrijversbuurt (Centrumplan) in Heemskerk en de ontwikkeling van Oosterwijk en Slotakkoord in Beverwijk.



<b>NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERINGSPROJECTEN</b>		
<b>Project, plaats</b>	<b>Aantal en type</b>	<b>Status eind 2021</b>
Kingsford Smithstraat, Beverwijk	40 sociale huureengezinswoningen	Uitvoeringsfase, oplevering najaar 2022
Het Slotakkoord, Beverwijk	54 grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen 20 koopwoningen	Het plan is vooralsnog on hold gezet. Met de gemeente Beverwijk bezien we de mogelijkheden om het project verder vorm te geven.
Aagtenpoort, Beverwijk	4 Skaeve Huse, woonunits sociale huur	De onderzoeken zijn klaar. We wachten op goedkeuring subsidieaanvraag gemeente Beverwijk.
De Slotvrouwe, Heemskerk	177 sociale huurappartementen 24 sociale huurstudio's 21 koopwoningen	Uitvoeringsfase, 1 <sup>e</sup> woontoren oplevering voor de zomer in 2022. 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> toren na de zomer.
Grebbestraat, Laan van Kanaän, Beverwijk	35 zorgwoningen voor stichting Odion. Huisvesting voor jongeren met lichamelijke beperking	Uitvoeringsfase, start bouw voorjaar 2022, oplevering voor de zomer van 2023.
De Velst, Heemskerk	Renovatie 144 appartementen en verdichting in het gebied.	Raadsbesluit Stedebouwkundige visie eind 2021.
De Geelvinck, Heemskerk	Sloop 52 eengezinswoningen, nieuwbouw 28 eengezinswoningen en 44 appartementen	Raadsbesluit stedebouwkundige visie eind 2021. Investeringsbesluit voorjaar 2022. Uitvoering start in 2024, oplevering in 2025.
Berghuisstraat / Elink Sterkstraat, Beverwijk	Sloop/nieuwbouw van 67 woningen en renovatie 20 woningen	Haalbaarheidsfase, investeringsbesluit 2022.
<b>Totaal aantal toe te voegen woningen</b>	<b>260 huurwoningen 41 koopwoningen</b>	

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bij Woonopmaat is opgelopen tot 51 maanden (2020: 42 maanden). We hebben een mutatiegraad van 5,7% (2020: 6,5%). Tegelijk is het aantal optiehouders in 2021 met 1734 toegenomen naar 10.016 (2020: 8.282). In 2021 zijn 478 (2020: 469) sociale huurwoningen verhuurd. Afgerond zijn deze op de volgende manieren verdeeld:

- 72 % via het normale woonruimteverdeelsysteem,
- 11 % vanwege herstructurering,
- 17 % aan bijzondere doelgroepen (7,7 % statushouders, 6,8 % urgentie/WMO en 2,3 % uitstroom instellingen).

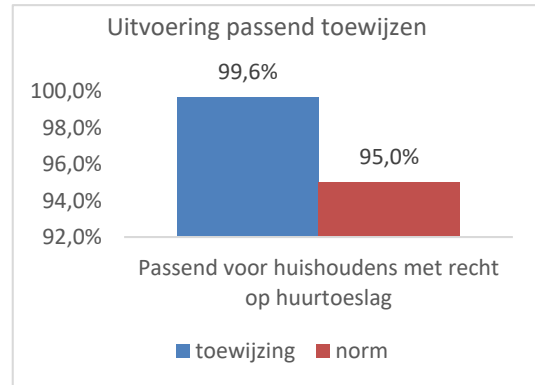
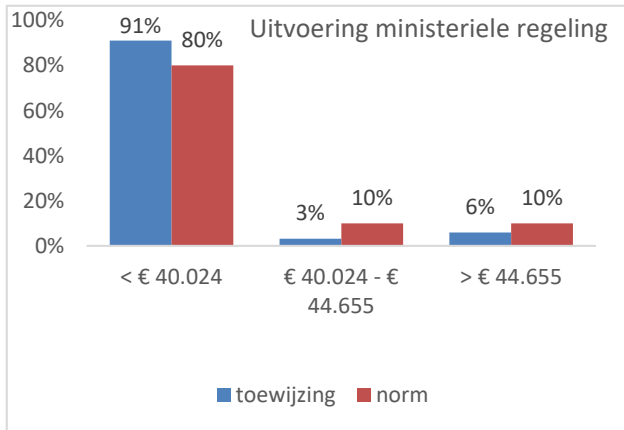
Hiernaast zijn 13 woningruilen gerealiseerd.

Het aanbod woningen in onze voorraad is in 2021 gedaald van 8.528 naar 8.513 (zie ook de kengetallen). We hebben 11 woningen teruggekocht en 26 woningen verkocht. Voor 2022 beperken we de verkoop van sociale huurwoningen en zetten we meer terug gekochte woningen in de verhuur.

Klantbeloften passende woning 2021	Resultaat 2021	Check
Stabiliseren groei wachttijd op een woning op gemiddeld 40 maanden.	De wachttijd is opgelopen tot 51 maanden.	✗
Ruim 500 reguliere verhuringen	Er zijn 478 woningen verhuurd. Door oplevering van nieuwbouw voorzien we in 2022 circa 800 reguliere verhuringen.	±
Met voorbereiding / uitvoering van vastgoedprojecten leveren we in de periode 2021-2023 449 extra woningen op.	In 2021-2023 worden 312 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Heemskerk en Beverwijk. Het Slotakkoord is on hold gezet en wordt besproken met de gemeente Beverwijk, Over Skaeve huse is nog geen duidelijkheid vanuit de gemeente (i.v.m. subsidieaanvraag). Zie ook schema voorgaande pagina.	±
10 woningen worden na terugkoop aan Woonopmaat toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen.	In 2021 zijn 11 woningen na terugkoop opnieuw verhuurd.	✓
Senioren kunnen bij een verhuizing gebruik maken van een seniorenregeling	Het experiment loopt tot 1 juli 2022. In 2021 zijn 9 senioren verhuisd op basis van de regeling	✓
Deelnemen / organiseren seniorenmarkt	Door de Covid-19 maatregelen is er geen seniorenmarkt georganiseerd.	✗
Start verhuur 241 sociale huurwoningen. De Slotvrouwe in Heemskerk en Kingsford Smitstraat Beverwijk	In 2021 is de verhuur gestart. Voor de Slotvrouwe in Heemskerk zijn in vervolg op de advertentie 5718 opties genomen en voor de Kingsford Smitstraat in Beverwijk 660 opties.	✓
Renovatie en/of verduurzaming 250 woningen	In 2021 zijn er drie renovatie en/of verduurzamingsprojecten in uitvoering, totaal 320 woningen.	✓
Afspraken over opvang en begeleiding instellingsverlaters met invulling tienpuntenplan	In 2021 zijn 10 kans contracten afgesloten (5 in Heemskerk en 5 in Beverwijk). Deze worden toegepast bij bewoners die een instelling verlaten om zelfstandig te kunnen gaan wonen. Er zijn met betrokken partijen afspraken gemaakt over de invulling van het tienpuntenplan.	✓
Verkenning toekomstmogelijkheden zorgvastgoed met onze zorgaanbieders	In 2021 met de Reigershoeve een plan gemaakt voor uitbreiding van het logeershuis. In 2022 vindt verdere uitwerking plaats met de ViVa!Zorggroep over het zorgvastgoed wat door ViVa!Zorggroep van Woonopmaat wordt gehuurd.	±
Woningruil onder de aandacht en 10 woningen beschikbaar met fraudeaanpak	In 2021 zijn 13 woningruilen gerealiseerd en 14 woningen beschikbaar gekomen met de fraudeaanpak. Dit ligt ruim boven de gestelde norm van 10 woningen.	✓
Inzet tot 100 extra wisselwoningen stationsbuurt Heemskerk	Met de gemeente zijn gesprekken gevoerd. Eind 2021 voorziet de gemeente geen tijdelijke maar definitieve bouw van woningen op deze locatie.	±

Het passend toewijzen en de uitvoering van de ministeriële regeling is ons uitgangspunt. 99,6% van de verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag is passend toegewezen (norm 95%). 93 % van de vrijkomende sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. (norm 80%). 7% van de woningen verhuren we aan lagere middeninkomens van € 40.024 tot € 50.000. Tegelijk zien we een kritische consument waarbij inmiddels gemiddeld 15,4 mensen op de wachtlijst moeten worden benaderd voor het verhuren van een woning. Sluit de vrijkomende woning niet aan bij de behoefte op dat moment? Wordt de woningzoekende kritischer? Wacht een woningzoekende op een woning die beter past? Dat vraagstuk moeten we beantwoorden.





**De doorstroomregeling voor senioren**, in de zomer 2020 als tweejarig experiment gestart, heeft de interesse van 100 senioren. In 2021 zijn 9 senioren verhuisd op basis van de seniorenregeling. We hopen in 2022 met de oplevering van nieuwbouw en extra aandacht voor de regeling nog meer woningen met deze regeling vrij te krijgen.

‘**Onder de pannen**’ heet het project waarbij samen met Stichting Regenboog, PréWonen en de gemeenten economisch daklozen tijdelijk bij huurders, die een slaapkamer over hebben, een kamer kunnen huren. De hoofdhuurder wordt hierbij niet gekort op zijn of haar inkomen. Een mooie manier om deze urgente woningzoekenden snel aan tijdelijke huisvesting te helpen.

### Sleutel 3: Een betaalbare woning

**We zetten in** op het in toom houden van de woonlasten, het verminderen van de betaalbaarheidsrisico’s bij onze bewoners en het voorkomen van ontruiming door huurachterstand. Prettig wonen is immers ook betaalbaar wonen.

**De focus in 2021** lag op het betaalbaar houden van de woningen en het niet laten oplopen van huurachterstanden. Dat doen we het liefst door persoonlijke benadering en het zo gemakkelijk mogelijk maken om de huur te betalen, bijvoorbeeld via Ideal. We bellen of gaan bij de huurders met een achterstand langs. Het aantal huisbezoeken was net als in 2020 voor ons doen extreem laag (44). De Covid-19 maatregelen beperkten ons daartoe. Het aantal huurders met achterstand is met 166 huurders is iets gestegen ten opzichte van 2020 maar blijft onder de norm van 200 (2020: 153). Het huurachterstandspercentage is gelijk gebleven en 0,17%. Er heeft 1 ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand. Een trieste situatie waar hulpverlening en wij geen afspraken konden maken met de bewoner.

**De woonlastenstijging** houden we beperkt. Normaal volgen we een inflatievolgend huurprijsbeleid zonder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2021 is in lijn met het beleid van de overheid geen huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast hebben 551 huurders op basis van de gegevens van de belastingdienst een huurverlaging van gemiddeld € 40 gekregen. Het aantal individuele verzoeken tot huurverlaging is beperkt tot 20, hiervan zijn 9 verzoeken toegekend (veelal vanwege structurele inkomensdaling door pensionering).

Klantbeloften betaalbare woning 2021	Resultaat 2021	Check
Nul ontruiming door huurachterstand en daarvoor samenwerking sociale partners	Ondanks samenwerking met sociale partners (onder andere in het project Vroegsignalering) 1 ontruiming als gevolg van geen medewerking aan oplossen van huurachterstand, ondanks geboden hulp.	+
100 huisbezoeken bij huurders met een betalingsachterstand.	Slechts 44 huisbezoeken door Covid-19 maatregelen tot beperken huisbezoeken tot hoogst noodzakelijk.	✗
Maximaal 200 huurders huurachterstand	166 huurders met een huurachterstand, huurachterstandspercentage 0.17%.	✓
Start Pilot vroegsignalering gemeente Beverwijk	Het project is gestart in 2019. Doel is vroegtijdig signaleren van mogelijke betalingsproblemen door overleg met andere partijen als PWN, energieleveranciers etc.	✓
Met Huurdersplatform maken we afspraken over uitvoering sociaal huurakkoord	Hoewel in 2021 geen huurverhoging is doorgevoerd had het Huurdersplatform wel positief advies gegeven over inflatievolgende huuraanpassing en een lagere aanpassing voor huurders met een minder geïsoleerde woning.	✓
Inzicht voor woningzoekenden en huurders in maximale woonlast bij inkomen	Naast passend toewijzen, willen we een NIBUD-advies over betaalbaarheid gaan bieden aan woningzoekenden. De aangekondigde update vanuit het NIBUD is echter uitgesteld tot eind 2021. Voorjaar 2022 verschijnt deze op de website.	✗
Betaalbare huren en gematigd huurprijsbeleid met nieuw streefhuurbeleid op basis van prijs/kwaliteitverhouding	In 2021 is een nieuw streefhuurbeleid opgesteld op basis van prijs/kwaliteit verhouding. Op onderdelen is het beleid bijgesteld om te zorgen dat specifieke woningen bij de doelgroep (jongeren) terecht komen. Het Huurdersplatform heeft positief geadviseerd.	✓
Huurders een aanbod voor plaatsing zonnepanelen	Eind 2021 zijn 1432 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen.	✓
Versneld isoleren van 300 woningen met een laag energielabel	In 2021 zijn drie renovatie/verduurzamingsprojecten in uitvoering, 320 eengezinswoningen.	✓
Huur gemiddeld 71% van wat Woonopmaat mag rekenen	De gemiddelde huurprijs is eind 2021 71% van de maximaal redelijke huurprijs.	✓
Gematigde jaarlijkse huuraanpassing, inflatievolgend	In 2021 is geen jaarlijkse huuraanpassing geweest.	✓

Om de energielasten in toom te houden isoleren we versneld onze woningen. In 2021 hebben we drie renovatie/verduurzamingsprojecten in uitvoering, totaal 320 eengezinswoningen. De streefhuur is eind 2021 gemiddeld 71% van wat de huurprijs wettelijk mag zijn. Dit leidt ertoe dat ruim 80% van onze vrijkomende woningen bereikbaar is voor huurtoeslaggerechtigden.

#### Sleutel 4: Duurzaam wonen

**Ons doel** is niet alleen woningen duurzamer maken met lagere woonlasten maar ook comfort bieden. Dat doen we met isolatie. We willen het thema duurzaamheid verankeren in alle keuzes die we maken en streven naar een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,4. Eind 2021 is de EI 1,55. De doelstelling om 1,4 te behalen haalden we niet. Het effect van de verduurzaming van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen bleek minder groot dan we dachten. De EI van 1,4 verwachten we in 2023 gerealiseerd te hebben door het versneld isoleren van woningen, opgeleverde nieuwbouwwoningen, het plaatsen van zonnepanelen en het vervangen van enkel glas in dubbel glas bij 500 woningen. We zetten ook in op een gasloze en energie neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we in lijn met onze portefeuillestrategie en samen: met bewoners en partners zoals de gemeenten.

**De focus in 2021** lag op het energiezuiniger maken van onze bestaande woningen en zorgen voor energiezuinige nieuwe woningen. Naast de voorbereiding en uitvoering van meerdere verduurzamingsprojecten, loopt er een pilot met warmtepompen en zijn we ook in gesprek over een kleinschalig experiment warmtenet met HVC, gemeente en collega corporaties.



*De wijk in om uitleg te geven over zonnepanelen.*

**Goede informatie** over het gebruik van (duurzame) installaties en het wonen in een zeer goede of juist minder geïsoleerde woning is belangrijk. Want door juist gebruik kan de energierekening nog omlaag en dat scheelt in de portemonnee. In 2021 zijn wij, samen met de energicoaches van het Huurdersplatform, gaan samenwerken met ECO-Heemskerk. In samenwerking met de gemeente wordt huurders van een minder goed geïsoleerde woning een gratis besparingspakket aangeboden en advies gegeven over energiebesparing. In 2021 zijn 1.133 bewoners bezocht.

Omdat we nog geen nieuwe installaties hebben opgeleverd zijn nog geen instructiefilmpjes gemaakt. We doen dat komend jaar, gelijk met een speciale uitgave van het bewonersblad. Bewoners van woningen die in dit jaar worden verduurzaamd, weten dan direct hoe de installatie in hun woning werkt en wat er mogelijk is.

<b>RENOVATIE / VERDUURZAMINGSPROJECTEN</b>		
<b>Project, plaats</b>	<b>Aantal en type</b>	<b>Status eind 2021</b>
Rijvordtlaan, Beverwijk	72 sociale huureengezinswoningen	Uitvoeringsfase, oplevering 2022
Poelenburglaan AB, Heemskerk	132 sociale huureengezinswoningen	Uitvoeringsfase, oplevering mei 2022
Antonio Morstraat, Beverwijk	116 sociale huur eengezinswoningen	Uitvoeringsfase, oplevering april 2022
Euratomplein, Heemskerk	234 sociale huurappartementen	Haalbaarheidsfase is afgerond, investeringsbesluit begin 2022
Normandiëlaan e.o., Heemskerk	99 sociale huur eengezinswoningen	Haalbaarheidsfase loopt, investeringsbesluit voorjaar 2022
Loirestraat e.o., Heemskerk	58 sociale huur eengezinswoningen	Haalbaarheidsfase, scenariobesluit voorjaar 2022
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>711 sociale huurwoningen</b>	

Met zonnepanelen wordt energie opgewekt en met de huidige salderingsregeling levert dat de bewoner direct voordeel op. We hebben 1432 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen en breiden dat uit naar gestapelde bouw. In 2022 gaan we ook verder met het plaatsen van zonnepanelen op de eengezinswoningen.



De PAS en PFAS problematiek was ook in 2021 aan de orde bij de projecten die wij in voorbereiding hebben. Bij de uitvraag houden we rekening met het minimaliseren van de stikstofdepositie en nemen we extra maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken. Bouwers moesten zich in 2021 ook aan de PFAS-regels houden bij het verplaatsen van grond. Zo mag de bodem waar de grond naar toe gaat niet vuiler worden door PFAS. We hebben geen vertraging opgelopen bij projecten door de PFAS discussie.



Klantbeloften Duurzaam wonen 2021	Resultaat 2021	Check
Nieuwe woningen zijn gasloos en superzuinig	De nieuwbouwwoningen in uitvoering zijn gasloos en hebben minimaal energielabel A++	✓
Advies geven over installaties en vermindering energieverbruik met behulp van energie coaches, instructiefilmpjes en een energiespecial van het bewonersblad	1133 Bewoners kregen advies in nauwe samenwerking met ECO Heemskerk en de energiecoaches van het Huurdersplatform. Instructiefilmpjes en een energiespecial van het bewonersblad volgen in 2022.	±
Bij groot onderhoud (renovatie) brengen we energetische verbeteringen aan, dat zorgt voor lagere energielasten.	In 2021 zijn drie projecten gestart, 320 woningen. In voorbereiding zijn drie nieuwe projecten voor renovatie/verduurzaming bij 391 woningen	✓
Eind 2021 gemiddelde energie-index 1.4	De EI index is eind 2021 1,5. We gaan het realiseren in 2023.	✗
Start pilot zonnepanelen op appartementencomplexen	De haalbaarheid is in onderzoek, voor de zomer 2022 wordt het investeringsvoorstel verwacht waarna de uitvoeringsfase start.	✗
Duurzaamheid en circulair bouwen is onderdeel kwaliteitsprogramma vastgoedprojecten	Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk materiaal hergebruikt. Bij de Grebbestraat worden de gevelstenen van het gesloopte gebouw hergebruikt in de gevel.	✓
Evaluatie pilot warmtepompen als alternatief voor CV ketels	De pilot loopt langer door om een extra winter mee te nemen in de evaluatie.	±
Vervangen bestaande woningen door nieuwbouw met label A++ en differentiëren woningtypen	De nieuwbouwwoningen in uitvoering zijn gasloos en hebben minimaal energielabel A++	✓
Kleinschalig experiment warmtenet met HVC. Voorwaarde: energielasten bewoners stijgen niet.	Het experiment is nog in voorbereiding.	✗
Uit het innovatielab komen voorstellen op duurzaamheidsvlak	Bij het renovatieproject Poelenburg in Heemskerk wordt samen met de gemeente gewerkt aan groene tuinen (groensafari) waarmee tuinen worden ontdaan van stenen.	±
Vrijwilligers Huurdersplatform als energiecoach	Vrijwilligers trekken samen op met ECO Heemskerk en Woonopmaat als energiecoach	✓
98% hergebruik sloopmateriaal	Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk materiaal hergebruikt. Bij de Grebbestraat worden de gevelstenen van het gesloopte gebouw hergebruikt in de gevel.	✓
Oplevering project zonnepanelen 2000 woningen	Eind 2021 zijn bij 1432 woningen zonnepanelen aangebracht. Ondanks nieuwe marketing is het ons niet gelukt om alle geplande 2.000 woningen te voorzien van zonnepanelen. Het project loopt door in 2022.	±
Versnelde aanpak woningen met F&G labels	De drie lopende verduurzamingsprojecten zijn met een versnelde besluitvormingsprocedure tot uitvoer gekomen.	✓

## Sleutel 5: Prettige wijk

**Prettig wonen;** je thuis is zoveel meer dan een woning alleen en daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. In 2021 hebben wij € 1.147.000 (2020: € 1.077.000) geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk, circa € 134 per huurwoning (2020: € 126). Dit bedrag is inclusief de kosten die gemaakt zijn voor de bewonersbetrokkenheid.

**De leefbaarheid staat onder druk** nu we noodgedwongen veel meer in en om de woning verblijven. Onze zes sociaal buurtbeheerders besteden dan ook veel tijd en aandacht aan

toezicht en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving nabij onze complexen. Zo is er extra ingezet op schoonmaak bij seniorencomplexen, zwerfvuil en het verwijderen van zieke bomen (iepenziekte). De buurtbeheerders zijn zichtbaar en worden steeds vaker aangesproken. Bewonerscommissies organiseerden samen met Woonopmaat kleinere acties in buurten. Te denken valt aan een zomerfeest, een sinterklaas- en andere buurtactiviteiten

**Overlastmeldingen** zijn, met 346 meldingen, in aantal vergelijkbaar aan vorig jaar (2020: 355). Dat we de norm van 320 meldingen overschrijden is begrijpelijk nu we (tijdelijk) vaker thuiswerken en daardoor dichter op elkaar leven. De pilot rondom de samenwerking met buurtbemiddeling Beverwijk hebben we dan ook omgezet naar een definitieve samenwerking en het project willen we in 2022 introduceren in Heemskerk. Ook de inzet van de sociaal buurtbeheerders bij lichtere overlastgevallen bevalt goed. De organisatie heeft hierdoor meer ruimte voor de zwaardere en ingewikkelder overlastzaken.

**Vitale wijken** zijn voor ons gemengde wijken. Zowel naar huishoudtype als naar inkomensklasse. We zorgen bij herstructurering en nieuwbouw voor een gedifferentieerd aanbod voor doelgroepen en inkomens. Bij de toewijzing van woningen hebben we een verruimde definitie van onze doelgroep, van lage tot middeninkomens (tot € 50.000). Zo krijgen we een mooie mix en wij geloven dat dit bijdraagt aan een vitale wijk. Voor de wijk Oosterwijk wordt in lijn met onze visie op vitale wijken gewerkt aan een gebiedsvisie. Hierbij wordt nauw samengewerkt met gemeente, collega corporatie Pre Wonen en welzijnsorganisaties die werkzaam zijn in de wijk.



*Klankbordgroep Geelvinckstraat  
Heemskerk*

Klantbeloften Prettige wijk 2021	Resultaat 2021	Check
Netwerkgorganisatie in de wijk Oosterwijk, deelname wijkwinkel en start gebiedsprogramma	Deelname aan de wijkwinkel wanneer deze open was en actieve inzet bij het opstellen van gebiedsvisie.	✓
6 sociaal buurtbeheerders in de wijk	De 6 sociaal buurtbeheerders zijn de ogen en de oren in de wijk.	✓
Voortgang en verbetering project burenbemiddeling	Het project burenbemiddeling in Beverwijk is gecontinueerd. In 2022 willen we het project ook in Heemskerk introduceren	✓
Samenwerking gemeenten bij schoon, heel en veilig. Start pilot sturen op beeldkwaliteit	Najaar 2021 is bij 29 portieken in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk de pilot beeldkwaliteit gestart. Het schoonmaakprogramma in portieken is mede door Covid-19 (meer mensen thuis) geïntensiveerd. Er zijn nieuwe protocollen voor cameratoezicht opgesteld.	✓
Verbetering zichtbaarheid/ aanspreekbaarheid en Woonmaat Doet!	December 2021 hebben alle medewerkers 88 trouwe huurders en de 275 bedankt en in het zonnetje gezet met een persoonlijk bezoek en attentie.	✓
<3% overlastmeldingen	Het aantal overlastmeldingen (346) is hoger dan de norm (320) maar overeenkomstig 2020 en passend bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen waarbij we meer thuis zijn.	±
Realisatie Skaeve Huse	Over het project Skaeve Huse is nog geen duidelijkheid vanuit de gemeente en de provincie.	✗
We organiseren wijk informatie-bijeenkomsten en onderzoek tweezijdige communicatie per complex en community building	Hoewel wel voorbereid hebben door de beperkende omstandigheden geen wijk informatiebijeenkomsten voor bewonerscommissies plaatsgevonden. Er is geen onderzoek uitgevoerd. Wel wordt bij projecten gebruik gemaakt van Whats-app groepen/ social media.	✗
Impuls groenonderhoud bij complexen	Het groenonderhoud is in nauwe samenwerking met het hoveniersbedrijf onder de loep genomen en tegelijk met de zieke bomen aangepakt.	✓
Actieve aanpak woonfraude	De actieve aanpak werpt zijn vruchten af. 14 woningen zijn door de aanpak beschikbaar gekomen.	✓

## Sluutel 6: Samen

**Samen kom je verder;** daar geloven wij in. Een fijn thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. We hebben onze bewoners en samenwerkingspartners daar hard bij nodig. We gaan voor maximale bewonersbetrokkenheid: samen optrekken, meedoen en meebeslissen bij beleidskeuzes en activiteiten.

**Bouwen aan bewonersbetrokkenheid** stond centraal in 2021, een jaar waarin fysiek contact gering of niet mogelijk was. Met doorzettingsvermogen, flexibiliteit en creativiteit zijn we erin geslaagd stappen te zetten in het samen optrekken met en het meedoen en mee laten beslissen van bewoners bij beleidskeuzes en vastgoedprojecten. Hoe we dat doen? We organiseren bijeenkomsten op afstand of digitaal, houden spreekuur, leggen huisbezoek af of bellen, informeren met een fysieke nieuwsbrief of digitaal, maken een wandeling door de buurt enzovoort. We hebben contact met ruim 40 bewonerscommissies en bij de voorbereiding van vastgoedprojecten betrekken we bewoners in een klankbordgroep. Er zijn nu negen klankbordgroepen. Voor een project echt start gaan we al met de betrokken bewoners in gesprek. Het resultaat is meer gedragenheid van ons beleid, bewoners zijn en voelen zich meer betrokken en Woonmaat doet investeringen die werkelijk bijdragen aan een fijn thuis voor onze bewoners!

**Samenwerken met professionals aan een fijn thuis** vinden we niet alleen belangrijk maar gebeurt ook steeds meer. In 2021 hebben we actief ingezet op verbinding en betrokkenheid van belanghebbenden bij ons werk zoals de gemeenten, de welzijnsorganisaties, zorgpartijen en marktpartijen. Gelukkig is dat geen éénrichtingsverkeer. Wij bespreken bijvoorbeeld met de Viva!Zorggroep de toekomst van zorgcomplexen en zijn met collega corporaties, welzijn en buurtbemiddeling in gesprek over de samenwerking. Daarnaast worden wij gevraagd om vastgoedprojecten te realiseren of mee te denken en te praten over de toekomstige ontwikkeling van een gebied zoals De Velst in Heemskerk. Wij nodigen daarnaast zelf ook belanghebbenden uit bij de ontwikkeling van ons vastgoed. Er is meerdere keren gewandeld en gefietst met de gemeente Heemskerk, Huurdersplatform en Raad van Commissarissen om met elkaar een beeld te vormen van de Schrijversbuurt in Heemskerk. Er is ook samenwerking in de dagelijkse werkzaamheden. Voor het mutatieonderhoud en renovaties van individuele woningen hebben we met drie aannemers prestatieafspraken gemaakt.

<b>OVERLEG BELANGHEBBENDEN</b>			
<b>Overleg</b>	<b>Aantal keer 2021</b>	<b>Deelnemers</b>	<b>Onderwerpen</b>
Ambtelijk overleg Prestatieafspraken	13 keer	Betrokken ambtenaren gemeenten, medewerkers corporaties en huurdersorganisaties	Voortgang lopende prestatieafspraken en uitwerking van de opzet voor een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met prestatieafspraken volgens een nieuwe manier. Aan de hand van interviews met belanghebbenden zijn beelden opgehaald. Deze zijn met mdw van de eigen organisaties vertaald naar ambities. De ambities zijn door de werkgroep (programmeerteam) vertaald in afspraken voor 4 jaar en een uitvoeringsagenda voor 2022-2023
Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken	2 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeenten, bestuurders en medewerkers corporaties en huurdersorganisaties.	Bespreken van de voortgang van het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en de prestatie afspraken volgende de nieuwe manier.
Huurdersplatform	6 keer	Huurdersplatformleden, directie, management en staf Woonopmaat	Jaardocumenten (begroting, jaarverslag) en tertiaalrapportages, lopende vastgoedprojecten, verkenning beleidsonderwerpen, huurbeleid, onderwerpen conform overlegwet.
HuurdersAdviesGroep	4 keer	Bestuur Huurdersplatform, stafleden Woonopmaat en bureau Fraey voor begeleiding	Verdieping van uitgangspunten voor een zienswijze op het proces rondom wijkbudgetten en het wel of niet opleggen van een duurzaamheidstoets gevolgd door een terugkoppeling aan het Huurdersplatform. Het Huurdersplatform en Woonopmaat hebben de inzet in een laatste overleg geëvalueerd

**Met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk** is ambtelijk overleg over de voortgang van de prestatieafspraken. Daarnaast is er een bestuurlijk overleg tussen Woonopmaat en de wethouders met de portefeuille Wonen & Zorg en Ruimtelijke ordening van iedere gemeente afzonderlijk. De formele overleggen worden ambtelijk voorbereid. Naast de formele overleggen zijn er ook informele ‘Benen op tafel’ overleggen. Een belangrijk verschil tussen beide gemeenten is de nieuwbouwopgave. In de komende jaren is in Heemskerk meer nieuwbouw van sociale huur voorzien dan in Beverwijk. We hebben daarom in de gemeente Heemskerk een apart regulier overleg georganiseerd om te spreken over bouwlocaties en de daaruit voortvloeiende bouwprojecten.



In lijn met de woonvisie van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is in 2021 gewerkt aan [nieuwe wederkerige prestatieafspraken](#) met de gemeenten, collega corporatie Pré Wonen en de beide huurdersorganisaties. Het proces hiervoor is vernieuwend en gaat uit van de werkelijke opgaven die er zijn en moeten leiden tot prestatieafspraken die er toe doen. Een intensief traject dat professioneel door een externe partij wordt begeleid. Begin 2022 tekenden we de nieuwe prestatieafspraken.

De [samenwerking met het Huurdersplatform \(HPL\)](#) gaat steeds beter en we weten elkaar makkelijk te vinden. Het HPL heeft het afgelopen jaar adviezen gegeven over onder meer de huuraanpassing en de benoeming van een nieuw lid voor de geschillencommissie. Het HPL heeft ook zitting in de klankbordgroepen bij vastgoedprojecten. De inzet en betrokkenheid van de leden van het HPL is bijzonder groot. Zij zorgen ervoor dat de stem van de huurder wordt meegenomen bij voorstellen voor onderhoud of beleid. In 2021 is de samenwerkingsovereenkomst uit 2009 geëvalueerd. Een mooie gelegenheid om te bekijken hoe we een nieuwe overeenkomst kunnen opstellen met als centraal thema de invloed van onze huurders te vergroten en verbeteren.



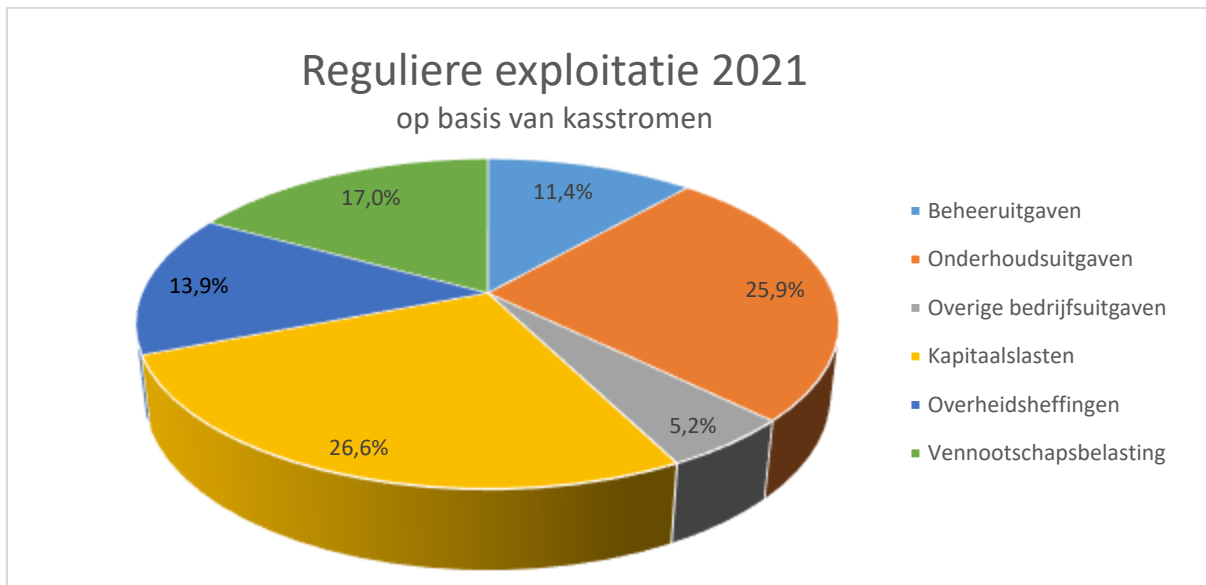
*Nieuwbouw 40 duurzame eengezinswoningen Kingsford Smitstraat  
Beverwijk*

Klantbeloften Samen 2021	Resultaat 2021	Check
Ondersteunen huurdersadviesgroep als adviesorgaan van het Huurdersplatform	De pilot huurdersadviesgroepen is met onze ondersteuning doorgezet en heeft twee zienswijzen opgeleverd: op het proces rondom het aanvragen en toekennen van het wijkbudget en op het wel of niet opleggen van een duurzaamheidstoeslag.	✓
Ondersteunen Huurdersplatform bij verdere professionalisering.	Ondersteuning vindt plaats op velerlei vlak. Denk aan de implementatie van een nieuw softwarepakket, het inloggen bij digitale vergaderingen, het spreekuur en de voorbereiding van overleggen en adviesaanvragen. Om de nieuwe samenwerking vorm te geven wordt een nieuwe overeenkomst tussen Woonopmaat en het HPL opgesteld.	✓
Met minimaal drie digitale klantenpanels betrekken we bewoners bij beleidskeuzen.	Via het digitaal klantenpanel zijn in 2021 twee uitvragen gedaan: Coaching in energiebesparing en Communicatieve dienstverlening.	±
Via bewonerspanels krijgen we input voor de nieuwe prestatieafspraken	Bewonerspanels hebben weliswaar niet plaatsgevonden maar er zijn vele overlegtafels geweest waar input is gekregen van verschillende belanghebbenden om input op te halen voor de nieuwe prestatieafspraken.	✓
Ondersteunen 50 buurt-/bewonerscommissies	Met de bewonerscommissie is regelmatig contact. Dit loopt via de sociaal buurtbeheerders en de wijkopzichters.	✓
Betrekken bewoners bij het maken van een 'foto' van een complex en de scenariokeuzen voor de aanpak van de woningen	Voor we starten met een vastgoedproject worden bewoners in de initiatieffase gevraagd om input te leveren. Hierbij wordt naar de ervaringen en wensen gevraagd. Dit wordt meegenomen bij de projectaanpak.	✓
Ieder renovatie-/herstructureringsproject een klankbordgroep en persoonlijk contact met bewoners	Bij elk vastgoedproject is een klankbordgroep opgericht, we hebben er nu 9. Bij de voorbereiding van projecten is veel (persoonlijk) contact met bewoners (huisbezoek, modelwoning, appgroepen, nieuwsbrieven).	✓
Verbeteren communicatie met de VvE's	Met de aanschaf van nieuw software (Twinq) is de communicatie verbeterd. Eigenaren ontvangen de informatie die nodig en wenselijk is.	✓
Stimulering bewonersinitiatieven en verlaging drempel voor uitvoering goede ideeën	De Huurdersadviesgroep heeft in 2021 een zienswijze afgegeven over het proces rondom de wijkbudgetten. De punten worden in 2022 uitgewerkt. Initiatieven worden toegekend op basis van bestaande regeling.	✓
Introductie netwerk 'de woningmakers'	De gemeente Heemskerk heeft het platform Bouwtafel georganiseerd alwaar wij in gesprek zijn over de bouwproductie. Introductie van een netwerk daarnaast vonden we niet gewenst.	±
Nieuw meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, collega-corporatie en huurdersorganisaties	In 2021 is gewerkt aan nieuwe meerjarige wederkerige prestatieafspraken. De afspraken worden begin 2022 getekend.	✓
Communicatie over onze rol aan relaties met digitale nieuwsbrieven	Er zijn vier digitale nieuwsbrieven verzonden aan onze relaties met daarin artikelen over samenwerking met belanghebbenden	✓

## Sleutel 7: Huis op orde

Een gezonde organisatie, daar draait het om bij deze sleutel. Alleen als we zelf de boel op orde hebben, kunnen we bewoners een fijn thuis bieden. Op orde betekent voor ons twee dingen: het geld goed beheeren zodat we goede woningen kunnen bieden en een flexibele, wendbare organisatie met gastvrije medewerkers.

Hoofdstuk 6 'Financiële informatie en continuïteit' gaat in op de manier waarop wij ons geld beheren. We sturen op een sluitende reguliere exploitatie en hebben dit ook in 2021 gerealiseerd. Grafisch ziet het er zo uit.



We creëren een fijn werkklimaat, hebben 78 trotse medewerkers (66,7 fte, excl. stagiaires en externe inhuur), goede faciliteiten en stimuleren persoonlijke ontwikkeling. We verzetten veel werk, ook in de huidige tijden. Juist in deze tijden wordt veel flexibiliteit, professionaliteit en verantwoordelijkheid van de medewerkers gevraagd. De meeste medewerkers werken thuis, tenzij kantoorwerk nodig is om het verhuren van beheren van de woningen door te laten lopen. Steeds meer medewerkers komen zelf met een voorstel voor persoonlijke ontwikkeling. Door de omstandigheden is weliswaar meer dan in 2020 maar voor 2021 65% van het opleidingsbudget benut (€ 111.365 van de begroting € 171.000, 2020: € 99.703).

Een gastvrije leiderschapstijl hoort bij een organisatie die gastvrij is. Hierin is samenwerking en vertrouwen belangrijker dan autoriteit. In juni 2021 is het leiderschapsprogramma van start gegaan en het programma kent een doorlooptijd van 1 jaar. In het leiderschapsprogramma is ook aandacht voor de verbinding met medewerkers bij werken op afstand. Nu werken we grotendeels thuis maar in de toekomst zal gedeeltelijk thuiswerken blijven bestaan (thuiswerkbeleid) en is verbinding houden belangrijk.

Klantbeloften Huis op orde 2021	Resultaat 2021	Check
Exploitatie is sluitend, we voldoen aan alle kengetallen en besteden aan volgens de richtlijnen	De exploitatie is sluitend, de kengetallen voldoen en de aanbestedingen in 2021 uitgevoerd in lijn met de visie op inkoop en professioneel opdrachtgeverschap.	✓
Herijken administratieve processen	De aandachtspunten uit de Managementletter 2020 zijn nagenoeg allemaal opgepakt. De administratieve processen worden stuk voor stuk doorlopen en herijkt. In 2021 zijn bijvoorbeeld het inkoop- en investeringsproces onder de loep genomen en zijn een nieuw investeringsstatuut, treasurystatuut, visie op inkoop en professioneel opdrachtgeverschap, aanbestedingsbeleid, bevoegdhedenregeling en algemene inkoopvoorwaarden vastgesteld.	✓
Invulling aan de 10 HR beloften en meten medewerkerstevredenheid	In 2021 zijn stappen gezet op alle 10 de beloften. In het najaar is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. In 2022 gaan we aan de slag met de uitkomsten.	✓
Leiderschapsprogramma voor leidinggevenden en introductie resultaatgericht werken	Het leiderschapsprogramma is van start gegaan. Met de introductie van ontwikkelgesprekken is gestart met resultaatgericht werken. Medewerkers die in projecten werken, hebben een training projectmatig creëren gevolgd.	✓
Bewoners informeren over onderhoud en uitgaven.	Bewoners worden in het bewonersblad en nieuwbrieven geïnformeerd over onderhoud. Een speciale pagina op de website waar bewoners het geplande onderhoud kunnen zien voor hun woning is in ontwikkeling.	✓
Organiseren een netwerkbijeenkomst voor samenwerkingspartners.	Door de beperkingen om fysieke bijeenkomsten te organiseren is geen netwerkbijeenkomst georganiseerd.	✗
24,5% van de huurinkomsten aan onderhoud woningen	Door de stijgende bouwkosten in combinatie met de huurbevrozing is meer uitgegeven aan onderhoud dan de norm. Er is 25,9% uitgegeven.	±
Integraal risicobeheer	Risicomanagement heeft hoog op de agenda gestaan in 2021, zie ook hoofdstuk 4.	✓
11,25% van de huurinkomsten aan beheer	Door de huurbevrozing is relatief meer uitgegeven dan de beheernorm en is nu 11,4%.	±
Voldoen aan wet- en regelgeving.	De werkgroep compliance houdt de ontwikkelingen bij, zie ook hoofdstuk 4.	✓
Helpen, met andere partners, 20 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk.	In 2021 zijn via Werkgever Servicepunt, een samenwerking tussen UWV en IJmond Werkt, drie collega's gestart. Verder hebben we 4 stagiaires gehad en zetten we 'Goed voor elkaar', een dagbestedingsplek, in bij lunches of evenementen.	✓



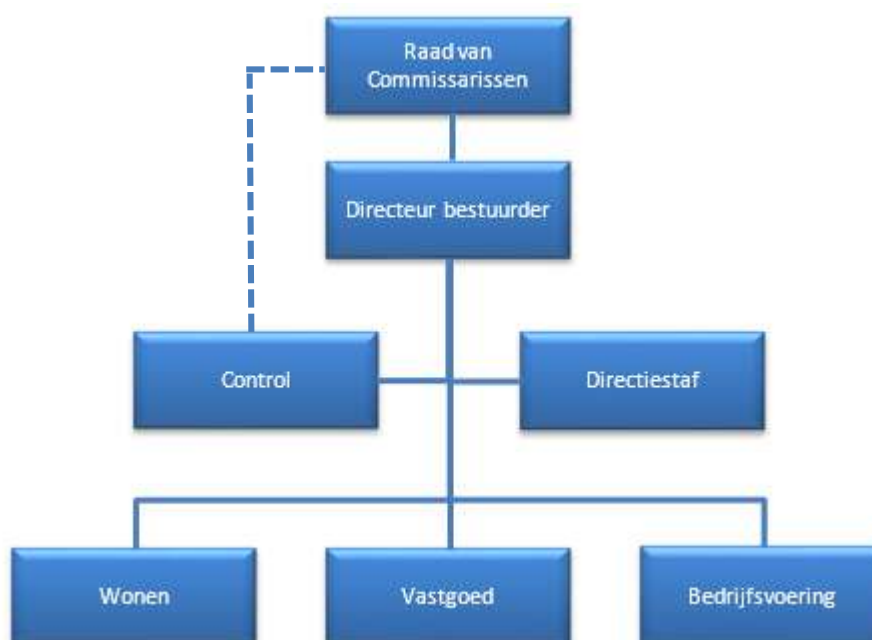
### 3. CORPORATE GOVERNANCE

Om ervoor te zorgen dat dat Woonopmaat goed wordt geleid zijn wetgeving, regels en codes voor woningcorporaties gemaakt. Dit vormt samen onze Corporate Governance.

Woonopmaat is een stichting en kent een Raad van Commissarissen (RvC) met vijf leden en een éénhoofdig bestuur.

Onze belofte	Resultaat 2021	Check
Onderschrijven Governance Code Woningcorporaties en uitvoeren spelregels Woningwet	De Governance Code 2020 leven wij na en de organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak; zorgen dat mensen met een bescheideninkomen goed en betaalbaar wonen.	✓
Aanspreekbaar zijn en actief verantwoording afleggen	De aanbevelingen uit het visitatierapport van 2018 en de Governance inspectie 2019 pakken we voortvarend op. Voortgang rapporteren we aan de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties.	✓

Woonopmaat heeft eind 2021 de volgende organisatiestructuur:



#### Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

#### Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder, de heer S.F. Hooftman. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de

RvC en de auditcommissie. Ook worden, via de tertiaalrapportage, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Om de Governance aangelegenheden te bewaken, is een kalender opgesteld. Hierin zijn alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, de Governance Code Woningcorporaties, statuten en reglementen opgenomen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De governancekalender wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

### Concerncontroller

Conform de Woningwet valt de concerncontroller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team (MT) en de RvC. De concerncontroller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomanagement). De concerncontroller toetst in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de concerncontroller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die er toe doen.

### Management (MT)

Woonopmaat heeft een Management Team (MT). Het MT heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit.

MANAGEMENTTEAM	
Naam	Functie
Martin Feenstra	Manager Vastgoed
Kees Fes	Manager Wonen
Arjen Stoelinga	Manager Bedrijfsvoering

### Ondernemingsraad (OR)

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit vijf leden, elke afdeling van Woonopmaat is vertegenwoordigd. De samenstelling is eind 2021 als volgt:

SAMENSTELLING OR			
Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Richard Scholten	Voorzitter	01-04-2018	01-04-2022
John van Balen	Secretaris	01-05-2010	01-05-2022
Chantal Spiekerman	Lid	01-05-2016	01-05-2024
Renate Gabel	Lid	01-05-2019	01-05-2023
Nicole Tromp	Lid	01-12-2019	01-12-2023

Drie keer per jaar is er overleg tussen directie en OR. De OR wordt dan bijgepraat over (organisatie)ontwikkelingen en continuïteit van de organisatie. Adviesaanvragen worden in lijn met de wet op de Ondernemingsraden voor advies aan de OR voorgelegd. Daarnaast worden ook, hoewel niet verplicht, kleine organisatieontwikkelingen, zoals individuele functieaanpassingen of maatregelen rondom Covid-19 afgestemd met de OR.

## Governance Code

Woonopmaat onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving.

De Governance Code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woonopmaat. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

De naleving van de Governance Code bewaken wij aan de hand van de hiervoor genoemde Governance Kalender. Aanpassingen in de Governance Code 2020 zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen en nieuwe onderdelen, voornamelijk de visie op aanbesteden en opdrachtgeverschap, zijn met elkaar besproken waarna nieuw beleid is geformuleerd.

## Geschillenadviescommissie

Woonopmaat heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie om te adviseren over de klachten die aan de bestuurder zijn voorgelegd. De bevoegdheden en werkwijze staan in het reglement dat op de website staat. Het reglement is in lijn met het modelreglement van Aedes. De samenstelling van de commissie is in 2021 gewijzigd door aftreden van een lid wegens het bereiken van de maximale benoemingstermijn. Samen met het Huurdersplatform is, op basis van het reglement een profiel opgesteld en een nieuw lid op voordracht van Woonopmaat geworven. Voor de vacature is geadverteerd in lokale weekbladen. Het andere lid, op voordracht van het Huurdersplatform, is in overleg met het Huurdersplatform herbenoemd voor de laatste termijn van 3 jaar.

GESCHILLENADVIESCOMMISSIE		
Naam	Functie	Benoemd tot en met
Jan Berghuis	Voorzitter	1 december 2023
Lars Witkamp	Lid, voordracht Huurdersplatform	30 juni 2024
Tineke Grapendaal	Lid, voordracht Woonopmaat	30 juni 2024

De geschillenadviescommissie heeft in 2021 zeven klachten ontvangen. Zes klachten hadden de interne klachtenprocedure nog niet voldoende doorlopen en zijn door de organisatie zelf opgepakt en opgelost. Een klacht is nagenoeg op de laatste dag van het jaar ingediend en wordt in 2022 door de geschillenadviescommissie opgepakt. Voor de, begin 2021 openstaande klacht aangaande de waterrekening, is in het voorjaar 2021 een hoorzitting gehouden. Het geschil is afgehandeld. Klager heeft na advies van de geschillenadviescommissie een deel van de waterrekening vergoed gekregen.

## Verbindingen

Woonopmaat heeft een tweetal verbindingen in de tweede fase herstructurering in Heemskerk, te weten WOONopMAAT B.V. (100%) en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. (50%). Daarnaast heeft Woonopmaat nog een verbinding ten behoeve van een Warmte koude opslag in de Kerkweg in Heemskerk, ENERGIEopMAAT B.V. (100%). Aan deze verbindingen zijn in 2021 geen gelden verstrekt. Hieronder valt ook een CV tweede Fase Heemskerk. Hier is een indirect verband van 50%.

## Maatschappelijke verantwoording

### Visitatie

In 2018 hebben wij ons laten visiteren door een externe partij. We herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghouders. Deze pakken we voortvarend op. Jaarlijks monitoren wij de voortgang van de aanbevelingen en informeren wij de RvC hierover. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op de website.

Najaar 2021 zijn wij gestart met de voorbereiding van de visitatie in 2022. Volgens de regels die Aw hanteert is 21 juni 2022 de datum waarop Woonopmaat het visitatierapport behoort op te leveren. Wij maken gebruik van de mogelijkheid om dit, maximaal met een half jaar uit te stellen en verantwoorden dit achteraf in het jaarverslag. Reden is dat wij het jaar 2021 volledig willen meenemen bij de visitatie. Hierdoor vinden de gesprekken in mei plaats en wordt het rapport juli/augustus 2022 opgeleverd.

### Autoriteit Woningcorporaties en WSW

De Aw heeft eind 2021 de rechtmatigheidsbrief over het verslagjaar 2020 gestuurd waarin wordt geconcludeerd dat wij voldoen aan alle vereisten. Omdat er een kleine omissie was opgetreden in de Dvl, is er een opmerking over de datakwaliteit. Wij hebben de opmerking ter harte genomen.

Najaar 2021 is in een periodiek overleg met het WSW gesproken over de ontwikkelingen bij Woonopmaat en de betekenis van de ontwikkelingen voor het risicoprofiel van Woonopmaat. Het gesprek is verwoord in een brief welke eind 2021 is ontvangen. De conclusie is dat het risicoprofiel laag is.



Modelwoning open voor de bewoners  
Rijvordtlaan Beverwijk

### Aedes benchmark

Woonopmaat doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. Voor 2021 hebben we niet deelgenomen aan het onderdeel huurdersoordeel. In onderstaande tabel zijn de scores in een perspectief geplaatst. Door Covid-19, thuiswerken en technische systeemproblemen is het ons namelijk niet gelukt om samen met onze partners een zodanig robuuste set met onderzoeksdata te verzamelen dat deze voldoet aan de criteria van de database van de Aedes Benchmark. Omdat de dienstverlening tijdens Covid-19 niet representatief is voor onze trendmatige ontwikkeling hebben we ervoor gekozen om dat voor nu te laten.

We zijn om begrijpelijke redenen voornemens om onze kwetsbaarheid op dit punt te reduceren en hebben besloten KWH te vragen om de klantmetingen per 1 januari aanstaande voor ons te gaan verzorgen. Dat betekent dat we dit vanaf volgend jaar niet meer zelf doen.

De deelscores op de prestatievelden huisvesten doelgroepen, betaalbaarheid, beschikbaarheid en bedrijfslasten zijn overeenkomstig vorig jaar.



Onder andere door hogere personeelskosten voor de voorbereiding van renovatieprojecten zijn de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid gestegen, maar ze liggen nog altijd ruim onder het gemiddelde van de sector.

AEDES BENCHMARK 2021		(over 2020)	
Onderwerp	Woonopmaat	Sector gemiddelde	
Huisvesten doelgroepen	C (2020: C)	-	
Betaalbaarheid	B (2020: B)	-	
Beschikbaarheid	B (2020: B)	-	
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid	€ 676 (2020: € 580)	€ 846	

Er worden relatief minder huurwoningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Woningen worden toegewezen aan diegenen die het langst in de rij staan op basis van huishoudinkomen tot €50.000. Er wordt geen selectie gemaakt op huishoudens met recht op huurtoeslag. Er is relatief weinig leefbaarheidsproblematiek en de gemiddelde huurachterstand significant lager dan het Nederlands gemiddelde. Ten aanzien van de beschikbaarheid kan worden aangegeven dat in 2020 de voorraad door sloop en verkoop is teruggelopen en onze huurprijzen liggen verhoudingsgewijs iets beneden het gemiddelde in de sector.

### Interne controle

Een belangrijk onderdeel van Governance is de interne controle. Het management stuurt maandelijks op rapportages op operationeel niveau. Elk tertiaal wordt een managementrapportage, in lijn met het Ondernemings- en jaarplan, opgesteld. Deze rapportage wordt besproken met en goedgekeurd door de RvC waarmee de bestuurder decharge krijgt voor het gevoerde beleid in het betreffende tertiaal. De tertiaalrapportage wordt aansluitend besproken met de OR en het HPL.

De controle rondom projecten is belangrijk, zeker gezien het kwaliteitsprogramma dat we voor de vastgoedvoorraad hebben vastgesteld. De beheersing van de budgetten en de plannings in snel veranderende marktomstandigheden (prijsstijgingen, schaarste, extra voorschriften, vergunningenproblematiek) blijft een uitdaging. Met de invulling van de vacature van financial controller Vastgoed worden de bijbehorende risico's tijdig gesignaleerd en zo nodig worden aanvullende beheermaatregelen genomen.

Bestuursbesluiten met financiële / juridische impact worden voorzien van een advies van de concernconcerncontroller. Voorbeelden zijn reglementen, beleidsnotities, investeringsbesluiten, aanbestedingsbesluiten en contracten.

In 2021 heeft de concerncontroller audits uitgevoerd waarbij aast het proces ook de vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld. Zo zijn er audits uitgevoerd ten aanzien van verkoopactiviteiten, de fiscaliteiten en treasury. De bevindingen worden herkend en de gedane aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd.

## 4. RISICOMANAGEMENT

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Beheersen van de risico's die verbonden zijn met onze activiteiten	Beoordeling Aw en WSW geeft aan dat we een laag risicoprofiel hebben. In 2021 hebben wij de strategische, tactische en operationele geactualiseerd inclusief de risicobereidheid en bijbehorende beheersingsmaatregelen.	✓

### Risicomanagement, een terugblik op 2021

In 2021 hebben we de kaart met de strategische risico's uitgebreid met de tactische en operationele risico's. Deze risico's zijn door het management besproken en geactualiseerd en gedeeld met de Raad van Commissarissen. Op basis van een kans/impact analyse zijn dit de belangrijkste risico's: (zie volgende pagina)

*Een kaartje om bewoners te informeren dat het onderhoudsproject in voorbereiding is.*



	Beheersingsmaatregel	Resultaat
Huisvesting bijzondere doelgroepen. Door het passend toewijzen zien wij het risico dat dit leidt tot een negatieve impact op de leefbaarheid en het imago in een wijk, nu nog als klein in omdat het een langzaam proces is.	De beheersingsmaatregelen die worden genomen bestaan onder andere uit het maken van regionale afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Maar ook door te blijven investeren (middelen en mensen) in het leefbaar houden van onze wijken. Daarnaast maken we bewust gebruik van de ruimte bij het passend toewijzen.	De leefbaarheid en imago van onze wijken blijft goed en is beheersbaar.
Wet –en regelgeving. De kans dat belangrijke wet- en regelgeving voor Woonopmaat verandert, is groot in lijn met de afgelopen jaren. Concreet voorbeeld is de huurbevrozing van het afgelopen jaar.	De beheersing van deze risico's wordt geregeld in de processen waarvoor de relevante wetgeving geldt. Belangrijke wijzigingen komen op de agenda van het MT en het compliance overleg.	Woonopmaat is tijdig op de hoogte van veranderende wetgeving met impact en reageert hier adequaat op.
Organisatorische gevolgen veranderende regelgeving. De wet –en regelgeving wordt steeds complexer en vraagt meer van de medewerkers.	Voor de medewerkers is er voldoende tijd en geld beschikbaar om het kennisniveau op peil te houden/ te verhogen. Verder wordt zo nodig ontbrekende kennis ingehuurd om aan de wet –en regelgeving te voldoen.	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet –en regelgeving.
Ontwikkeling van de bouwkosten. De kans dat, door de constant stijgende bouwkosten, gedurende het jaar de realisatie van projecten in gevaar komt, schatten we groot in. Het minimale rendement dat gerealiseerd moet worden komt in gevaar. Zie ook toelichting hieronder.	Om toch de projecten met het minimale rendement te realiseren worden, wordt in beeld gebracht welke bouwproducten in de markt voor Woonopmaat haalbaar zijn.	Onze financiële middelen worden efficiënt ingezet bij het realiseren van onze investeringsopgave.
Transitieprogramma. De kans dat we organisatorisch het transitieprogramma de komende jaren, zoals begroot, niet gaan realiseren achten we redelijk gezien het grote ambitieniveau wat daarbij hoort, gecombineerd met een tal van factoren die tot een vertraging kunnen leiden.	Door in de planning van de projecten meer rekening te houden met de organisatorische capaciteit en hierover af te stemmen tussen Wonen en Vastgoed worden vertragingen t.o.v. de begroting zoveel mogelijk voorkomen. Gedurende de projectfasen wordt periodiek over de voortgang gerapporteerd. Daarnaast wordt er zowel kwantitatief als kwalitatief geïnvesteerd in de interne organisatie.	De opgave waar Woonopmaat voor staat wordt gerealiseerd en daar waar nodig tijdig bijgestuurd.
Financiële beheersbaarheid investeringsprogramma. Zonder beheersingsmaatregelen is, gezien de omvang en complexiteit van het investeringsprogramma, de kans groot met een merkbare impact dat het risico van financiële beheersbaarheid van het investeringsprogramma zich voordoet.	Periodieke rapportages op het gebied van de projecten, beheerskosten, kasstromen en de T-rapportages moeten dit risico beheersen en tijdig signaleren wanneer interventies noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt bij de begroting jaarlijks een scenario analyse uitgevoerd om het investeringsprogramma ook financieel te beheersen.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Ontwikkeling omvang leningportefeuille. De ontwikkeling van de leningportefeuille past ruim binnen de ratio's van het WSW.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW normen en maken scenario analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Impact van rentewijzigingen. De huidige renteontwikkeling is lager dan de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW normen en maken scenario analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Heffingen & Belastingen. De heffingen en belastingen maken een steeds groter deel uit van onze operationele kasstroom. Zie ook toelichting.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW normen en maken scenario analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.

Om het draagvlak binnen Woonopmaat inzake risicobeheersing te vergroten worden de risico's in 2022 ook besproken binnen de afdelingen.

#### *In control zijn*

Woonopmaat wil toewerken naar een 'in control statement' voor de organisatie, gebaseerd op statements van afdelingen. De komende jaren wordt daartoe een Risk Control Framework voor de belangrijkste processen uitgewerkt. Hiervoor worden de belangrijkste risico's per proces met bijbehorende beheersingsmaatregelen geïdentificeerd door de proceseigenaar. Vervolgens stelt de concerncontroller het bestaan en werking vast via een audit.

#### *Bevordering risicobewustzijn medewerkers*

Het risicobewustzijn bij de medewerkers is continue een punt van aandacht. Dit komt onder andere naar voren in de risicoparagraaf die standaard opgenomen is in de formats die we gebruiken voor investeringsbesluiten. De risico's worden beoordeeld op kansen en impact.

#### *Soft Controls*

Woonopmaat heeft veel aandacht voor het bevorderen van gewenst, integer gedrag bij medewerkers. De leidinggevenden laten zich ontwikkelen naar een leiderschapstijl die past bij het Woonopmaat zoals dat staat beschreven in het Koersplan. Door Covid-19 is het leiderschapsprogramma vertraagd en loopt dit door in 2022.

Iedere leidinggevende is zich bewust van zijn voorbeeldrol voor de rest van de organisatie. Alle medewerkers hebben ontwikkelgesprekken met hun leidinggevende waar ook gesproken wordt over reflectie. Maar ook de gegeven feedforward training in 2021 draagt bij tot de soft controls.



De Slotvrouw Heemskerk in aanbouw (221 woningen)

#### **Frauderisico**

De mate van frauderisico wordt beïnvloed door de pijlers; druk, gelegenheid en rationalisatie (fraude risico driehoek). Op basis van de meest voorkomende frauderisico's bij woningcorporaties is begin 2022 een analyse uitgevoerd van de mate waarin een risico zich kan voordoen(kans) en de impact welke deze kan hebben op de organisatie. Aanvullend is ook de risicobereidheid in kaart gebracht. De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de frauderisico's die Woonopmaat bereid is aan te gaan. De belangrijkste frauderisico's die bij Woonopmaat door het Managementteam zijn geïdentificeerd zijn:

- Het verstrekken van voorinformatie aan betrokken partijen bij aanbestedingen.
- Het betalen van fictieve facturen waar geen tegenprestatie voor geleverd is.
- Tegen te lage/hoge waarden kopen of verkopen van woningen.
- Manipuleren van financiële informatie.
- Misbruiken of doorspelen van ICT data.

Deze risico's worden door hard controls in de bijbehorende processen dan wel door aanwezige soft controls gemitigeerd. In 2022 worden deze beheersingsmaatregelen verder in beeld gebracht en beoordeeld, getoetst en over gerapporteerd door de onafhankelijke concerncontroller. Zo nodig worden dan aanvullende maatregelen geïmplementeerd om het

frauderisico te verlagen. Het managementteam, inclusief de Bestuurder achten het algemene frauderisico laag.

### Risicobereidheid, waartoe zijn wij bereid?

Woonopmaat hanteert een risicoprofiel dat past bij haar opgaven en het realiseren van de doelen om zowel nu als op korte termijn de volkshuisvestelijke taken te kunnen uitvoeren. In 2021 heeft het WSW ons risicoprofiel als laag beoordeeld. De risicostrategie is dan ook gericht op continuïteit door het beschermen van de (toekomstige) kas- en financieringsstromen, onze identiteit, reputatie en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Er is vanuit Woonopmaat ook een lage risicobereidheid als het gaat om het voldoen aan wet- en regelgeving. Net als voorgaande jaren is in 2021 in kaart gebracht aan welke de wet- en regelgeving wij ons moeten houden, per onderdeel zijn verantwoordelijken benoemd, zie ook het volgende hoofdstuk.

Wij hebben ten aanzien van ons vastgoed een grote transformatie- en duurzaamheidsopgave. Om deze tijdig en conform onze eisen gerealiseerd te krijgen, is het soms gewenst om te experimenteren. Woonopmaat is alleen geen early adapter. We werken uitsluitend met bewezen technieken en testen soms op kleine schaal, voor rekening en risico, nieuwe technieken. We blijven deze projecten gedegen monitoren en toetsen bij majeure wijzigingen middels scenarioanalyse het effect op de financiële continuïteit.

### Risico's, welke moeten wij beheersen?

Woonopmaat volgt het beoordelingskader van de Aw en het WSW.

In dit beoordelingskader vindt een basisbeoordeling plaats.

Deze basisbeoordeling is bedoeld om een goede indruk te krijgen hoe Woonopmaat haar risico's beheerst. Afhankelijk van de bevindingen kan er een verdiepend onderzoek plaatsvinden. Dat was bij ons niet het geval.

De pijlers waar bij de basisbeoordeling op wordt gesteund zijn:

- Financiële positie
- Portefeuillestrategie
- Governance

#### *Financiële positie*

De basisbeoordeling wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). Dit zijn tevens de ratio's waar wij in belangrijke mate op sturen. Indien op enig moment een afwijking ontstaat moet elders een dekking voor die afwijking worden gevonden. Wij houden voor de belangrijkste indicatoren een beperkte marge aan. Meerjarenprognoses zorgen ervoor dat wij tijdig inzicht hebben in de ontwikkeling over de langere termijn. Ten minste éénmaal per jaar worden de vastgoedprojecten zowel op financieel als op strategisch vlak herijkt en opnieuw in de meerjarenprognose doorgerekend. Besluitdocumenten inzake projecten dienen allen aan te geven of het project past binnen hetgeen eerder is uitgelijnd. Majeure wijzigingen in de meerjarenplanning van projecten worden direct doorgerekend om het effect helder te hebben. Dat is in 2021 niet nodig geweest.



### *Portefeuillestrategie*

Woonopmaat volgt het Masterplan zoals deze in 2019 is vastgesteld. In het Masterplan wordt richting gegeven aan de wijze waarop Woonopmaat haar investeringsprogramma de komende jaren gaat realiseren. In het Masterplan vindt de tactische uitwerking van de portefeuillestrategie plaats. De transformatie- en duurzaamheidsopgave zijn twee belangrijke risico's voor Woonopmaat. De manier waarop Woonopmaat met deze opgaven omgaat is opgenomen in het Masterplan. In de uitvoering van het Masterplan is het risicobewustzijn vergroot. De besluitdocumenten van de projecten bevatten een gedegen risicoparagraaf waardoor de kwaliteit van de documenten en de besluitvorming is vergroot.

Het Aw/WSW onderscheidt vier operationele risicogebieden ten aanzien van de portefeuille:

- Investerings
- Verkoop
- Huur
- Onderhoud

### Investerings

Investerings zijn nodig om in de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen blijven voldoen. In hoeverre zijn er voldoende kaders om de investerings te kunnen beoordelen? Zijn wij in staat goed te prognosticeren? Volgen de investerings het Masterplan? We proberen zoveel als mogelijk de investerings volgens dit plan te volgen, betrekken actief onze bewoners bij de voorbereiding en houden rekening met nieuwe ontwikkelings zoals nieuwe regelgeving zoals hogere bouwprices, stikstof (PAS) en PFAS. Mede hierdoor kunnen projecten naar achteren schuiven.

We proberen tegelijk gebruik te maken van 'het momentum' om andere vastgoedprojecten, voornamelijk renovatie- en duurzaamheidsprojecten, naar voren te halen. Hiermee willen we bereiken dat de spreiding van uitgaven gestand blijft waardoor we zicht houden op de goede ontwikkeling van de leningportefeuille. Als er aanpassingen in de plannings zijn, toetsen we deze aan het meerjarenplan en stellen we vast of we blijven voldoen aan de vereisten die aan ons gesteld worden: een ICR van minimaal 1,4 en een LTV van maximaal 75%. Ook hebben we in 2021 het investeringsstatuut herijkt.



Zonnepanelen op de eengezinswoningen Muziekbuurt Heemskerk.

### Opdrachtgeverschap

Woonopmaat is zich ervan bewust en onderkent de risico's die verbonden zijn aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking en/of grote transacties met derden. Door onze interne maatregelen als procuratieregeling, governance- en integriteitscode, ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en het hanteren van procedures en controls beheersen wij deze risico's.

### Verkoop

We wijzen per jaar een gering aantal woningen aan die naar verwachting verkocht worden. Dit noemen we de verkoopvijver voor dat jaar. Op deze wijze rekening wij ons niet rijk. Er is een risico dat de terugkoopwoningen massaal aangeboden worden. Daarom is enkele jaren geleden besloten de terugkoopwoningen af te bouwen.

Na terugkoop wordt een deel van de teruggekochte woningen voor het volle eigendom doorverkocht. Het andere deel van de terugkopen wordt weer in de verhuur genomen. Dit zorgt ervoor dat het risico kleiner wordt. Er is ook een risico dat een ABC-levering plaatsvindt en wij daardoor niet de maximale inkomsten ontvangen. Om dit risico te verkleinen, wordt de verkoopprijs altijd gebaseerd op een gevalideerd taxatierapport.

### Huur

Huur is de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Het is dan ook belangrijk de huur goed te prognosticeren. Wij zitten hierbij aan de veilige kant en maken geen gebruik van de maximaal mogelijke huur. We zorgen dat we voldoen aan de wettelijke regels zoals passend toewijzen.

We hebben één zorgaanbieder die verantwoordelijk is voor een redelijk percentage (ruim 6%) van onze huurinkomsten. Wij houden met Graydon en persoonlijk contact zicht op de financiële continuïteit van deze organisatie. Jaarlijks laten wij een toets afnemen om deze te beoordelen.



*Gastvrij leiderschap; actief meedoen met complimentendag.*

De huur van het bedrijfsonroerend goed (BOG) is marginaal (0,1%). De huur van het maatschappelijk onroerend goed (MOG) is hoger (1,2%) maar is gediversifieerd. Veel van ons MOG vastgoed is al jarenlang aan dezelfde huurder verhuurd. Ook als alle huurders tegelijkertijd zouden opzeggen is de continuïteit van Woonopmaat gewaarborgd.

### Onderhoud

De beheersing van het risico inzake onderhoud probeert te voorkomen dat door slecht onderhoudsbeleid niet het juiste onderhoud wordt uitgevoerd. Hierdoor neemt immers de kwaliteit van het bezit af wat op termijn een verlaging van de operationele kasstroom en waardering kan betekenen.

Jaarlijks worden de complexen geschouwd en wordt de meerjarenonderhoudsbegroting aangepast. Op het moment dat de kwaliteit van onze voorraad toe- of afneemt vinden er aanpassingen op de onderhoudsplanning plaats, zodanig dat de gemiddelde investeringen zo gelijk mogelijk blijven om te grote schommelingen in het aantrekken van leningen te voorkomen. De komende jaren worden er extra maatregelen getroffen om de woningkwaliteit op isolatievlak te verhogen en de woningen te verduurzamen en daarmee de energie index te verbeteren.

Een punt van aandacht is het aangescherpte onderscheid tussen onderhoud en investeringen. Om uitgaven bij ingrijpende verbouwingen te kunnen activeren is het van belang dat aan tenminste 3 van de 4 onderstaande criteria moet zijn voldaan.

- Energetische prestaties verbeteren wezenlijk
- Gevel- of dakrenovatie op nieuwbouwkwaliteit
- Badkamer/Keuken/Toilet op nieuwbouwkwaliteit
- Installatievoorzieningen niet binnen 10 jaar in onderhoud

### *Governance*

De effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording worden bij het onderdeel Governance beoordeeld. Het gaat specifiek om:

- Governance
- Sturing en beheersing
  - Organisatie
  - Financieel

### Governance

Governance bestaat uit een harde en een zachte kant. De hoofdlijnen zijn:

- Opzet besturing
- Opzet intern toezicht
- Werking Governance

In opzet zijn de competenties goed verdeeld en is er een heldere beleidscyclus. De zachte kant betreft cultuur en gedrag. De principes van de Governance Code en de gedragscode van Woonopmaat (herijkt in 2021) 'zijn' niet alleen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen maar zijn breed in de organisatie onderwerp van gesprek, zie ook het volgende hoofdstuk.

### Sturing en beheersing organisatie

- Risicomanagement

We hebben, zoals hiervoor aangegeven de strategische, tactische en operationele risico's beschreven en voorzien in reguliere herijking. We hebben tevens de risicobereidheid vastgesteld en risico-eigenaren benoemd.

- Beheerkosten

De reguliere exploitatie moet sluitend zijn. De beheerkosten zijn daar een onderdeel van. Negatieve wijzigingen op de beheerkosten dienen gedekt te zijn door een positieve wijziging. Dat wordt gemonitord in de tertiaalrapportage.

- Niet uit de balans blijkende verplichtingen
  - Obligoverplichting WSW

Er is een verplichting in de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen opgenomen ten behoeve van het obligo van het WSW. Dit obligo kan worden opgevraagd indien het WSW aangesproken wordt.

- Verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan, aangaande (meestal) projecten die in het volgende of latere jaren zullen afwikkelen.

- Coronacrisis

In 2020 is de wereld getroffen door een pandemie. We hebben in 2020 een impactanalyse gemaakt om de gevolgen voor ons te kunnen bepalen. Hieruit blijkt dat het financiële risico op korte termijn klein is. Ook in 2021 is het risico klein gebleken.

- Verbindingen

We hebben vier verbindingen, drie directe verbindingen en één indirecte. Drie van deze verbindingen worden op korte termijn (2022) opgeheven. Eén verbinding zal vooralsnog wordt doorgezet. Om de risico's te verkleinen wordt nagedacht deze verbinding in Woonopmaat op te nemen.

#### *Sturing en beheersing financieel*

Onder sturing en beheersing financieel vallen de risicogebieden die betrekking hebben op de financiële continuïteit:

- Waardering bezit

Een belangrijk onderdeel in de beoordeling is de marktwaarde en de beleidswaarde. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde worden in de jaarrekening uiteengezet. Van belang voor beide waarden is dat de basisgegevens op orde zijn. Wij zorgen voor een tijdige update van deze gegevens als onderdeel van de basisregistratie van de woningen. Er vindt beoordeling plaats van de basisgegevens alvorens de marktwaarde en beleidswaarde worden gegenereerd.

- Liquiditeitsrisico's

De financiële commissie is in 2021 drie keer bijeen gekomen. De financiële commissie bestond uit de manager bedrijfsvoering, het hoofd financieel beheer en een financial controller. De concerncontroller heeft als toehoorder ook deelgenomen.

- Rente- en herfinancieringsrisico



Jaarlijks beoordelen wij het rente- en herfinancieringsrisico. In de financiële commissie worden de renteconversies en herfinancieringen besproken en waar mogelijk vervroegd geconverteerd of geherfinancierd.

#### **Risico's effecten en impact**

De financiële positie van Woonopmaat is op dit moment uitstekend, maar op middellange termijn komt deze onder druk te staan. Enerzijds worden er forse investeringen gevraagd in het verduurzamen, renoveren en uitbreiden van de woningportefeuille. Anderzijds legt de overheid door belastingen en maximale huurstijgingen een steeds groter beslag op onze middelen. Het afschaffen van de verhuurderheffing is wel een stap in de goede richting om onze opgave te kunnen realiseren. Om het risico te beperken dat we op enige moment financieel beperkt worden, hebben we onze investeringen voor de komende 10 jaar in onze meerjarenbegroting verder gespreid. Hierbij zijn ook een paar financiële scenario's doorgerekend om ook bij financiële tegenwind te blijven voldoen aan de ratio's van het WSW.

We realiseren ons dat niet altijd alle risico's kunnen worden voorkomen, maar dat wij wel van mening zijn dat de genoemde risico's in dit hoofdstuk kunnen leiden tot vertraging of aanpassing van het beleid. Maar niet tot een zodanig effect en impact dat dit afbreuk doet aan de continuïteit van Woonopmaat.

## 5. WET- EN REGELGEVING EN INTEGRITEIT

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Verantwoord en transparant handelen en voldoen aan wet- en regelgeving	De borging van wet- en regelgeving in de organisatie is vormgegeven en wordt gemonitord. De meldcode voor het melden van misstanden (klokkenluidersregeling) is geactualiseerd en staat op de website. Het thema integriteit is intern actief geagendeerd. In 2021 is een door de medewerkers gedragen gedragscode vastgesteld, geïmplementeerd en op de website geplaatst.	
Meldingen van fraude wordt opgepakt	In 2021 zijn geen meldingen geweest van fraude, het niet voldoen aan wet- en regelgeving of integriteitsschendingen. Ook de extern aangestelde vertrouwenspersoon heeft geen meldingen van ongewenst gedrag of misstand ontvangen	

Woonopmaat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het gaat erom dat wij verantwoord en transparant handelen. Dat we de risico's beheersen en in control zijn. Het gaat om het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Als basis voor de beoordeling of we het goed doen, gelden daarnaast ook de normen en waarden die we bij Woonopmaat in een gedragscode hebben verwoord. De gedragscode staat op onze website.

### Voldoen aan wet- en regelgeving

Het voldoen aan wet- en regelgeving, is een zaak van Woonopmaat als geheel. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe dat de organisatie voldoet. Indien nodig kan de concerncontroller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits, zie het voorgaande hoofdstuk.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Het management is primair verantwoordelijk voor de juiste toepassing van wetten en regels. Ter ondersteuning is er een werkgroep compliance samengesteld. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht van relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. Het overzicht wordt door de werkgroep bijgehouden en minimaal twee keer per jaar geactualiseerd. Management wordt geattendeerd op nieuwe wet- en regelgeving. De jaarrapportage van de werkgroep wordt besproken in de auditcommissie van de RvC.

### Integer handelen

De Aw heeft in haar Governance inspectie van 2019 opgemerkt dat het thema integriteit bij Woonopmaat nog nadrukkelijker aandacht mag krijgen. Dat signaal hebben wij ter harte genomen. Sindsdien staat het thema actief op de agenda bij Woonopmaat.

Alle medewerkers hebben een introductie op integriteit gehad. De agendering is geïntensiveerd met dilemmakaarten aan de hand waarvan bij elk overleg een dilemma wordt besproken. Eind 2020 is gestart met het actualiseren van de gedragscode. Een werkgroep, waarin alle afdelingen en de Ondernemingsraad zijn vertegenwoordigd, bespreekt de verschillende thema's. De contouren van de nieuwe code is gedeeld met alle medewerkers en tijdens afdelingsoverleggen zijn de contouren aan de orde geweest. Hierna is de definitieve gedragscode Integer werken opgesteld en is deze code in een infographic vormgegeven. We hebben hiermee gedragen en actuele richtlijnen over hoe we ons moeten gedragen. Voor onze belanghouders is duidelijk wat ze kunnen verwachten.





Infographics van de nieuwe gedrags- en meldcode

### Melden van misstanden

Voor het melden van misstanden zoals intimidatie omkoping, fraude of valsheid in geschrifte hebben we een meldcode opgesteld. Misstanden kunnen worden gemeld bij de leidinggevende/ bestuurder of voorzitter van de RvC maar ook bij een onafhankelijke vertrouwenspersoon. In 2021 hebben wij in overleg met de OR een nieuwe externe vertrouwenspersoon aangesteld. Met een introductiefilmpje van het werk van een vertrouwenspersoon en de vertrouwenspersoon zelf zijn medewerkers over het bestaan van de vertrouwenspersoon geïnformeerd. We hopen dat in 2022 een persoonlijke kennismaking mogelijk is.



## 6. FINANCIËLE INFORMATIE EN CONTINUÏTEIT

Onze belofte	Resultaat 2021	Check
Gezonde bedrijfsvoering, goed rentmeesterschap. Actief financieel beleid.	In 2021 hebben wij een bewust financieel beleid gevoerd. We gaan zorgvuldig om met het vermogen dat door onze huurders is opgebracht. Hierdoor zijn we in staat onze maatschappelijke taak voor een langere termijn te vervullen (continuïteit).	
Voldoen aan de normen van de Aw en WSW	Ten aanzien van de solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio voldoen we ruimschoots aan de normen	

In onze visie op vermogensinzet staat aan welke eisen de financiële kaders van Woonopmaat moeten voldoen. Woonopmaat voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

### Ontwikkelingen gedurende boekjaar

Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 132,5 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten waarbij verreweg het grootste deel wordt bepaald door de waardering van het vastgoed.

(bedragen x € 1.000.000)

	Begroot	2021	verschil
Huuropbrengsten	60,8	60,3	-0,5
Verkopen	1,7	3,4	1,7
Overige bedrijfsopbrengsten	0,8	0,9	0,1
Lasten onderhoud	-15,0	-15,4	-0,4
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	-20,2	-24,7	-4,5
Renteresultaat	-6,9	-7,0	-0,1
<b>Saldo operationeel resultaat</b>	<b>21,2</b>	<b>17,5</b>	<b>-3,7</b>
Maatschappelijke bestedingen	-30,6	-9,1	21,5
Waardering vastgoed	9,4	122,4	113,0
Vennootschapsbelasting	-3,8	-2,1	1,7
<b>Saldo resultaat</b>	<b>-3,8</b>	<b>128,7</b>	<b>132,5</b>

### Uitleg verschillen op hoofdlijnen

- De verkoopopbrengsten bij de doorverkoop van teruggekochte woningen zijn hoger door een hogere verkoopprijs per woning dan begroot;
- De lasten van het onderhoud zijn hoger dan begroot, doordat er in 2021 een inhaalslag van reparatieverzoeken (lasten onderhoud) heeft plaatsgevonden;
- De overige bedrijfslasten zijn vooral hoger door 'volkshuisvestelijke bijdrage' die is gedaan door het overnemen van leningen van Vestia;
- De maatschappelijke bestedingen zijn voornamelijk lager dan begroot door zowel uitstel van besluitvorming bij nieuwe projecten als door het opnieuw beoordelen van projecten waarop al besluitvorming had plaatsgevonden.
- De waardering van het vastgoed is hoger door de uitwerking van het Handboek 2021 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de overige ontwikkelingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 waarin deze per sleutel worden toegelicht.

## Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie.

De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten voor deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidig bezit. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd, dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

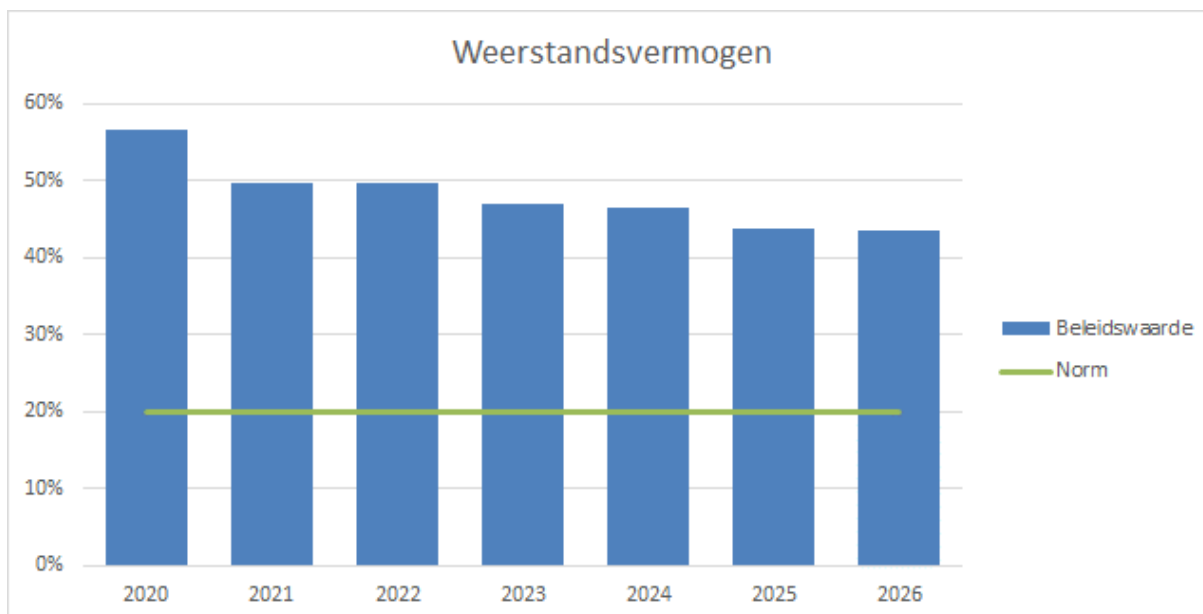
- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting en bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);
- Saneringsheffing: bijvoorbeeld een bijdrage aan het tekort van Woningstichting Geertruidenberg;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

Wij verwachten daarnaast dat de impact van Covid-19 voor 2022 beperkt zal zijn op onze financiële bedrijfsvoering.

## Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. Woonopmaat hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen.



Op basis van bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat het weerstandsvermogen op basis van beleidswaarde de komende vijf jaar boven de norm van het WSW blijven. Ook de afgelopen jaren was dit het geval.

### Solvabiliteit op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen weer. We tonen de solvabiliteit op een tweetal wijzen, te weten op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de grenswaarde van de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bepaald op minimaal 15%.

Solvabiliteit	2021	2020
Op basis van de Marktwaarde	77%	77%
Op basis van de Beleidswaarde	50%	57%

We voldoen ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen wat betreft de solvabiliteit.

### Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningenportefeuille met de marktwaarde in verhuurde staat weer. Het WSW geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% mag zijn. Voor Woonopmaat is deze verhouding eind 2021 gelijk aan 26% (2020: 26%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

### Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,8 per eind 2021 (2020: 0,6).

### **Rentabiliteit**

De rentabiliteit over het eigen vermogen is het resultaat na belastingen gedeeld door het vermogen per 1 januari 2021. Als gevolg van de hoge waardemutatie van het vastgoed is de rentabiliteit in 2021 12% (2020: 1%).

### **Renterisicomanagement**

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft Woonopmaat naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 19 juli 2021 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2021 tot en met 2023 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

### **Leningenportefeuille**

De leningenportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2021 gelijk aan € 269 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2021 gedaald ten opzichte van 2020. Eind 2021 bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,5% (2020: 3,0%).

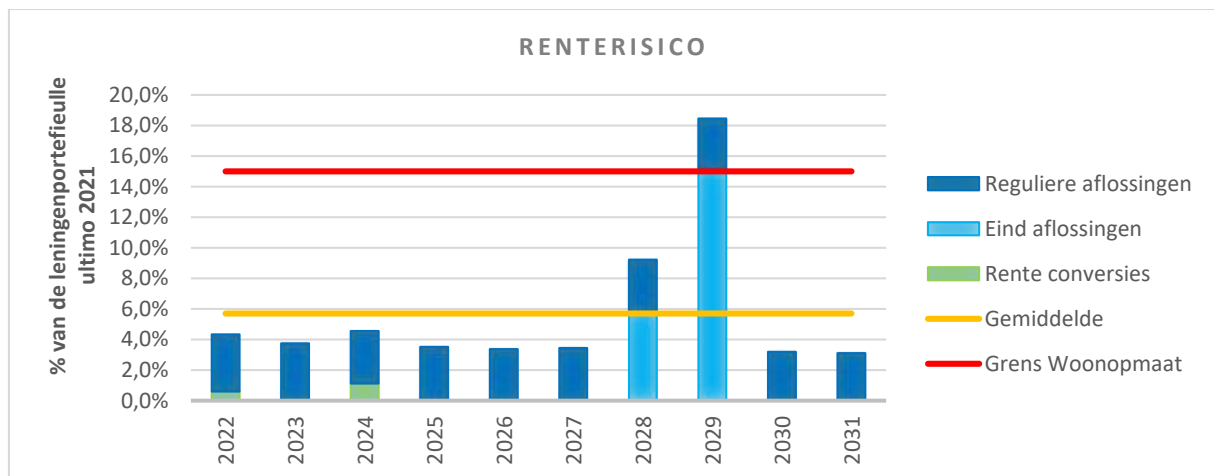
De duration, gemiddelde looptijd in jaren, van de uitstaande leningen is eind 2021 gelijk aan 7,15 jaar (2020: 7,09).

In de jaren 2022 tot en met 2026 zal er naar verwachting voor € 148 miljoen aan leningen worden aangetrokken. Voor 2022 gaat het om een bedrag van € 12 miljoen welke volledig geborgd wordt door het WSW.

## Rentevervalkalender

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden voor in totaal € 4,5 miljoen aan renteconversies en € 145 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Door relatief hoge aflossingen in 2029 zal in dat jaar de 15%-norm eenmalig worden overgeschreden. De meeste aflossingen vinden plaats in 2029. Het gaat dan om € 40 miljoen.



## Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Over 2021 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,1 (2020: 2,7). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots boven de norm van het WSW blijven.



Bewonersboekjes renovatie en verduurzamingsproject Rijvordtlaan Beverwijk (Uitvoeringsplan en Sociaal projectplan)

### Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit op basis van de beleidswaarde beleend is. De norm van het WSW is maximaal 85%. De LTV komt voor 2021 uit op 47% (2020: 39%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

### Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

### Marktwaarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft gekozen voor de basisvariant met uitzondering van BOG, MOG, ZOG en wisselwoningen waarbij de full variant wordt toegepast. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2021 samengesteld op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardeinstijgingen van het vastgoed op de vrije markt komt ook tot uitdrukking in de waardering van het vastgoed in verhuurde staat.

De drie belangrijkste verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat 2021 ten opzichte van die van 2020 zijn de wijziging van de mutatiekans bij verkopen (€ 65,6 miljoen), de verlaging van de discontovoet, dit heeft een verhogend effect op de marktwaarde in verhuurde staat (€ 65,3 miljoen) en de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing (€ 40,3 miljoen)

### Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Woonopmaat 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. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde 2021 is met € 84 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. Het verloop van de beleidswaarde in 2021 wordt beïnvloed door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en door beleidsmatige keuzes. De meest opvallende effecten zijn



een stijging van de beleidswaarde van € 101 miljoen door de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing en een daling van de beleidswaarde met € 205 miljoen door verhoging van de onderhoudsnorm.

### Marktwaaarde versus beleidswaarde

Ter vergelijk van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

#### Vergelijking marktwaaarde en beleidswaarde 2021

(bedragen x € 1.000.000)

Marktwaaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)	1.416	100%
Beschikbaarheid	-6	0%
Betaalbaarheid	-583	-41%
Kwaliteit	-255	-18%
Beheer	-2	0%
Maatschappelijke bestemming	-846	-60%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>570</b>	<b>40%</b>

#### Beschikbaarheid

De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. De marktwaaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.416 miljoen. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen doorverhuren. In tegenstelling tot 2020 staat nu veel bezit op uitponden, waardoor er tussen marktwaaarde en beleidswaarde nu sprake is van een afslag van € 6 miljoen.

#### Betaalbaarheid

Bij de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuurl is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarbij moet de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren, dit is gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs.



Bouwbord bij bouwplaats De Slotvrouw in Heemskerk.

### *Kwaliteit (onderhoud)*

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. Als gevolg van de aanscherping van de definitie van de onderhoudsnorm in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' heeft Woonopmaat in 2021 het te activeren onderhoud dat deel uitmaakt van de geplande 'ingrijpende verbouwingen' toegevoegd aan de onderhoudsnorm. Dit leidt tot een aanzienlijke stijging van de te hanteren normbedragen ten opzichte van 2020. De onderhoudsuitgaven conform de beleidswaarde definitie zijn bij Woonopmaat € 255 miljoen (18%) hoger dan in de marktwaarde in verhuurde staat het geval is.

### *Beheer (beheerkosten)*

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. De beheerkosten conform de beleidswaarde definitie zijn € 2 miljoen (<1%) lager.

### *Realiseerbaarheid van het vermogen*

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 846 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat in het kader van de maatschappelijke bijdrage en op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit is onderdeel van de ongerealiseerde herwaardering. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonopmaat.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk, door (bijvoorbeeld complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zullen we bij mutatie van de woning

slechts in uitzonderingssituaties de huur verhogen tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten in de meeste gevallen hoger dan de normen vanuit de marktwaarde, dit voortvloeiend uit het beoogde kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

## 7. VOORUITBLIK OP 2022

Dit wordt een jaar met een aantal onzekerheden. Krijgen onze medewerkers en huurders te maken met een nieuwe lockdown en een gesloten kantoor, stijgen de energieprijzen verder als gevolg van de oorlog in Oekraïne, zijn er voldoende grondstoffen en materialen voor het onderhoud aan onze woningen beschikbaar, kunnen we de stijgende wachttijden voor een woning een halt toe keren en is het mogelijk om met de huidige krapte op de arbeidsmarkt de vacatures in te vullen? Stuk voor stuk belangrijke vragen terwijl het onderwerp 'wonen' en 'verduurzamen' hoog op de politieke agenda staan, wij de vierjaarlijkse visitatie voorbereiden en tegelijk voortvarend verder gaan met het realiseren van onze doelstellingen uit het Koersplan. Hoe kijkt Woonopmaat naar de toekomst?

### Nieuwe economische werkelijkheid

De pandemie en de oorlog in Oekraïne leiden tot een nieuwe economische werkelijkheid. De inflatie stijgt harder dan we hadden bedacht en materialen (nodig voor bouwprojecten) zijn steeds moeilijker tegen hogere prijzen verkrijgbaar. We kennen sinds een paar maanden het nieuwe woord 'energiearmoede', hebben te maken met grote aantallen vluchtelingen die op zoek zijn naar een veilige plek om tijdelijk te wonen, zijn een aantal collega-corporaties gehackt en merken tegelijkertijd dat het steeds moeilijker is om goed personeel aan te trekken. Onze financiële ratio's zijn nog goed en we kunnen tegen een stootje. Toch moeten we, meer dan ooit, onze risico's goed beheersen en rekening houden met verschillende scenario's.

De afgelopen twee jaar zijn we, mede door de pandemie, wel flexibeler en wendbaarder geworden. Dat houden we vast. Ook de ingezette digitalisering zetten we door. Zo kunnen we verschillende groepen huurders nog beter van dienst zijn. Verdere automatisering staat hoog op de agenda om niet alleen onze processen te verbeteren maar ook om goed te monitoren/rapporteren over ontwikkelingen en zo 'in control' te blijven. Tegelijk zorgen we dat Woonopmaat goed beschermd is tegen hackers.

### Betaalbaarheid van het wonen

Stijgende consumentenprijzen raken direct de portemonnee van onze bewoners. Woonopmaat wil een betaalbaar thuis kunnen bieden en daarom hanteerden we de afgelopen jaren een inflatievolgend huurprijsbeleid. Maar is dat nog haalbaar voor de bewoners?. Een groeiende groep huurders leeft onder de armoedegrens van het NIBUD. Daar maken we ons zorgen over. Woonopmaat heeft geen invloed op de inkomenspositie van haar bewoners. Wat we wel kunnen doen is het versneld isoleren van woningen, het dit jaar vervangen (zonder huurverhoging) van het resterende enkel glas in ons bezit naar dubbel glas en het aanbieden van zonnepanelen.

De komende jaren investeren we gemiddeld 45 miljoen euro per jaar met verdere verduurzaming, renovatie en herstructurering van grote delen van ons bezit. We zetten in op kleiner en betaalbaar bouwen. Dit jaar worden meer dan 300 woningen gerenoveerd/verduurzaamd, leveren we 241 nieuwe huur- en 35 zorgwoningen op en verwachten we ongeveer 800 woningen te verhuren. En toch, ondanks de nieuwbouw neemt de druk op de woningmarkt steeds verder toe. De gemiddelde wachttijd is begin dit jaar meer dan vijf jaar (voor een aanzienlijk aantal typen woningen zelfs beduidend langer)

en zal verder toenemen. Oekraïense vluchtelingen geven we uiteraard een warm welkom. Samen met de gemeenten zoeken we naar alternatieven om voor deze groep (tijdelijk) woningen beschikbaar te krijgen. Met resultaat! Aan de Bilderdijkstraat in Heemskerk hebben we 14 tijdelijke woningen beschikbaar gesteld. Verder onderzoeken we of de leegstaande sloopwoningen aan de Debora Bakelaan in Heemskerk en E. Sterkstraat in Beverwijk ingericht kunnen worden zodat er weer (tijdelijk) kan worden gewoond. Een oplossing voor de vluchtelingen zonder dat de druk op de woningmarkt toeneemt.

### Samenwerking brengt ons verder

Alle ontwikkelingen maken dat we steeds meer samen (gaan) optrekken met de gemeenten, het Huurdersplatform, omwonenden, zorg- en welzijnsinstellingen en zakelijke partners als ontwikkelaars en aannemers. We komen echt verder door deze samenwerkingen! Bijvoorbeeld met de recent getekende nieuwe wederkerige afspraken met de gemeenten voor 2022-2025 waar we afspraken maken over plannen en procedures rondom vastgoedontwikkelingen. Daarnaast geven we met de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met het Huurdersplatform ook vorm aan nieuwe samenwerkingen met bewoners en positioneren we bewonerscommissies verder.

In 2022 zetten we ook in op verdere samenwerking bij vastgoedprojecten. De stem van de bewoners, en waar wenselijk omwonenden, nemen we nadrukkelijk mee en we maken gebruik van kennis van de ontwikkelaar/aannemer waar het gaat om verduurzaming en renovatie. We verkennen de meerwaarde van het werken met co-makers om de renovatieprojecten de komende jaren makkelijker volgens planning, en binnen de financiële kaders, voor te bereiden en uit te voeren. Daarnaast gaan we met ViVa! Zorggroep om tafel om de gezamenlijke opgave en impact op het zorgvastgoed in kaart te brengen. Samenwerkingen die ons stuk voor stuk verder brengen om een goed thuis te bieden aan onze bewoners.

### Gastvrijheid

Wat er ook allemaal verandert om ons heen; onze gastvrije dienstverlening blijft ook in het 'nieuwe normaal' fier overeind. De keuze in 2019 om gericht met onze dienstverlening aan de slag te gaan en de stem van de huurder echt naar binnen te halen in de organisatie blijkt een schot in de roos. De hoge klantwaardering, ook gedurende afgelopen twee coronajaren, spreekt boekdelen. Dit geeft veel ons veel werkplezier en stimuleert ons om hier mee door te gaan!

Ook voor 2022 hebben we tal van verbeteringen in de planning staan om onze huurders beter en plezieriger van dienst te zijn. Denk aan een nieuw kantoorconcept 'Het huis van de huurder' en verdere digitalisering. Benieuwd naar andere onderwerpen? Kijk naar onze Klantbeloften 2022!



Klantbeloften 2022

### Tot slot

We zijn in 2022 over de helft van ons Koersplan. We lagen vorig jaar goed op schema in de realisatie van de plannen maar dat kan, gezien de hiervoor genoemde economische omstandigheden, halverwege dit jaar veranderen. In de zomer gaan we de balans opmaken en waar nodig bijstellen. De uitkomsten van de maatschappelijke visitatie, die we dit

voorjaar hebben, nemen we daarbij mee. Dat doen we dan samen met jou. We gaan niet bij de pakken neerzitten en blijven onze grenzen opzoeken om oplossingen te creëren. 'Hier ben ik Thuis' is voor een grote groep huurders en woningzoekenden nog niet vanzelfsprekend. Zij mogen ook in 2022 op onze maximale inzet rekenen!

Sjoerd Hooftman  
Mei 2022



**WOON**

**OP**

**MAAT**



**HIER BEN IK THUIS**  
**VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2021**

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
1. Samenvatting belangrijke issues in 2021 .....	3
2. Visie en kaders bij toezicht en bestuur .....	5
3. Toezicht houden en klankborden.....	8
4. Werkgeversrol .....	11
5. Activiteiten van de RvC in 2021.....	14
6. Over de Raad van Commissarissen .....	17
7. VERKLARING .....	21



## **VOORWOORD**

Woonopmaat is een lokale woningcorporatie in het werkgebied Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan Zee. Met 8.800 woningen wordt een breed scala aan woonvoorzieningen geboden aan mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren.

Woonopmaat is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met vijf leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV), de Governancecode woningcorporaties 2020 en de eigen Visie op Governance.

De statuten (vastgesteld 2018) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woonopmaat staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2021 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor statuten en reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.

Mei 2022

## **1. SAMENVATTING BELANGRIJKE ISSUES IN 2021**

### **Covid-19**

De pandemie had wederom veel consequenties voor onze huurders en medewerkers. De RvC heeft bewondering voor de flexibiliteit van de medewerkers om telkens om te schakelen van fysiek naar digitaal werken en overleggen. Mooi om te zien hoe medewerkers creatief waren om toch bewoners te betrekken bij de voorbereiding van projecten. Gelukkig viel het aantal zieken in eigen kring in 2021 mee. Daarnaast ook de complimenten voor de medewerkers die tijdens de diverse lock downs extra attentie hebben gegeven aan onze huurders met extra persoonlijke aandacht.

### **Op koers**

Drie jaar na het inzetten van een nieuwe koers – het Koersplan – kan worden vastgesteld dat Woonopmaat zich verder de goede kant op ontwikkelt. Het concept gastvrijheid bleek meer dan alleen een nieuwe term en leidend voor gedrag. Ook de externe relaties gaven daar in gesprekken met de RvC een positieve terugkoppeling over. Elders in het jaarverslag wordt per ‘sleutel’ de voortgang verantwoord.

### **Belanghouders**

Woonopmaat hecht zeer aan de samenwerking met de belanghouders zoals de gemeenten en het Huudersplatform. De RvC ziet daarop toe en ging daar in 2021 ook mee in gesprek en op de fiets, vanzelfsprekend bewust van zijn rol. Ook is in dit ‘digitale’ jaar gesproken met de Ondernemingsraad, het Managementteam en met het Huudersplatform. Wij vinden het belangrijk om, zeker in deze onrustige tijd, te horen wat hen bezighoudt.

### **Benoemingen**

Voor de herbenoemingen – bestuurder en twee leden van de RvC – vonden voorbereidingen plaats in 2020 en konden benoemingen begin 2021 plaatsvinden. Najaar 2021 is de voorbereiding gestart van de herbenoeming van de voorzitter van de RvC. Deze is gepland voor mei 2022. De RvC werd tot zomer 2021 tijdelijk versterkt door een stagiair, Amilcar Grot, die bij de VTW-Academie de opleiding “Aanstaande commissaris” volgt. Wij zijn voornemens om in 2022 weer een stageplaats aan te bieden aan een kandidaat die de ambitie heeft commissaris bij een woningcorporatie te worden.

### **Projecten**

Woonopmaat heeft een ambitieuze projectenportefeuille die in 2021 voortvarend verder werd opgepakt. De organisatie bewaakt dat de ambities in evenwicht blijven met een haalbare en kwalitatief goede uitvoering. Met name het project De Slotvrouw in Heemskerk springt in het oog, maar ook de informatie in dit jaarverslag over de andere projecten is de moeite waard. Jaarlijks bezoeken we als RvC ook een aantal projecten om zelf te zien en te ervaren hoe onze huurders wonen en een duidelijk beeld te krijgen over zaken die goed gaan, zaken die beter kunnen en wat huurders en gemeenten verwachten van Woonopmaat.

### **Persoonlijke educatie**

Blijven leren is voor deze raad geen verplichting, maar een vanzelfsprekendheid. Wij gebruiken de educatie ook om ons met elkaar op een thema te verdiepen. In 2021 hebben

de commissarissen samen met de bestuurder en de managers twee masterclasses gevolgd op het gebied van duurzaamheid & energietransitie en scenarioplanning.

## 2. VISIE EN KADERS BIJ TOEZICHT EN BESTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie op toezicht en besturen en de kaders die daarbij gehanteerd worden.

### Visie

De RvC geeft op een eigen wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document [Visie op Governance](#) beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld, werkend vanuit de door bestuur en RvC gedragen missie en visie van Woonopmaat en met het besef van de brede maatschappelijke verantwoordelijkheid van de corporatie. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze visie is in 2021 geactualiseerd kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, management, ondernemingsraad (OR), Huurdersplatform (HPL) Met name de rol richting andere belanghouders zoals de gemeenten Heemskerk en Beverwijk is nu opgenomen in de visie. Bij de open dialoog is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit belanghouders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen.

### Toeziichts- en toetsingskaders

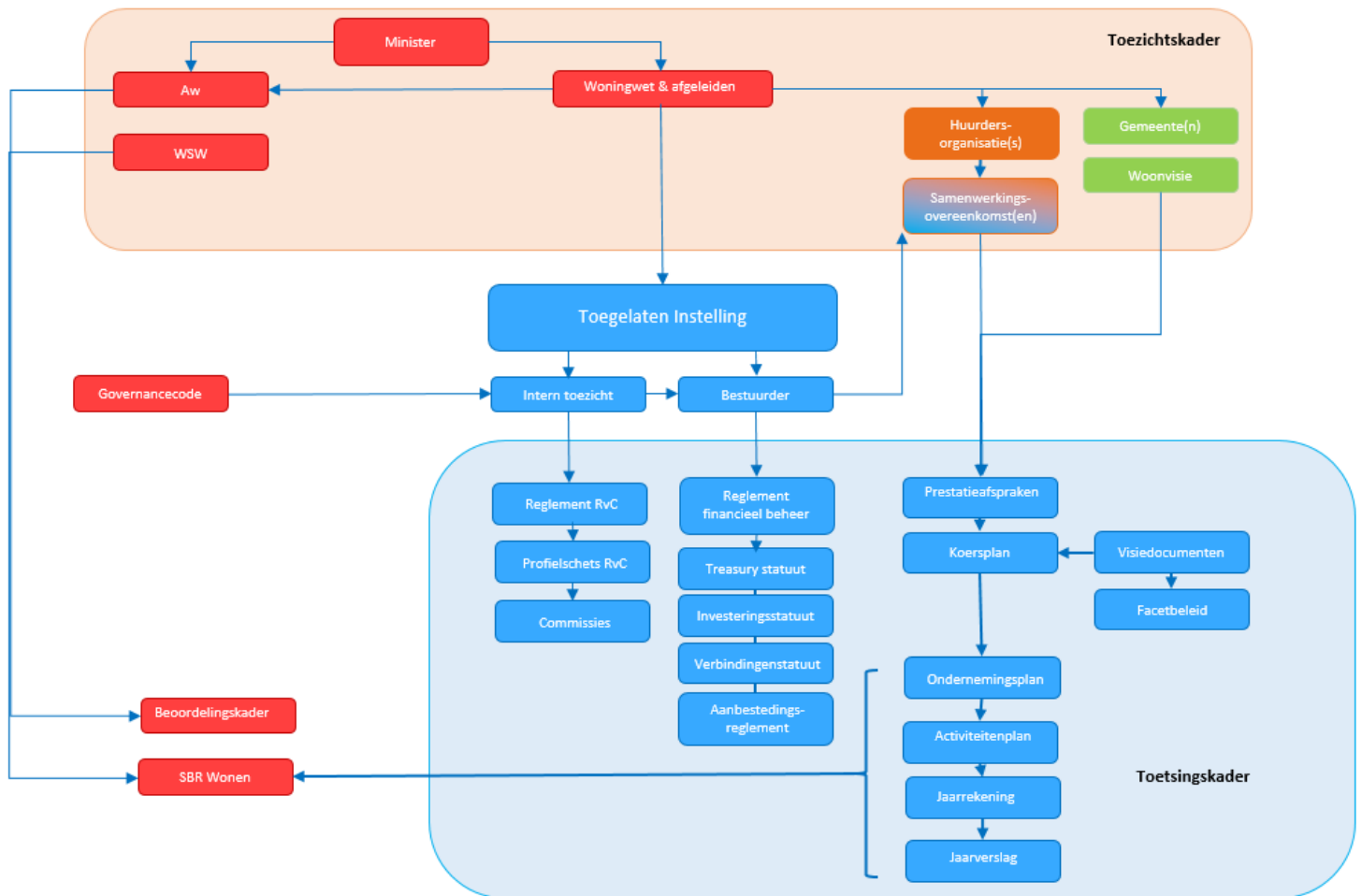
De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne toeziichts- en toetsingskaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden. Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van het WSW. De interne kaders zijn door Woonopmaat zelf opgesteld en voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. We hebben dit schematisch weergegeven in het kader op de volgende pagina. Het geheel is voor de bestuurder leidraad om te besturen en voor ons richtinggevend om toezicht te houden. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft zij aandacht voor de interactie tussen verschillende betrokken gremia (zoals het Huurdersplatform, de gemeente en de ondernemingsraad) en voor hoe huurders daadwerkelijk wonen door letterlijk de wijk in te gaan.

Bij het besturen gaat het om het ontwikkelen van beleid, de realisatie van doelstellingen en het betrekken van de belanghouders bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team (MT) bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.

### Governance Code woningcorporaties 2020

De RvC handelt conform de Governancecode woningcorporaties 2020. Hij onderschrijft deze en leeft deze geheel na. In de Governance Kalender zijn de principes/ artikelen uit de Governancecode, statuten en reglementen vertaald naar activiteiten zodat jaarlijks kan worden gemonitord of wordt voldaan aan de vereisten.





Schema toezichts- en toetsingskader Woonopmaat

## Organisatie van het toezicht

### Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als dat de RvC nodig acht. Uitgangspunt is fysiek vergaderen op kantoor van Woonopmaat tenzij dit door omstandigheden, zoals Covid-19 niet mogelijk is. Dit is een bewuste keuze om ook contact te hebben met de werkorganisatie. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het MT, de Controller, de OR en het Huurderplatform (HPL). Specifieke onderwerpen worden in de RvC vaak toegelicht door betrokken medewerkers. Ook worden bijeenkomsten met belanghouders bijgewoond of deelgenomen aan feestelijke bijeenkomsten zoals opleveringen. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij de bewoners en bij de belanghouders. Zo hebben we in 2021 gezamenlijk met het MT en het HPL een fietstocht gehouden langs de lopende projecten en het huidige “bezit” om daarmee met elkaar het gesprek te voeren over de wijken, aanpak van verduurzaming en te zien en te ervaren hoe wonen bij Woonopmaat is.

De onderwerpen op de agenda zijn naar thema gerubriceerd: Strategie, Bedrijfsvoering, Financiën & controlling, Vastgoed, Verhuur- en bewonerszaken, Gemeenten en Huurdersplatform, Governance, Bestuurders- en RvC zaken. Een agendapunt is ter informatie, bespreking, goedkeuring of vaststelling. Ingeval van goedkeuring legt de bestuurder zijn voorgenomen bestuursbesluit met zijn overwegingen voor. Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uur zonder bestuurder.

De voorzitter heeft ter voorbereiding van de RvC-vergadering overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig hebben de voorzitter, de leden van de raad en de bestuurder tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

### *Commissies*

De raad heeft twee vaste commissies die onderwerpen voorbereiden voor agendering in de RvC vergaderingen: de auditcommissie en de remuneratie- & selectiecommissie.

De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties, het risicomanagement en voorgenomen investeringsbesluiten. De commissie bereidt de besluitvorming over deze onderwerpen voor de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratie- en selectiecommissie. Dit is ook een vaste commissie bestaande uit twee RvC leden. Werving van een nieuw lid of een herbenoeming wordt begeleid door deze commissie. Wanneer sprake is van een voordrachtslid van het Huurdersplatform wordt dit in samenwerking gedaan. Het Huurdersplatform neemt ook bij de andere kandidaten voor de RvC deel aan de selectiegesprekken. De OR wordt advies gevraagd over de voorgenomen benoeming van een regulier RvC lid en maakt altijd kennis met de commissaris die op voordracht van het HPL is benoemd.

### **3. TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN**

De Raad van Commissarissen heeft als toezichthouder de belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goede te keuren van besluiten. Impliciet waar de bestuurder zich verantwoord over het gevoede beleid en de effecten daarvan. Expliciet wanneer het besluiten betreft die om (voorafgaande) goedkeuring vragen. Het is van deze tijd dat de RvC met name bij onderwerpen die goedkeuringsplichtig zijn, in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur een bepaalde richting wordt uitgestuurd. Bij een dergelijke betrokken taakinvoering van de raad is bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van belang. Aan het eind van elke vergadering wordt teruggekeken op de wijze en kwaliteit van vergaderen waaronder ook dit aspect van toezicht houden.

#### **Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties**

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Woonopmaat de vastgestelde maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Besluiten over goedkeuring worden bijgehouden in een besluitenregister van de RvC.

Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen bij elke vergadering sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

#### **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties, risicomanagement en advies over voorgenomen investeringsbesluiten bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

In 2021 bestond de auditcommissie uit:

- Ivo van der Klei RA (voorzitter)
- Drs. Ing. Astrid van Arum

Belangrijk onderdeel is het bespreken van de tertiaalrapportage / toezichtsrapportage. Daarin wordt uitvoerig gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, de financiën, de woningtoewijzing, de personele inzet, de klachten, de huurderswaardering en andere relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering.

#### **Toezicht op verbindingen**

Woonopmaat kent een tweetal verbindingen:

##### *1. Tweede tranche Herstructurering Heemskerk*

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. Woonopmaat sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst af met de gemeente Heemskerk. Deze verbindingen worden naar verwachting in 2023/2024 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de

externe accountant.

## **2. ENERGIEopMAAT B.V.**

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Woonopmaat is op zoek naar een partij die bereid is om de WKO-installatie over te nemen. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang, de controle van de accountant en wanneer van toepassing brieven van de Aw.

### **Geschillenadviescommissie**

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2021 in de samenstelling is veranderd. De heer Kramer is na het bereiken van de maximale benoemingstermijn afgetreden en mevrouw Grapendaal is aangetreden. In 2020 zijn verschillende klachten aan de geschillenadviescommissie voorgelegd. Alle geschillen bleken nog onvoldoende door de organisatie te zijn behandeld. Deze zijn inmiddels opgepakt en naar tevredenheid afgehandeld door de werkorganisatie. Het geschil dat eind 2020 is voorgelegd is in 2021 behandeld. Aan betrokkenen is een vergoeding verstrekt. Zie hiervoor het bestuursverslag.

### **Dialogoog met belanghouders**

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghouders. De RvC toetst deze aanpak door de samenwerking met de belanghouders te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de raad zelf heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden met andere belanghouders of relaties. Dat krijgt vorm door deelname aan bijeenkomsten van het bestuur met belanghouder of bijzondere momenten bij projecten. In 2021 hebben we daarnaast ook met de gemeente (raadsleden, wethouders en ambtenaren) een ochtend door Heemskerk langs projecten gefietst.

### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

In 2020 heeft BDO voor het eerst de jaarrekening gecontroleerd en in vervolg op de interim-controle in 2020 een managementletter opgesteld. De nieuwe samenwerking was even zoeken maar verliep al snel goed. De aandachtspunten zijn voortvarend door de organisatie opgepakt waardoor de managementletter 2021 al beduidend minder aandachtspunten bevatte.

### **Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat**

Met de OR heeft de RvC twee keer per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, overleg. Dit jaar is gesproken over de herbenoeming van de bestuurder, de ontwikkelingen rondom Covid-19 en de gevolgen voor het werk, de voortgang op de realisatie van de doelstellingen uit het Koersplan 'Hier ben ik Thuis' en de organisatieontwikkeling.

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de manager bedrijfsvoering en de (onafhankelijke) concern controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit van de medewerkers

die bij Woonopmaat werken. In 2021 heeft de RvC wederom kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

## 4. WERKGEVERSROL

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De samenstelling van de remuneratiecommissie is in 2021

- Mr. Jacqueline Hoek MRE (voorzitter)
- Drs. Han Jetten MPM

De remuneratiecommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

### Functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt besproken en beoordeeld aan de hand van met de RvC aan het begin van het jaar afgesproken en overeengekomen doelstellingen gerelateerd aan het Koersplan. Al was ook 2021 getekend door Covid-19 de RvC heeft steeds kunnen ervaren dat het coachend leiderschap op basis van vertrouwen goed werkt. De directeur-bestuurder levert goede prestaties door inzet op een wendbare en flexibele (netwerk)organisatie, thuiswerkbeleid en digitalisering. De koers met als speerpunt 'gastvrije dienstverlening' is uitgezet en in de organisatie geland en omarmd, teams functioneren, de control-functie en het management team zijn goed bemenst, ervaren en betrokken. De opzet van een leiderschapsprogramma heeft hieraan bijgedragen. Het afgelopen jaar heeft tevens in het teken gestaan van verdere optimalisatie en het uitwerken van een 'risk frame work' (een risicokaart). Tegelijk is de directeur-bestuurder er ook in geslaagd (digitaal) contact te houden met belanghouders (gemeenten, huurdersorganisaties en bewoners). Bewonersbetrokkenheid krijgt via meedoen en meebeslissen echt vorm. Ondanks de externe beperkingen (zoals schaarse bouwlocaties, stikstofproblematiek) is de inzet steeds gericht op nieuwbouw, renovatie, betaalbaar houden van de huur voor de doelgroep en verkorten van de wachttijden voor een woning. Er zijn veel vastgoedprojecten in voorbereiding en ook in uitvoering gebracht. De directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie hebben zoals elk jaar doorgesproken over diens verdere professionele ontwikkeling. De Raad spreekt haar vertrouwen en waardering uit voor de door de directeur-bestuurder geleverde prestatie en getoond leiderschap.

### Herbenoeming directeur-bestuurder

In 2020 heeft de remuneratiecommissie, samen met de voorzitter, wegens het bereiken van het einde van de benoemingstermijn per maart 2021, de herbenoeming van de bestuurder voorbereid. Het profiel voor de bestuurder is in samenspraak met de organisatie herijkt en er zijn gesprekken gevoerd met belanghouders. Intern is gesproken met het management en de OR. De OR heeft positief geadviseerd. Het HPL en de wethouders van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben hun tevredenheid geuit over de samenwerking. Deze verloopt goed, aldus de externe belanghouders. De Aw heeft een positieve zienswijze



afgegeven waarna de RvC de herbenoeming in 2021 voor vier jaar heeft bekrachtigd.

### Bezoldiging 2021 directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder wordt bepaald door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse F. Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2021 in deze klasse was € 175.000,-- Dit betreft het brutosalaris, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een onbelaste kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers (in 2020 was deze belast).

### Vergoeding 2021

Periodiek betaalde beloning	€ 156.120
Beloning betaalbaar op termijn	<u>€ 18.266</u>
<b>Totale vergoeding 2021</b>	<b>€ 174.386</b>

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

### Permanente educatie van de directeur-bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie aaneengesloten jaren 108 gecertificeerde PE-punten behalen. Hieraan wordt door de heer Hooftman voldaan. In 2021 behaalde de directeur-bestuurder 82,5 PE gecertificeerde-punten. Daarnaast behaalde hij ook 19 ongecertificeerde PE Punten via het in-company leiderschapsprogramma.

2019	2020	2021	Norm 108
23 PE	9 PE	82,5 PE	Behaald 114.5 PE punten

### Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2021 bekleedde de directeur-bestuurder een aan Woonopmaat gelieerde nevenfunctie zonder vergoeding: met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van elf bouwlocaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Woonopmaat hierin. De heer Hooftman is docent in de VTW-masterclass voor nieuwe commissarissen en de leergang voor aankomende commissarissen. Sinds eind 2021 is hij (mede) voorzitter van de vereniging FUMA '56, een sociëteit voor leidinggevendenden waar volkshuisvestelijke thema's besproken worden.

### Organisatiecultuur en integriteit

De RvC en de bestuurder hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De gedragscode en de meldcode, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor

de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het management, de controller, de OR en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2021 speelden geen integriteitskwesties. Dit blijkt ook uit het verslag van de externe vertrouwenspersoon over 2021. In 2021 is de gedragscode herijkt. De RvC heeft geconstateerd dat dit in nauwe betrokkenheid en met inbreng van alle medewerkers is gebeurd. De nieuwe gedragscode is met positief advies van de OR ook door de RvC vastgesteld en, net als de meldcode, op de website geplaatst. In het najaar is de nieuwe vertrouwenspersoon geïntroduceerd. Hierbij is opnieuw de gedrags- en meldcode onder de aandacht van de medewerkers gebracht. De RvC constateert dat het onderwerp integriteit nadrukkelijk op de agenda staat.

## 5. ACTIVITEITEN VAN DE RvC IN 2021

In 2021 is door de RvC niet alleen regulier vergaderd. In dit hoofdstuk een verdiepende weergave van de activiteiten van de RvC in 2021.

### Vergaderingen in 2021

In het verslagjaar heeft de RvC zes keer regulier vergaderd. Daarnaast was er een overleg over de Vestialening, twee keer een separaat overleg met de OR, een keer een overleg met het HPL, één keer met de concerncontroller en twee keer met het MT.

De Commissies hebben in 2021 ook vergaderd; de auditcommissie zes keer, de remuneratiecommissie 3 keer. De onderwerpen die op de agenda stonden staan in onderstaand overzicht

Commissie	Agendaonderwerpen
Audit	Toezietsrapportages per tertiaal, de verslagen van de financiële commissie, de wisselingen in de waardering van het vastgoed, het controleplan (afdelingsplan Control), risicomanagement, het accountantsverslag en de jaarrekening, de managementletter, gehouden audits, jaarverslag werkgroep compliance en jaarverslag gedragscode, advies over voorgenomen investeringen, het jaarplan voor 2022 en de begroting voor 2022. Was het treasury statuut niet ook in 2021?
Remuneratie- en selectiecommissie	Bestuursopdracht, functioneren en herbenoemen bestuurder, herbenoeming lid en voorzitter van de RvC en de zelfevaluatie.

### Overleg met belanghouders

Naast de reguliere overleggen met de OR en het HPL hebben de RvC leden op voordracht van het HPL hebben twee keer bestuursvergadering van het HPL bijgewoond. Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over de ontwikkeling van Woonopmaat naar een netwerkorganisatie en het daarbij passende belanghouders-management. Najaar 2021 heeft de RvC deelgenomen aan een fietsexcursie langs verschillende projecten met gemeenteraadsleden, wethouders en ambtenaren. Inmiddels wordt ook jaarlijks in de zomer een bijeenkomst met een fietsexcursie georganiseerd voor het Huurdersplatform, het MT en de RvC. De RvC ontvangt ter informatie de digitale nieuwsbrief die de bestuurder vier keer per jaar naar de relaties en belanghouders stuurt.

### Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezigheid RvC vergaderingen	Score aanwezigheid auditcommissie	Score aanwezigheid remuneratiecommissie
Koos Parie	100%	n.v.t.	n.v.t.
Ivo van der Klei	100%	100%	n.v.t.
Jacqueline Hoek	100%	n.v.t.	100%
Astrid van Arum	100%	100%	n.v.t.
Han Jetten	100%	n.v.t.	100%

## Agendaonderwerpen en goedgekeurde bestuursbesluiten

Thema	Besproken onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten
Strategie / organisatie	Voortgang Koersplan halverwege beleidsperiode Activiteitenoverzicht / bod gemeenten, Prestatieafspraken gemeenten, Voortgang aanbevelingen visitatiecommissie 2018, visie op inkoop, bevoegdhedenregeling, aanbesteding en opdrachtgeverschap, organisatieontwikkeling (waaronder investeringsproces, verhuurproces)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bod op de woonvisie gemeenten Beverwijk en Heemskerk (2022)</li> <li>- Activiteitenplan 2022</li> <li>- Visie op inkoop en professioneel opdrachtgeverschap</li> <li>- Ontwikkeling verhuurmakelaars</li> <li>- Bevoegdhedenregeling</li> <li>- Aanbesteding onderhoud en vastgoedinvesteringen</li> <li>- Investeringsstatuut</li> <li>- Meerjarige Prestatieafspraken</li> </ul>
Bedrijfsvoering, financiën & Controlling	Tertiaalrapportages, Managementletter, Auditplan, risicokaart, risicobereidheid, , WSW-brief borgbaarheid en borgingsplafond, Brief Aw rechtmatigheid, Aedes benchmark, begroting en meerjarenprognose, jaarverslag/-rekening, Treasurystatuut, Treasuryjaarplan, leningruil Vestia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichtrapportages (tertiaalrapportages)</li> <li>- Auditplan / controlplan BDO</li> <li>- Treasurystatuut</li> <li>- Jaarverslag en jaarrekening 2020</li> <li>- Begroting 2022</li> <li>- Treasuryjaarplan 2022</li> <li>- Decharge bestuurder over 2020</li> <li>- Leningruil Vestia</li> <li>- Obligolening / machtiging WSW</li> </ul>
Vastgoed	Nieuwbouw De Slotvrouw Heemskerk, nieuwbouw Grebbestraat Beverwijk, nieuwbouw Slotakkoord Beverwijk, nieuwbouw Kingsford Smitstraat Beverwijk, Duurzaamheidsinvestering Antonio Morstraat Beverwijk, Duurzaamheidsinvestering Rijnvordtlaan Beverwijk, Nieuwbouw wisselwoningen Heemskerk, voortgang projecten en excursie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duurzaamheidsinvestering Poelenburag AB Heemskerk</li> <li>- Uitvoeringsbesluit Kingsford Smitstraat Beverwijk</li> <li>- Investeringsbesluit Slotakkoord Beverwijk</li> <li>- Uitvoeringsbesluit Grebbestraat Beverwijk</li> </ul>
Verhuur- en bewonerszaken / overleg belanghouders	Leefbaarheid in wijken, woonopmaat als netwerkorganisatie, samenwerking Woonopmaat / Huurdersplatform, huuraanpassing 2021 en 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuraanpassing 2021</li> <li>- Uitgangspunten huuraanpassing 2022</li> </ul>
Governance	Zelfevaluatie (onder externe begeleiding), PE punten en opleiding RvC, Stagiaire RvC, Herbenoeming bestuurder en leden van de RvC, opdracht bestuurder 2021, visie op governance, toezichtskader, waarneming directeur, toepassing VTW pool, agendering integriteit en herijking gedragscode en meldcode, aanpak visitatie 2022, bezoldiging RvC, bezoldiging bestuurder, geschillenadviescommissie, investeringsproces, aanbestedingsproces, evaluatie reguliere vergaderingen, beoordeling bestuurder.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan van aanpak herbenoeming mevrouw Hoek en voorzitter RvC/de heer Parie</li> <li>- Volmacht ondertekening arbeidsovereenkomst bestuurder</li> <li>- Formalisering herbenoeming de heer Van der Klei per 1 januari 2021</li> <li>- Bestuursopdracht 2021</li> <li>- Profielschets Raad van Commissarissen</li> <li>- Profielschets herbenoeming lid deskundigheid juridische zaken, vastgoed en duurzaamheid</li> <li>- Profielschets herbenoeming voorzitter RvC</li> <li>- Herbenoeming mevrouw Hoek per 1 oktober 2021</li> <li>- Zelfevaluatie</li> <li>- Gedragscode</li> <li>- Visie op Governance</li> <li>- Waarneming directeur vanaf 2022</li> <li>- Bezoldiging RvC 2022</li> <li>- Bezoldiging bestuurder 2022</li> <li>- Toepassing VTW pool</li> <li>- Keuze visitatiebureau</li> <li>- Stagiaire RvC</li> </ul>

### **Overleg met de accountant**

Met de accountant (BDO) zijn voor 2021 afspraken gemaakt over de wijze waarop het overleg en de terugkoppeling naar de RvC plaatsvindt. De Managementletter is begin 2021 opgeleverd in vervolg op de eerste interim controle najaar 2020. De accountant constateerde een aantal nieuwe punten, mede doordat met een frisse (nieuwe) blik naar de processen wordt gekeken. De punten zijn herkend door de bestuurder en voortvarend ter hand genomen. De controle van de jaardocumenten 2020 is geëvalueerd wat heeft geleid tot een goede afstemming en samenwerking bij de interim controle 2021. De managementletter 2021 is begin 2022 ontvangen. Veel van de in 2021 genoemde aandachtspunten zijn afgehandeld.

### **Onafhankelijke controller**

Begin 2021 is de positie van de onafhankelijke controller extern ingevuld omdat de voormalige controller een andere functie binnen Woonopmaat had aanvaard. De onafhankelijke controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel en juridisch karakter. De controller spreekt minimaal één keer per jaar met de auditcommissie en de RvC. De controller geeft zijn/haar visie op het functioneren van de organisatie, de financiële continuïteit, de vastgoedprojecten en is verantwoordelijk voor een degelijk risicomanagement en voert in dat verband audits uit. De controller heeft de RvC aangegeven dat de organisatie over een goed lerend vermogen beschikt. Zijn adviezen bij bestuursbesluiten en gehouden audits worden opgepakt en de organisatie herkent en erkent de verbeteringen die daardoor gerealiseerd worden.

### **Deskundigheidsbevordering**

Minimaal één keer per jaar spreekt de RvC over de opleidingsbehoefte en –mogelijkheden. In het kader van deskundigheidsbevordering heeft de gehele RvC samen met de bestuurder en het management twee masterclasses gevolgd met de onderwerpen energietransitie & duurzaamheid en scenarioplanning.

## 6. OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. Eind 2021 bestond de RvC uit vijf leden. Dit hoofdstuk gaat over de samenstelling van de RvC.

### Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad (zie website Woonopmaat). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. In 2021 is het algemene profiel herijkt en zijn bij de voorbereiding herbenoemingen de specifieke profielen herijkt.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. De RvC bestaat eind 2021 uit 3 mannen en 2 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid.

### Benoemingen en aftreden

De samenstelling van de RvC is in 2021 niet gewijzigd. Wel is in lijn met de Woningwet mevrouw Hoek, na een zorgvuldig doorlopen procedure met positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de minister, voor een periode van vier jaar herbenoemd. De samenstelling van de RvC is eind 2021 als volgt:

Naam commissaris	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
Koos Parie, voorzitter	28 mei 2018	n.v.t.	Ja	27 mei 2022
Ivo van der Klei, vicevoorzitter	1 januari 2017	1 januari 2021	Nee	31 december 2024
Jacqueline Hoek	1 oktober 2017	1 oktober 2021	Nee	30 september 2024
Astrid van Arum	28 januari 2019	n.v.t.	Ja	27 januari 2023
Han Jetten	6 juli 2020	n.v.t.	Ja	5 juli 2024

Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

Per 27 mei 2022 eindigt de eerste benoemingstermijn voor Koos Parie. De herbenoemingsprocedure is najaar 2021 vastgesteld en wordt conform doorlopen waarbij gestart is met de herijking van het profiel. Begin 2022 heeft de OR een positief advies afgegeven voor de herbenoeming.

### Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens en benoemingsdata van de commissarissen opgenomen.



<b>Naam</b>	<b>Dr. Koos Parie</b>
Geboortedatum / woonplaats	25 augustus 1950 / Baarn
Functie	Voorzitter RvC,
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Woningstichting Wierden en Borgen (tot 1-1-2022), Voorzitter bestuur (eigen) VVE
PE-punten in 2021	11
<b>Naam</b>	<b>Ivo van der Klei RA</b>
Geboortedatum / Woonplaats	27 november 1967 / Abbekerk
Functie	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	lid Raad van Bestuur Alrijne Zorggroep
Nevenfuncties	-
PE-punten in 2021	4 (met overschot 5 PE uit 2020)
<b>Naam</b>	<b>mr. Jacqueline Hoek MRE</b>
Geboortedatum / Woonplaats	15 juni 1957 / Maarsen
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2021	10
<b>Naam</b>	<b>Dr. Ing. Astrid van Arum</b>
Geboortedatum / Woonplaats	6 maart 1976 / Santpoort Zuid
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, financiën
Beroep	Manager Vastgoed Staedion
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2021	6
<b>Naam</b>	<b>Dr. Han Jetten MPM</b>
Geboortedatum / woonplaats	2 oktober 1967 / Den Dolder
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM / organisatieontwikkeling
Beroep	Raad van Bestuur Leviaan
Nevenfuncties	Bestuurslid Valente, Bestuurslid Landelijke Stichting voor Thuislozenzorg en Onderdak (LSTO)
PE punten in 2021	12

## Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

### *Onafhankelijkheid*

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de eventueel voordragende partij. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

### *Integriteit en meldcode (klokkenluidersregeling)*

De RvC vindt dat de bestuurder het thema integriteit op een goede wijze aandacht geeft gegeven en dat relevante stappen zijn gezet in het levend houden van het onderwerp. Het thema staat met enige regelmaat bij de corporatie op de agenda. De gedragscode is 2021 herijkt en staat samen met de klokkenluidersregeling, nu meldcode genaamd, op de website.

### *Meldingsplicht*

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2021 heeft dit zich niet voorgedaan.

### *Maximum aantal commissariaten*

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie bij een woningcorporatie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. De bestuurder en de leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

### *Persoonlijke leningen*

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

### *Lidmaatschappen*

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

### *Permanente educatie*

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2020 gold een minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren voldaan aan deze PE-verplichting. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2021.

### *Zelfevaluatie*

Rond de jaarwisseling heeft, onder externe begeleiding, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Alle RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris hebben hiervoor een vragenlijst ingevuld en aan de voorzitter gestuurd. De raad heeft op 14 februari 2022 over de bevindingen van gedachten gewisseld. Aan het eind van de bijeenkomst is ruim de tijd genomen om een aantal aspecten te bespreken met de bestuurder en de bestuurssecretaris. De bevindingen en voornemens zijn in een document vastgelegd. Zowel de RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen.

## Beloning

De leden van de RvC houden zich aan de beroepsregels van de VTW en de WNT ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2021 bij Woonopmaat een vergoeding van € 13.550,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 20.550,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn bruto en exclusief BTW. RvC leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen en bijeenkomsten worden vergoed door Woonopmaat.

## 7. VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2021 en heeft de jaarrekening over 2021 vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woonopmaat.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2021 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant BDO gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid en beheer.

Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit het bestuur en de organisatie zijn wij van mening dat wij onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. Wij hebben gezien en ervaren dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij bewoners, Huurdersplatform, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers vorm te geven in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen. Raad, bestuur en medewerkers doen dat nadrukkelijk vanuit de visie en missie van Woonopmaat en een gedeelde passie voor de volkshuisvesting. Een vergelijkbaar goed samenspel op landelijk niveau tussen de sector en de rijksoverheid zou ook de prestaties op lokaal niveau ten goede komen.

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2021 waarbij elke dag weer is gewerkt aan een 'thuis' voor onze bewoners, dat verdient een groot compliment zeker gezien de buitengewone omstandigheden.

Woonopmaat functioneert goed en levert mooie prestaties, maar volkshuisvestelijk zijn we er nog lang niet. De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw en herstructurering forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de gewenste energietransitie. De RvC hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de komende jaren goed; voor de langere termijn zijn er voorlopige plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De RvC zal steeds alert blijven en de vinger aan de pols houden.

Heemskerk, 31 mei 2022

Koos Parie  
Voorzitter

Ivo van der Klei RA  
Vicevoorzitter

Han Jetten  
Lid

Jacqueline Hoek  
Lid

Astrid van Arum  
Lid





**WOON**

**OP**

**MAAT**

**HIER BEN IK THUIS**  
**JAARREKENING 2021**

# **Jaarrekening 2021 van Stichting Woonopmaat**

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk  
Adres: Jan Ligthartstraat 5  
1965 BE Heemskerk



## Inhoudsopgave

1.	Jaarrekening.....	3
1.1	Balans per 31 december 2021 .....	4
1.2	Winst-en-verliesrekening over 2021 .....	6
1.3	Overzicht van het totaalresultaat 2021.....	8
1.4	Kasstroomoverzicht 2021 .....	9
1.5	Grondslagen van waardering in de jaarrekening .....	11
1.6	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening .....	24
1.7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	28
1.8	Toelichting op de balans.....	29
1.9	Toelichting op het winst- en verliesrekening .....	51
1.10	Financiële Kengetallen .....	61
1.11	Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening.....	62
2.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	63
2.1	Afzonderlijke primaire overzichten .....	64
2.2	Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2021.....	65
2.3	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021.....	67
2.4	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2021 .....	69
2.5	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021 .....	71
2.6	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021 .....	73
2.7	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021 .....	75
3.	Ondertekening van de jaarrekening .....	77
4.	Overige gegevens.....	78
5.	Controleverklaring .....	79

# **1. Jaarrekening**

## 1.1 Balans per 31 december 2021

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b> 1.8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.340.099	1.219.894
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		76.309	74.424
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		73.381	64.912
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>35.447</u>	<u>8.247</u>
		1.525.236	1.367.477
<b>Materiële vaste activa</b> 1.8.2			
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie		4.148	4.124
<b>Financiële vaste activa</b> 1.8.3			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		214	280
Latente belastingvorderingen		2.721	2.761
Leningen u/g		<u>490</u>	<u>360</u>
		3.425	3.401
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.532.809</b>	<b>1.375.002</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b> 1.8.4			
Vastgoed bestemd voor verkoop		311	582
<b>Vorderingen</b> 1.8.5			
Huurdebiteuren		166	134
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.213	565
Latente belastingvorderingen		916	406
Overige vorderingen		70	120
Overlopende activa		<u>364</u>	<u>267</u>
		9.729	1.492
<b>Liquide middelen</b> 1.8.6		5.428	14.457
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>15.468</b>	<b>16.531</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>1.548.277</b>	<b>1.391.533</b>

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<i>1.8.7</i>		
Herwaarderingsreserve		1.084.165	959.150
Overige reserve		<u>110.946</u>	<u>107.201</u>
		1.195.111	1.066.351
<b>VOORZIENINGEN</b>	<i>1.8.8</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren		1.616	2.774
Voorziening deelneming		<u>6</u>	<u>3</u>
		1.622	2.777
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<i>1.8.9</i>		
Schulden/leningen overheid		25	29
Schulden/leningen kredietinstellingen		260.698	229.598
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		73.381	64.912
Overige schulden		<u>511</u>	<u>511</u>
		334.615	295.050
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<i>1.8.10</i>		
Schulden aan kredietinstellingen		9.186	19.011
Schulden aan leveranciers		1.369	1.736
Rekening courant groepsmaatschappijen		163	155
Belastingen en premies sociale verzekeringen		875	926
Overige schulden		1.071	892
Overlopende passiva		<u>4.265</u>	<u>4.635</u>
		16.929	27.355
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>1.548.277</b>	<b>1.391.533</b>

## 1.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten		60.283	59.978
Opbrengsten servicecontracten		3.019	2.879
Lasten servicecontracten		-3.345	-3.350
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.924	-2.733
Lasten onderhoudsactiviteiten		-16.971	-15.497
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-11.122</u>	<u>-10.857</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.9.1</b>	<b>28.940</b>	<b>30.420</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>1.9.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.015	11.395
Toegerekende organisatiekosten		-191	-202
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-6.598</u>	<u>-8.584</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.9.3</b>	<b>3.226</b>	<b>2.609</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.130	-6.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		122.215	-3.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		210	-98
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.9.4</b>	<b>113.295</b>	<b>-9.216</b>
Opbrengst overige activiteiten		1.104	923
Kosten overige activiteiten		<u>-1.869</u>	<u>-1.891</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>1.9.5</b>	<b>-765</b>	<b>-968</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>1.9.6</b>	<b>-5.761</b>	<b>-1.250</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>1.9.7</b>	<b>-1.073</b>	<b>-1.004</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>137.862</b>	<b>20.591</b>

	Ref.	2021	2020
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>137.862</b>	<b>20.591</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		65	52
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-7.016</u>	<u>-7.232</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<i>1.9.8</i>	-6.951	-7.180
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>130.911</b>	<b>13.411</b>
Belastingen	<i>1.9.9</i>	-2.133	-5.500
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>128.778</b>	<b>7.911</b>
Resultaat deelnemingen	<i>1.9.10</i>	-18	95
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>128.760</b>	<b>8.006</b>

### 1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2021

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Resultaat na belastingen	128.760	8.006
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totaalresultaat</b>	<b>128.760</b>	<b>8.006</b>



## 1.4 Kasstroomoverzicht 2021

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	60.086	60.157
Vergoedingen	2.971	2.844
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	585	431
Ontvangen interest	0	41
Saldo ingaande kasstromen	63.642	63.473
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-5.392	-5.149
Onderhoudsuitgaven	-15.308	-13.761
Overige bedrijfsuitgaven	-9.332	-9.394
Betaalde interest	-7.036	-7.261
Verhuurdersheffing	-8.410	-8.218
Leefbaarheid externe uitgaven	-168	-152
Vennootschapsbelasting	-10.249	-7.543
Saldo uitgaande kasstromen	-55.895	-51.478
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.747</b>	<b>11.995</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	8.539	6.947
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	1.721	4.416
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.260	11.363
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-28.304	-15.272
Verbeteruitgaven	-11.507	-2.946
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-2.964	-3.979
Investerings overig	-1.738	-2.751
Saldo uitgaande kasstromen	-44.513	-24.948
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-34.253</b>	<b>-13.585</b>

	2021	2020
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	33
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-34.253</b>	<b>-13.552</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	32.789	24.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-15.220	-12.274
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>17.477</b>	<b>11.634</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-9.029</b>	<b>10.077</b>
Liquide middelen per 1 januari	14.457	4.380
Mutaties liquide middelen	-9.029	10.077
Liquide middelen per 31 december	5.428	14.457

## 1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

### 1.5.1 Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

#### Activiteiten

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

#### Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woonopmaat.

#### Regelgeving

Woonopmaat heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

#### Wijziging presentatie Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Met ingang van 1 januari 2021 zijn in RJ645 aangescherpte definities opgenomen voor de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en voor de situatie waarin herclassificatie mag plaatsvinden. Ten opzichte van de in jaarrekening 2020 door Woonopmaat gehanteerde werkwijze beperkt deze wijziging zich tot de herrubricering van lopende renovatieprojecten van 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' naar 'Vastgoed in exploitatie'. Als bijkomend effect van deze herrubricering worden investeringen in lopende renovatieprojecten vanaf nu meegenomen in de bepaling van de herwaarderingsreserve, waar dit voorheen pas bij oplevering plaatsvond. Dit leidt tot een verschuiving tussen de 'Overige reserve' en de 'Herwaarderingsreserve'. Er is geen sprake van een resultaatteffect. De impact op de balans per 31-12-2020 is als volgt samen te vatten:

Stand per 31-12-2020	Na wijziging RJ645	Jaarrekening 2020	Vershil
Vastgoed in exploitatie	1.294.322	1.294.318	4
Vastgoed in ontwikkeling (...)	8.243	8.247	-4
<b>Rubriek Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.302.565</b>	<b>1.302.565</b>	<b>0</b>
Herwaarderingsreserve	957.875	959.150	-1.275
Overige reserve	108.476	107.201	1.275
<b>Rubriek Eigen vermogen</b>	<b>1.066.351</b>	<b>1.066.351</b>	<b>0</b>

Gelet op de beperkte impact op de vergelijkende cijfers is het effect van de gewijzigde richtlijn RJ645 prospectief verwerkt in de jaarrekening 2021. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

## **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## **Schattingen en veronderstellingen**

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat of haar dochters. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

### *Herwaardering vastgoedbeleggingen*

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015), waarbij Woonopmaat voor het reguliere woningbezit de basis versie toepast. Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed past Woonopmaat de full versie van het handboek toe en heeft ze onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde.

De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### *Bijzondere waardeverminderingen*

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2021, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

### *Latente belastingvorderingen*

De waardering van latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale

winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

### **Schattingswijzigingen**

In het boekjaar 2021 hebben geen schattingswijzigingen voorgedaan.

### **Aanpassing vergelijkende cijfers**

De vergelijkende cijfers in de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht zijn ten opzichte van de jaarrekening 2020 niet gewijzigd.

### **Lijst van kapitaalbelangen**

Woonopmaat staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

<b>Naam</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in het geplaatst kapitaal</b>
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
ENERGIEopMAAT B.V	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk	Heemskerk	50% *

\* via WOONOPMAAT B.V. voor 49% en via GEM Herstructurering Heemskerk B.V. voor 1%

### **Geen consolidatie**

De bovenstaande maatschappijen zijn niet geconsolideerd, maar gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Van consolidatie is afgezien omdat de bovenstaande maatschappijen van een te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel van Woonopmaat.

### **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.

### **Financiële instrumenten**

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

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

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

## 1.5.2 Vastgoedbeleggingen

### *Activeringscriteria*

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

### **(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie**

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd 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 verhuur 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële 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 investerings-subsidies. 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.

### *Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonopmaat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woonopmaat verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de



corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed 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 en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijving*

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, wordt niet afgeschreven.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op balansdatum 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.

#### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonopmaat. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. 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. Woonopmaat hanteert in haar beleid een streefhuur van ongeveer 70% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd. Het gehanteerde meerjarenonderhoudsprogramma wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de conditie van het bezit, het uitgevoerde onderhoud en de laatste inzichten, o.a. ten aanzien van prijzen en technische ontwikkelingen.
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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot de marktwaardering is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bij 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 zoals opgenomen in de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat worden 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 Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op het bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop. Het terugkooprecht wordt als recht 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 het terugkooprecht wordt 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.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (nieuwbouw). Met ingang van 2021 worden lopende investeringen in bestaande complexen (renovatie, woningverbetering) direct verwerkt als na-investering in Vastgoed in exploitatie, 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 vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering naar de lagere marktwaarde wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *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.

### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden.

### **1.5.3 Materiële vaste activa**

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de 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 vijf 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.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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.

### **1.5.4 Financiële vaste activa**

#### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving,

bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Woonopmaat in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Woonopmaat in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderings van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Woonopmaat of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Woonopmaat bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Woonopmaat het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening. Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

### **Latente belastingvorderingen**

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

### **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.

## **1.5.5 Voorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht 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.

### **1.5.6 Vorderingen**

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

### **1.5.7 Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen 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 Woonopmaat, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **1.5.8 Eigen vermogen**

#### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd 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.

#### **Herwaarderingsreserve**

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

### **1.5.9 Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Woonopmaat op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 1,83% (2020: 2,21%) wordt gehanteerd die de actuele markttrente weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Gelet op het kortlopende karakter van deze voorziening vindt waardering plaats op basis van nominale waarde.

#### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

#### **Voorziening deelnemingen**

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Woonopmaat zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

#### **Pensioenvoorziening**

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening 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 tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft). Op balansdatum is er geen sprake van verplichting waarvoor een pensioenvoorziening gevormd dient te worden.

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

#### **1.5.10 Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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.

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

#### **Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

#### **1.5.11 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.

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

#### **1.5.12 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.

#### **1.5.13 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

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

#### **1.5.14 Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

#### **1.5.15 Woonopmaat als lessor**

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

## **1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

### **1.6.1 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.

### **1.6.2 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 Woonopmaat, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

### **1.6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **1.6.4 Overheidsbijdragen**

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van overheidsinstellingen verantwoord.

### **1.6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **1.6.6 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, alsmede de aan het onderhoud toegerekende indirecte lasten via de kostenverdeelstaat. 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.

#### **1.6.7 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. Woonopmaat verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

#### **1.6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. Zie 1.6.10 voor de waardering van omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.

#### **1.6.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

#### **1.6.10 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 terugggekochte 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.

### **1.6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **1.6.12 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### **1.6.13 Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### **1.6.14 Kosten omtrent 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 welkomstbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, bestrijding van woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging en brandpreventie.

### **1.6.15 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.

### **1.6.16 Belastingen**

#### **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-aftrekbare kosten.

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

### **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 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 Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonopmaat een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Fiscale eenheid**

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

#### **1.6.17 Resultaat deelneming**

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

#### **1.6.18 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.

Woonopmaat neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonopmaat de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

#### **1.6.19 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten binnen het functionele model toegerekend.

## 1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van 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 verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

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

## 1.8 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

### 1.8.1 Vastgoed beleggingen

De vastgoed beleggingen bestaan uit:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 31 december	1.219.894		74.424	
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	4		0	
Stand per 1 januari	<b>1.219.898</b>	<b>1.219.713</b>	<b>74.424</b>	<b>76.615</b>
Mutaties:				
Opleveringen	0	18.409	0	0
Aankopen	2.237	1.682	0	0
Investerings	11.543	1.005	5	1
Onrendabele deel aankopen en investeringen	-1.604	0	-4	0
Onrendabele deel opleveringen vanuit voorziening	0	-13.775	0	0
Desinvesteringen	-4.107	-4.890	-1.330	-1.376
Herclassificatie	-620	1.623	620	-1.623
Saldering voorziening onrendabele investeringen	-6.869	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	119.621	-3.873	2.594	807
Overige mutaties	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>120.201</b>	<b>181</b>	<b>1.885</b>	<b>-2.191</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.340.099</b>	<b>1.219.894</b>	<b>76.309</b>	<b>74.424</b>
Ongerealiseerde waardeestijging	982.566	865.076	49.619	48.217

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.



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

		2021	2020
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	675.255	619.453
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	670.963	605.980
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	522	551
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	7.930	7.230
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	50.576	49.466
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>full</i>	559	1.241
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	10.603	10.397
<b>Totaal</b>		<b>1.416.408</b>	<b>1.294.318</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 wordt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald 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 vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario 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 woningwaarderingstelsel.
- 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 volgende macro-economische parameters:

	2022	2023	2024/2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaardestijging	6,50%	12,20%	7,10%	2,00%

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2021) maakt voor wat betreft de andere parameters onderscheid tussen woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

De belangrijkste parameters van de basisversie marktwaarde hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2021	2020
Mutatiegraad woningen (gemiddeld)	6,09%	6,87%
Mutatiegraad woningen (bandbreedte)	4%-25%	4%-25%
Disconteringsvoet woningen (gemiddeld)	6,49%	6,60%

De bepaling van de disconteringsvoet start met de disconteringsvoet van het referentieobject. Deze is bepaald op 5,29% (2020: 5,59%). Daarnaast is de disconteringsvoet afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen;
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen;
- Regio;
- Gebied verdeeld naar vier typen; én
- Waardering verdeeld naar twee waarderingsscenario's.

### **Inschakeling taxateur**

Woonopmaat hanteert het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2021) voor de waardering van de zelfstandige woongelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het intramurale zorgvastgoed past Woonopmaat de full variant toe. Jaarlijks wordt ten minste 1/3 deel van deze onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van deze onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonopmaat en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

#### *Schematische vrijheid*

Deze vrijheidsgraad is bij drie complexen toegepast. Dit betreffen twee complexen met een aflopend huurschema en een complex met tijdelijke woningen op gehuurde grond.

#### *Markthuurl (stijging)*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, teneinde marktconforme markthuurl(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

#### *Exit yield*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten komt.

#### *Leegwaarde(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

#### *Disconteringsvoet*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

#### *Mutatie- en verkoopkans*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur hanteert bij diverse complexen afwijkende mutatie- en verkoopkansen, die beter passen bij de aard van het complex of het huurcontract.

#### *Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht bij één complex dat lager onderhoud passend is.

#### *Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *Erfpacht*

Er is geen sprake van erfpacht. Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

#### *Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *Schattingen*

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

### **Beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

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

	2021	2020
Eengezinswoningen	304.764	349.900
Meergezinswoningen	195.485	235.221
Bedrijfsmatig onroerend goed	522	551
Maatschappelijk onroerend goed	7.930	7.230
Zorgvastgoed (intramuraal)	50.576	49.466
Zorgvastgoed (extramuraal)	131	852
Parkeergelegenheden	10.603	10.397
<b>Totaal</b>	<b>570.011</b>	<b>653.617</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.416.408	1.294.318
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>846.397</b>	<b>640.701</b>

De beleidswaarde 2021 is met € 84 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. Het verloop van de beleidswaarde in 2021 wordt beïnvloed door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en door beleidsmatige keuzes. De meest opvallende effecten zijn een stijging van de beleidswaarde van € 101 miljoen door de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing en een daling van de beleidswaarde met € 205 miljoen door verhoging van de onderhoudsnorm (zie onder).

#### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. De gemiddelde disconteringsvoet bij de beleidswaarde is 5,88%.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	2021		2020	
	Waarde	Procentuee	Waarde	Procentuee
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.416.408	100%	1.294.318	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-6.538	0%	19.476	2%
Stap 2: betaalbaarheid	-583.335	-41%	-641.526	-50%
Stap 3: kwaliteit	-254.987	-18%	-32.079	-2%
Stap 4: beheer	-1.537	0%	13.428	1%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>570.011</b>	<b>40%</b>	<b>653.617</b>	<b>50%</b>

#### *Stap 1 - beschikbaarheid*

Bij het berekenen marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten.

#### *Stap 2 - betaalbaarheid*

In de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van markthuren, in de beleidswaarde wordt dit vervangen voor de streefhuren. De gemiddelde streefhuur (per verhuureenheid per maand) is:

	2021		2020	
	Waarde	Procentueel*	Waarde	Procentueel
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>				
Eengezinswoningen	672	70%	655	70%
Meergezinswoningen	525	71%	512	70%
Zorgenheid, extramuraal	419	60%	462	69%

\* Het percentage laat zien hoe de streefhuur zich verhoudt met de maximaal redelijke huur.

### Stap 3 - kwaliteit

Bij stap drie worden de opgelegde onderhoudsnormen zoals deze gebruikt moeten worden in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat vervangen voor de onderhoudsnorm van Woonopmaat. De gemiddelde onderhoudsnorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2021	2020
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	2.495	1.414
Meergezinswoningen	2.605	1.883
Zorgenheid, extramuraal	2.605	1.419

Als gevolg van de aanscherping van de definitie van de onderhoudsnorm in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' heeft Woonopmaat in 2021 het te activeren onderhoud dat deel uitmaakt van de geplande 'ingrijpende verbouwingen' toegevoegd aan de onderhoudsnorm. Dit leidt tot een aanzienlijke stijging van de te hanteren normbedragen ten opzichte van 2020.

### Stap 4 - beheer

Om tot de beleidswaarde te komen wordt de opgelegde beheernorm vervangen voor de norm van Woonopmaat. De gemiddelde beheernorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2021	2020
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	763	698
Meergezinswoningen	764	691
Zorgenheid, extramuraal	607	528

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

	2021	2020
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Disconteringsvoet	5,88%	6,32%
Streefhuur per maand per woning	588	574
Onderhoudslasten per jaar per woning	2.557	1.678
Beheerlasten per jaar per woning	764	694

Onderstaand wordt het effect op de beleidswaarde weergegeven van de aanpassing op de uitgangspunten:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,50%	hoger	-€ 44,3	miljoen
Streefhuur per maand per woning	€ 25	lager	-€ 42,5	miljoen
Onderhoudslasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 24,9	miljoen
Beheerlasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 24,7	miljoen

### WOZ-informatie vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde bedraagt circa € 1.920 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2021).

### Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie

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 Woonopmaat betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

### Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat ongeveer 100 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 19 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7.300.000.

### Vastgoed beleggingen | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	64.912	66.060
Mutaties:		
Desinvesteringen	-2.392	-4.284
Herclassificatie	582	882
Aanpassing marktwaarde	10.279	2.254
Overige mutaties	0	0
<b>Totaal</b>	<b>8.469</b>	<b>-1.148</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>73.381</b>	<b>64.912</b>
Ongerealiseerde waardeinstijging	51.979	45.857

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden per 31 december 2021 bedraagt 397 (2020: 410).

Woonopmaat heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop ook tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

Ultimo 2021 is 1 teruggekochte woning in de voorraad aanwezig. In 2021 zijn 11 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen (in 2020 waren dat er 10). De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Vorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Vorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

### Vastgoed beleggingen | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de post vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

	2021	2020
Stand per 31 december	8.247	
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	-4	
Stand per 1 januari	<b>8.243</b>	<b>2.780</b>
Mutaties:		
Opleveringen	0	-20.632
Investerings	28.437	21.653
Desinvesteringen	0	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	245	3.933
Aanpassing marktwaarde	-1.478	513
<b>Totaal</b>	<b>27.204</b>	<b>5.467</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>35.447</b>	<b>8.247</b>
Ongerealiseerde waardeinstijging	0	0

Onder het vastgoed in ontwikkeling vallen nieuwbouwprojecten en grondposities ten behoeve van toekomstig vastgoed in exploitatie. Met ingang van boekjaar 2021 worden lopende renovatieprojecten niet meer verantwoord als vastgoed in ontwikkeling, maar als na-investering onder het vastgoed in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn, gelet op het geringe effect van de wijziging, niet aangepast.

## 1.8.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	8.125	6.963
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.001	-3.642
<b>Boekwaarde</b>	<b>4.124</b>	<b>3.321</b>
Mutaties:		
Investerings	800	2.488
Desinvesterings	-5	-48
Afwaarderingen	-422	-1.278
Afschrijvingen	-349	-359
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>803</b>
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	8.498	8.125
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.350	-4.001
<b>Boekwaarde</b>	<b>4.148</b>	<b>4.124</b>

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:

- Inrichtingskosten kantoor: 10 jaar
- Hard- en software: 5 jaar
- Software AX (licentie): 6 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar, tot de restwaarde.
- Zonnepanelen: 20 jaar

De boekwaarde van het kantoorgebouw bedraagt € 1.355.000. De WOZ-waarde bedraagt € 2.040.000 (peildatum 1 januari 2021). De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de boekwaarde.

## 1.8.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de deelnemingen in groepsmaatschappijen, latente belastingvorderingen en leningen u/g.

	31-12-2021	31-12-2020
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	214	280
Latente belastingvordering(en)	2.721	2.761
Leningen u/g	490	360
<b>Totaal</b>	<b>3.425</b>	<b>3.401</b>

Van het totaal aan de financiële vaste activa heeft een bedrag van ad € 33.000 een verwachte looptijd van korter dan een jaar.



## Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2021</b>				
Boekwaarde	280	-3	-2.145	-1.868
Af: Voorziening deelneming	0	3	2.145	2.148
	280	0	0	280
Mutaties:				
Aandeel in het resultaat	-66	-3	51	-18
Voorziening deelnemingen	0	3	-51	-48
Totaal	-66	0	0	-66
<b>Stand per 31 december 2021</b>				
Boekwaarde	214	-6	-2.094	-1.886
Af: Voorziening deelneming	0	6	2.094	2.100
	214	0	0	214

## Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. Bij een aantal jaarrekening-posten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingen worden hierna toegelicht.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 1,83% (2020: 2,21%). Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige vennootschapsbelasting tarieven.

### *Vastgoed in exploitatie*

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2021 bedraagt € 909 miljoen. Voor het vastgoed in exploitatie zal geen fiscale afwikkeling plaats vinden, omdat deze ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de latente belastingverplichting bij waardering tegen contante waarde naar nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 130.892.000.

### *Vastgoed in ontwikkeling*

Vastgoed in ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed in exploitatie. Hier ligt het feitelijke afwikkelmoment ver in de toekomst, waardoor de waardering tegen contante naar nihil tendeert. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 3.631.000.

### *Afschrijvingen*

Voor een aantal complexen is het mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 2.134.000. Ook voor de geactiveerde zonnepanelen wijkt de fiscale afschrijving af van commercieel. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 718.000.

### Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie gevormd tegen contante waarde met een looptijd van 10 jaar (de nominale waarde ultimo 2021 bedraagt € 624.000).

### Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk – vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 91.000.

### Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 10,3 miljoen. Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. Net als bij het vastgoed in exploitatie ligt de feitelijke afwikkeling ver in de toekomst waardoor de waardering tegen contante waarde tendeert naar nihil. De nominale waarde bedraagt € 2.647.000.

### Volkshuisvestelijke bijdrage

In 2021 is agio betaald op de zogenaamde Vestia-lening. Dit agio is in 2021 als ‘Volkshuisvestelijke bijdrage’ volledig ten laste van het resultaat gebracht. Met de Belastingdienst is afgesproken dat dit bedrag ook fiscaal ten laste van het resultaat kan komen, maar dan verdeeld over 2021 en 2022. Voor het deel dat fiscaal in 2022 ten laste van het resultaat zal komen, is een latente belastingvordering opgenomen. Gezien het kortlopende karakter van deze vordering is de contante waarde gelijkgesteld aan de nominale waarde.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	571	957	386	-135
- afschrijvingen	2.587	2.288	-299	-1.082
- volkshuisvestelijke bijdrage	559	0	-559	0
- leningen	-80	-78	2	10
<b>Totaal latente belastingen</b>	<b>3.637</b>	<b>3.167</b>	<b>-470</b>	<b>-1.207</b>
Waarvan kortlopend	-916	-406		
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>2.721</b>	<b>2.761</b>		

	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
	Tijdelijk verschil uit hoofde van:			
- verkopen onder voorwaarden	62	237	272	571
- afschrijvingen	298	1126	1.163	2.587
- volkshuisvestelijke bijdrage	559	0	0	559
- leningen	-3	-32	-45	-80
<b>Totaal latente belastingen</b>	<b>916</b>	<b>1.331</b>	<b>1.390</b>	<b>3.637</b>

## Leningen u/g

Het verloop van de uitgegeven leningen is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	360	131
Mutaties:		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-33	-32
Saldering/voorziening deelneming	163	261
Totaal	130	229
<b>Stand per 31 december</b>	<b>490</b>	<b>360</b>

De lening u/g betreft een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT BV. Het nominale bedrag van de lening bedraagt ultimo 2021 € 1.971.000. Hierop is de negatieve waarde van de deelneming ENERGIEopMAAT B.V. in mindering gebracht.

## 1.8.4 Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. Deze post bestaat uit:

	31-12-2021	31-12-2020
Voorraad woningen	311	582
<b>Totaal vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>311</b>	<b>582</b>

## 1.8.5 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	166	134
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.213	565
Latente belastingvorderingen	916	406
Overige vorderingen	70	120
Overlopende activa	364	267
<b>Totale vorderingen</b>	<b>9.729</b>	<b>1.492</b>

De onder de vorderingen opgenomen bedragen hebben een looptijd van minder dan een jaar of zijn direct opeisbaar.

### Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	317	251
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-151	-117
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>166</b>	<b>134</b>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	8.213	0
Omzetbelasting	0	565
<b>Totaal belastingen en premies</b>	<b>8.213</b>	<b>565</b>

De post vennootschapsbelasting betreft het saldo van de betaalde voorlopige aanslagen en de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het betreffende 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, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Doordat de voorlopige aanslagen hoger zijn dan de verwachte definitieve aanslagen, betreft het een te ontvangen bedrag.

### Latente belastingenvorderingen

De latente belastingenvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Tijdelijk verschil uit hoofde van:		
- verkopen onder voorwaarden	62	105
- afschrijvingen	298	304
- volkshuisvestelijke bijdrage	559	0
- leningen	-3	-3
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>916</b>	<b>406</b>

### Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Overige debiteuren	70	120
Overige vorderingen	0	0
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>70</b>	<b>120</b>

### Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Verrekeningen met VVE's	46	46
Overige overlopende activa	318	221
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>364</b>	<b>267</b>

### 1.8.6 Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Banken	5.428	14.457
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>5.428</b>	<b>14.457</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

### 1.8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
Herwaarderingsreserve	1.084.165	959.150
Overige reserves	110.946	107.201
<b>Totaal</b>	<b>1.195.111</b>	<b>1.066.351</b>

#### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2020	866.836	48.337	44.380	959.553
Desinvesteringen	-3.556	-725	-3.040	-7.321
Mutatie herwaardering	1.796	605	4.517	6.918
Stand per 31 december 2020	865.076	48.217	45.857	959.150
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	-1.275	0	0	-1.275
Stand per 1 januari 2021	863.801	48.217	45.857	957.875
Desinvesteringen	-3.315	-907	-1.892	-6.114
Mutatie herwaardering	122.080	2.309	8.015	132.404
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>982.566</b>	<b>49.619</b>	<b>51.980</b>	<b>1.084.165</b>

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

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.

#### Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 31 december	107.201	
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	1.275	
Stand per 1 januari	108.476	98.792
Resultaat boekjaar	128.760	8.006
Mutatie door herwaardering	-126.290	403
<b>Stand per 31 december</b>	<b>110.946</b>	<b>107.201</b>

### Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

### 1.8.8 Voorzieningen

De voorzieningen bestaat uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente deelnemingen.

	31-12-2021	31-12-2020
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.616	2.774
Voorziening deelnemingen	6	3
<b>Totaal</b>	<b>1.622</b>	<b>2.777</b>

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2021	2020
Stand per 1 januari	2.774	8.227
Mutaties:		
Saldering vastgoed in exploitatie	-6.869	0
Saldering vastgoed in ontwikkeling	245	3.933
Toevoeging	6.727	8.158
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	0	-13.774
Vrijval	-1.261	-3.770
<b>Totaal</b>	<b>-1.158</b>	<b>-5.453</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.616</b>	<b>2.774</b>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het DAEB-vastgoed.

### Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen bestaat uit de volgende posten:

	31-12-2021	31-12-2020
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	6	3
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

### 1.8.9 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden/leningen overheid	25	29
Schulden/leningen kredietinstellingen	260.698	229.598
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	73.381	64.912
Overige schulden	511	511
<b>Totaal</b>	<b>334.615</b>	<b>295.050</b>

#### Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen van overheid

B : leningen van kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	347.472	347.598
Cumulatieve aflossingen	-93	-98.867	-98.960
Restschuld per 1 januari 2021	33	248.605	248.638
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-19.007	-19.011
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	<b>29</b>	<b>229.598</b>	<b>229.627</b>
Mutaties:			
Opgenomen leningen inclusief agio	0	37.123	37.123
Aflossingen	-4	-15.848	-15.852
Extra aflossingen	0	0	0
Amortisatie agio	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-4</b>	<b>21.275</b>	<b>21.271</b>
Nominale waarde	126	380.261	380.387
Cumulatieve aflossingen	-97	-114.715	-114.812
Restschuld per 31 december 2021	29	265.546	265.575
Te amortiseren agio	0	4.334	4.334
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-9.182	-9.186
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>25</b>	<b>260.698</b>	<b>260.723</b>
Looptijd < 1 jaar	4	9.182	9.186
Looptijd 1-5 jaar	15	47.772	47.787
Looptijd >5 jaar	10	212.926	212.936
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>269.880</b>	<b>269.909</b>



De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningen van overheid en kredietinstellingen ultimo het boekjaar bedraagt 2,47% (2020: 2,95%).

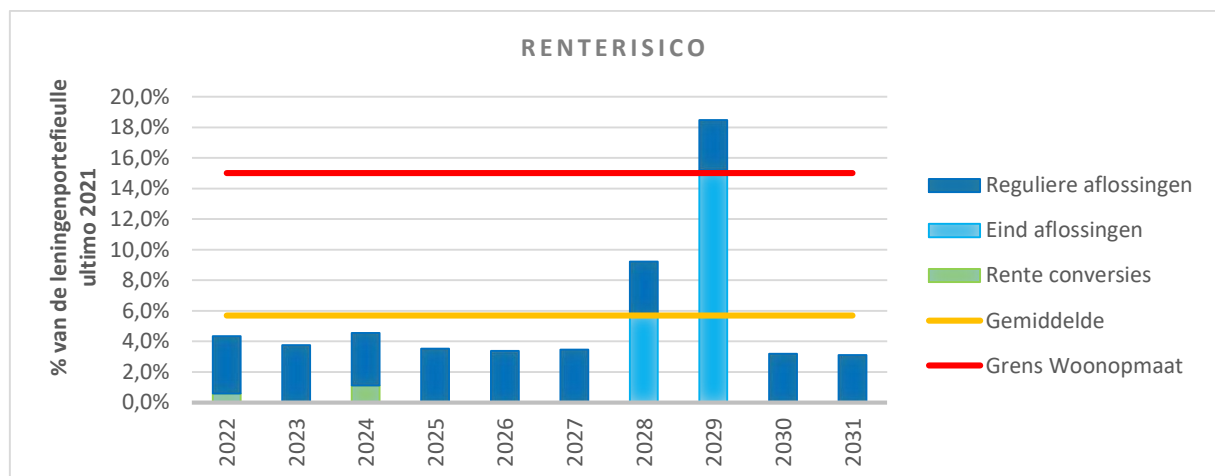
Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 646.000. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.416 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

- Het renterisico op het moment van renteherziening indien deze hoger of lager is dan de oude contractrente;
- Het rente- en beschikbaarheidsrisico bij de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden voor in totaal € 4,5 miljoen aan renteconversies en € 145 miljoen aan aflossingen plaats. Door relatief hoge aflossingen in 2029 zal in dat jaar de 15%-norm eenmalig worden overschreden.



De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele markrenten voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2021 0,541%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 327,7 miljoen (2020: € 335,6 miljoen).

## Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	64.912	66.060
Mutaties:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	0	0
Terugkopen	-1.810	-4.284
Waardemutaties	10.279	3.136
<b>Totaal</b>	<b>8.469</b>	<b>-1.148</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>73.381</b>	<b>64.912</b>

Woonopmaat heeft ultimo 2021 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 397 woningen (2020: 410 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

## Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
Stand per 1 januari 2021	500	11	511
Mutaties:			
Stortingen	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>500</b>	<b>11</b>	<b>511</b>

De achtergestelde (renteloze) lening is een lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar. Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

### 1.8.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan overheid en kredietinstellingen	9.186	19.011
Schulden aan leveranciers	1.369	1.736
Rekening courant groepsmaatschappijen	163	155
Belastingen en premies sociale verzekeringen	875	926
Overige schulden	1.071	892
Overlopende passiva	4.265	4.635
<b>Totaal</b>	<b>16.929</b>	<b>27.355</b>

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

#### Rekening courant groepsmaatschappijen

De rekening courant groepsmaatschappijen bestaan uit:

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	163	155
<b>Totaal</b>	<b>163</b>	<b>155</b>

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2021	31-12-2020
Loonbelasting	115	130
Omzetbelasting	760	796
<b>Totaal</b>	<b>875</b>	<b>926</b>

#### Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	1.071	892
<b>Totaal</b>	<b>1.071</b>	<b>892</b>

## Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Nog te betalen rente	2.771	2.969
Vooruitontvangen huur	995	1.010
Afrekening service- en stookkosten	50	222
Overig	449	434
<b>Totaal</b>	<b>4.265</b>	<b>4.635</b>

### 1.8.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

#### Verplichtingen

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 25,2 miljoen.

#### Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Woonopmaat in 2021 voor het eerst aangesproken om een deel van het obligo te storten. Deze obligoheffing vindt zijn grondslag in gewijzigde afspraken tussen WSW en zijn deelnemers als gevolg van het strategisch programma van het WSW. Een van die afspraken is dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn. De obligoheffing is voor 2021 vastgesteld op 0,0624% van het gewogen geborgde schuldrestant primo jaar, wat voor Woonopmaat neerkomt op € 156.406.

Daarnaast heeft Woonopmaat eind oktober 2021 een obligolening afgesloten bij NWB Bank voor een hoofdsom gelijk aan 2,6% van het geborgde schuldvolume per eind 2020, wat neerkomt op een maximum bedrag van € 6.517.000. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommitteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. Op de obligolening rust een 'Trekingsrecht'.

#### CV Tweede Fase Heemskerk

In 2009 heeft Woonopmaat een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op elf locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgekomen. Drie locaties zullen niet ontwikkeld worden binnen het samenwerkingsverband. De laatste locatie bevindt zich in afrondende fase. De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

#### Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonopmaat en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Voor de omzetbelasting vormt Woonopmaat een fiscale eenheid met ENERGIEopMAAT B.V.

#### Aansprakelijkheid CV-belangen

De 50% deelneming GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In 2021 is geen

sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De liquidatie van de CV Tweede Fase Heemskerk zal vermoedelijk in 2022 plaatsvinden, maar is nog afhankelijk van het woonrijp maken van de gronden aan de Simon van Haerlemstraat.

### **Procedures**

Er loopt een procedure met de Belastingdienst inzake betaalde overdrachtsbelasting bij 'taakoverdracht', waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Woonopmaat schat in dat de uitkomst van deze procedure voor de jaarrekening 2021 geen materiële betekenis zal hebben.

### **1.8.12 Financiële instrumenten**

#### *Algemeen*

Woonopmaat maakt in de normale bedrijfsuitoefening geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten die Woonopmaat blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

#### *Kredietrisico*

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

#### *Renterisico*

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaarde.

#### *Valutarisico*

Woonopmaat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

#### *Liquiditeitsrisico*

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie onder andere door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Vanuit deze prognoses blijkt of er voldoende liquiditeit beschikbaar is om aan lopende en toekomstige verplichtingen te kunnen voldoen. Geplande investeringen en aflossingen leiden tot financieringsvraagstukken, waarvoor toegang tot de kapitaalmarkt nodig is. Het financieel beleid van Woonopmaat is erop gericht om aan de voorwaarden van het WSW te voldoen, waardoor het mogelijk is om geborgde financieringen aan te trekken. Woonopmaat ontvangt jaarlijks van het WSW een verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van juli 2021 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2021 tot en met 2023 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen.

### **Transacties met verbonden partijen**

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

## 1.9 Toelichting op het winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### 1.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	56.599	56.216
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.979	3.004
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.223	1.204
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	97	96
	60.898	60.520
Huurderving	-588	-534
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-27	-8
<b>Totaal</b>	<b>60.283</b>	<b>59.978</b>

Als gevolg van de door de overheid opgelegde huurbevrozing is de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 0% (1 juli 2020: 2,5%).

#### Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.122	2.953
Derving wegens oninbaarheid	-103	-74
<b>Totaal</b>	<b>3.019</b>	<b>2.879</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten	2.762	2.808
Toegerekende organisatiekosten	583	542
<b>Totaal</b>	<b>3.345</b>	<b>3.350</b>

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Kosten klantencontactcentrum	119	110
Toegerekende organisatiekosten	2.178	2.049
Overig	627	574
<b>Totaal</b>	<b>2.924</b>	<b>2.733</b>

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Klachtenonderhoud	3.190	3.292
Mutatieonderhoud	4.153	3.419
Kort cyclisch onderhoud	1.390	1.352
Onderhoudskosten VVE's	1.412	1.422
Lang cyclisch onderhoud en overig	5.261	4.479
Toegerekende organisatiekosten	1.565	1.533
<b>Totaal</b>	<b>16.971</b>	<b>15.497</b>

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	8.363	8.218
Belastingen exploitatie	2.453	2.412
Verzekeringen	306	227
<b>Totaal</b>	<b>11.122</b>	<b>10.857</b>

## 1.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021	2020
Nagekomen kosten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 1.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoop huurwoningen	8.371	6.955
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.644	4.440
Verkoop gronden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>10.015</b>	<b>11.395</b>

### Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	191	202
<b>Totaal</b>	<b>191</b>	<b>202</b>

### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoop huurwoningen	5.436	5.317
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.162	3.267
Verkoop gronden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>6.598</b>	<b>8.584</b>

### Resultaat verkopen huurwoningen

	2021	2020
Verkoopopbrengst	8.546	7.193
Af: Verkoopkosten	-175	-238
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.436	-5.316
	<b>2.935</b>	<b>1.639</b>

De verkoopopbrengst betreft 26 verkochte woningen (2020: 25 woningen) en 4 garageboxen (2020: 6 garageboxen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 3.102.000.

### Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2021	2020
Verkoopopbrengst	1.721	4.523
Af: Verkoopkosten	-77	-84
Af: Boekwaarde	-1.162	-3.267
	<b>482</b>	<b>1.172</b>

De verkoopopbrengst betreft 7 na terugkoop verkochte VOV woningen (2020: 20 woningen). Er zijn 11 woningen opnieuw in de verhuur genomen (2020: 10 woningen).

### Resultaat verkoop gronden

Er zijn geen gronden verkocht.



## 1.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-1.608	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-156	-338
Mutatie voorziening aanloopkosten	-1.478	514
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	1.261	3.256
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-6.727	-8.158
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	-422	-1.326
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-9.130</b>	<b>-6.052</b>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	119.621	-3.873
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.594	807
<b>Totaal</b>	<b>122.215</b>	<b>-3.066</b>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	210	-98
<b>Totaal</b>	<b>210</b>	<b>-98</b>

## 1.9.5 Netto resultaat overige activiteiten

### Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Beheersactiviteiten voor VvE's	380	318
Vorbereiding en toezicht projecten	711	510
Diverse opbrengsten	13	95
<b>Totaal</b>	<b>1.104</b>	<b>923</b>

### Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Beheeractiviteiten voor VvE's	783	768
Vorbereiding en toezicht projecten	1.086	1.123
<b>Totaal</b>	<b>1.869</b>	<b>1.891</b>

### 1.9.6 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Volkshuisvestelijke bijdragen	4.334	0
Obligoheffing WSW	156	0
Overige bijdragen en heffingen	51	69
Overige organisatiekosten	1.220	1.181
<b>Totaal</b>	<b>5.761</b>	<b>1.250</b>

De volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 heeft volledig betrekking op het agio dat is betaald op de zogenoemde Vestia-lening.

### 1.9.7 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheid	300	277
Toegerekende organisatiekosten	773	727
<b>Totaal</b>	<b>1.073</b>	<b>1.004</b>

### 1.9.8 Financiële baten en lasten

	2021	2020
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	65	52
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-1	-1
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.880	-7.138
Rente op banktegoeden	-75	-38
Borgstellingsvergoeding WSW	-60	-55
<b>Totaal</b>	<b>-6.951</b>	<b>-7.180</b>

### 1.9.9 Belastingen

	2021	2020
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	3.230	6.708
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-627	0
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-470	-1.208
<b>Totaal</b>	<b>2.133</b>	<b>5.500</b>

## Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de 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.

## Effectieve belastingdruk

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief luidt als volgt:

	2021	2020
Toepasselijk tarief	25%	25%
Mutatie marktwaarde fiscaal onbelast	-23%	6%
Verskil afwaardering en onrendabele investeringen	2%	28%
Fiscaal hoger onderhoud	-1%	-3%
Fiscaal hogere afschrijving	-1%	-12%
Beperking fiscale renteaftrek	0%	-2%
Verskil boekwaarde verkopen en toepassing HIR	0%	-1%
Overige mutaties	0%	0%
<b>Effectief tarief</b>	<b>2%</b>	<b>41%</b>

Het verschil tussen het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk 2021 van 2% heeft vooral te maken met de waardering van het vastgoed. De waardering in de jaarrekening is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, terwijl fiscaal een stelsel gebaseerd op de historische kostprijs wordt gehanteerd. De overige verschillen hebben een kleine impact op de belastingdruk.

De grote procentuele verschillen ten opzichte van 2020 worden voornamelijk veroorzaakt door het grote verschil in commercieel resultaat voor belasting tussen 2021 en 2020, waardoor in 2020 verschillen van gelijke waarde in euro's tot hogere procentuele verschillen leiden.

### 1.9.10 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
WOONopMAAT B.V.	-66	65
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	-3	0
ENERGIEopMAAT B.V.	51	30
<b>Totaal</b>	<b>-18</b>	<b>95</b>

### 1.9.11 Toerekening 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 van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2021	2020
Afschrijvingen	245	277
Lonen en salarissen	6.540	6.288
Huisvestingskosten	183	189
Kosten automatisering	562	501
Toezicht en representatie	303	310
Algemene kosten	553	574
<b>Totaal</b>	<b>8.386</b>	<b>8.139</b>

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2021	2020
Lasten servicecontracten	583	542
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.178	2.050
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.565	1.533
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	191	202
Kosten overige activiteiten	1.869	1.891
Overige organisatiekosten	1.227	1.194
Leefbaarheid	773	727
<b>Totaal</b>	<b>8.386</b>	<b>8.139</b>

#### Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2021	2020
Salarissen	3.882	3.859
Inleenkrachten	1.049	848
Sociale lasten	624	586
Pensioenlasten	512	649
Overige personeelskosten	473	346
<b>Totaal</b>	<b>6.540</b>	<b>6.288</b>

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 126,0% (2020: 109,4%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Eind 2021 had Woonopmaat 78 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 66,7 (2020: 67,7 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2021	2020
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	7,94	6,11
Exploitatie en onderhoud	47,11	46,92
Projectontwikkeling	5,00	6,00
Overige	5,64	7,64
<b>Totaal</b>	<b>66,69</b>	<b>67,67</b>

Het *gemiddelde* aantal fte over 2021 bedraagt 68,8 (2020: 67,2).

#### Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten BDO Audit & Assurance B.V., en het gehele netwerk waartoe BDO Audit & Assurance B.V. behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2021	2020
Onderzoek naar de jaarrekening	127	132
Andere controleopdrachten (dVi)	15	17
Controlekosten voorgaande jaren	44	0
<b>Totaal</b>	<b>186</b>	<b>149</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

### 1.9.12 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonopmaat van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Stichting Woonopmaat is € 175.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 26.250 en de maximale bezoldiging voor leden is € 17.500 per jaar.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

#### Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

*bedragen in euro's*

	S.H. Hooftman	
	2021	2020
Functie	directeur bestuurder	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja	ja
Individueel WNT-maximum	175.000	168.000
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.120	144.445
Beloningen betaalbaar op termijn	18.266	23.137
Subtotaal	174.386	167.582
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>174.386</b>	<b>167.582</b>

## Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in euro's

Functie	K. Parie		I. van der Klei	
	2021	2020	2021	2020
	voorzitter		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	26.250	25.200	17.500	16.800
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	20.250	19.400	13.980	13.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>20.250</b>	<b>19.400</b>	<b>13.980</b>	<b>13.000</b>

Functie	H. Jetten		J. Hoek	
	2021	2020	2021	2020
	lid		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	6/7-31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	17.500	8.216	17.500	16.800
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	13.550	6.500	13.550	13.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>13.550</b>	<b>6.500</b>	<b>13.550</b>	<b>13.000</b>

Functie	A. van Arum	
	2021	2020
	lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	17.500	16.800
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	13.550	13.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>13.550</b>	<b>13.000</b>

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

## 1.10 Financiële Kengetallen

	2021	2020
1. ICR (Rentedeckingsgraad)	2,1	2,7
2. Solvabiliteit Marktwaaarde	77%	77%
3. Solvabiliteit Beleidswaarde	50%	57%
4. Loan to value (op basis van de beleidswaarde)	47%	39%
5. Dekkingsratio	23%	26%
6. Current ratio	0,9	0,6
7. Rentabiliteit eigen vermogen	12%	1%
8. Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	2,5%	3,0%

1. De rentedeckingsgraad geeft aan hoe vaak de rente uit de operationele activiteiten kan worden betaald. De rentedeckingsgraad (ICR) is bepaald aan de hand van het kasstroomoverzicht 2021. De ICR is berekend vanuit de som van de kasstroom uit operationele activiteiten en de betaalde interest. Deze som is gedeeld door de betaalde interest.
2. De Solvabiliteit marktwaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet. Er is gebruik gemaakt van de balans per 31 december 2021.
3. De Solvabiliteit beleidswaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet indien het vastgoed gewaardeerd wordt op beleidswaarde.
4. De Loan to Value (LTV) geeft aan welk deel van de beleidswaarde wordt geleend met langlopende schulden, de leningenportefeuille. Zowel de beleidswaarde als de langlopende schulden zijn overgenomen uit de toelichting op de balans.
5. De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningportefeuille op basis van de marktwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat weer.
6. De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden per 31 december 2021.
7. De rentabiliteit van het eigen vermogen is bepaald door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen per 1 januari van het jaar. Het jaarresultaat komt uit de Winst- en verliesrekening over 2021. Het eigen vermogen per 1 januari 2021 komt uit de balans per 31 december 2020.
8. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille, waarbij rekening is gehouden met de omvang en resterende looptijd van de individuele leningen.



## **1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening**

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum geven.

## **2. Afzonderlijke primaire overzichten**

## **2.1 Afzonderlijke primaire overzichten**

### **2.1.1 Algemeen**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat 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.

### **2.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten**

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. De strategie van Woonopmaat is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten beperkt te houden. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

### **2.1.3 Grondslagen voor de splitsing**

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- 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 Woonopmaat zijn geassocieerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat 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 waar mogelijk verdeeld op basis van het vastgoed en anders evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geassocieerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

## 2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2021

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.340.099	1.219.894
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		59.198	52.294
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>35.447</u>	<u>8.216</u>
		1.434.744	1.280.404
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>3.973</u>	<u>3.966</u>
		3.973	3.966
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen		2.385	2.449
Interne lening		10.999	12.667
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		<u>73.126</u>	<u>69.058</u>
		86.510	84.174
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.525.227</b>	<b>1.368.544</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>582</u>
		0	582
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		160	126
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.667	2.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.213	565
Latente belastingvorderingen		877	369
Overige vorderingen		70	120
Overlopende activa		<u>364</u>	<u>267</u>
		11.351	4.114
<b>Liquide middelen</b>		3.790	13.575
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>15.141</b>	<b>18.271</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>1.540.368</b>	<b>1.386.815</b>

Ref.

31 december 2021

31 december 2020

**PASSIVA****EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	1.084.165		959.150	
Overige reserves	<u>110.946</u>		<u>107.201</u>	
		1.195.111		1.066.351

**VOORZIENINGEN**

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.616		2.774	
Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>0</u>		<u>0</u>	
		1.616		2.774

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden/leningen overheid	25		29	
Schulden/leningen kredietinstellingen	260.698		229.598	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.198		52.294	
Overige schulden	<u>511</u>		<u>511</u>	
		320.432		282.432

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan kredietinstellingen	9.186		19.011	
Schulden aan leveranciers	1.369		1.736	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	876		926	
Overige schulden	1.070		892	
Overlopende passiva	4.223		4.596	
Schulden aan de niet-DAEB tak	<u>6.485</u>		<u>8.097</u>	
		23.209		35.258

**SOM VAN DE TOTALE PASSIVA****1.540.368****1.386.815**

## 2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2021

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten		57.212	56.898
Opbrengsten servicecontracten		2.956	2.818
Lasten servicecontracten		-3.305	-3.311
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.745	-2.558
Lasten onderhoudsactiviteiten		-16.477	-15.178
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.985</u>	<u>-10.717</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		26.656	27.952
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.160	9.209
Toegerekende organisatiekosten		-163	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-6.677</u>	<u>-6.722</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		3.320	2.316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.171	-5.956
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		119.621	-4.354
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		<u>192</u>	<u>-98</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		110.642	-10.408
Opbrengst overige activiteiten		1.068	885
Kosten overige activiteiten		<u>-1.869</u>	<u>-1.898</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		-801	-1.013
<b>Overige organisatiekosten</b>		-5.714	-1.203
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		-1.073	-1.004
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>133.030</b>	<b>16.640</b>

	Ref.	2021	2020
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>133.030</b>	<b>16.640</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	-26	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-75	0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.941	-7.195	
Rentebaten interne lening	353	414	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.639</b>	<b>-6.807</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>126.391</b>	<b>9.833</b>
Belastingen		-1.699	-4.625
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>124.692</b>	<b>5.208</b>
Resultaat niet-DAEB tak		4.068	2.798
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>128.760</b>	<b>8.006</b>

## 2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2021

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	57.038	57.082
Vergoedingen	2.932	2.784
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	578	415
Ontvangen interest	353	414
Saldo ingaande kasstromen	60.901	60.695
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-5.197	-4.983
Onderhoudsuitgaven	-14.862	-13.477
Overige bedrijfsuitgaven	-8.985	-8.966
Betaalde interest	-7.036	-7.261
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurderheffing	-8.401	-8.211
Leefbaarheid externe uitgaven	-168	-152
Vennootschapsbelasting	-10.249	-7.543
Saldo uitgaande kasstromen	-54.898	-50.593
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.003</b>	<b>10.102</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	8.100	5.719
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	1.721	3.786
Saldo ingaande kasstromen	9.821	9.505
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-28.304	-15.272
Verbeteruitgaven	-11.507	-2.946
Aankoop	-933	-2.365
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-2.694	-3.495
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	-1.681	-2.751
Saldo uitgaande kasstromen	-45.119	-26.829
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-35.298</b>	<b>-17.324</b>



	2021	2020
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	4.056
Ontvangsten aflossing interne lening	2.667	2.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>-634</u>	<u>0</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>2.033</b>	<b>6.723</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-33.265</b>	<b>-10.601</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	32.789	24.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-15.220	-12.274
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-92</u>	<u>-92</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>17.477</b>	<b>11.634</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b><u>-9.785</u></b>	<b><u>11.135</u></b>
Liquide middelen per 1 januari	13.575	2.440
Mutaties liquide middelen	<u>-9.785</u>	<u>11.135</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>3.790</u>	<u>13.575</u>

## 2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2021

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.309	74.424
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.183	12.618
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>31</u>
	90.492	87.073
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>174</u>	<u>158</u>
	174	158
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	214	280
Latente belastingvorderingen	336	312
Leningen u/g	<u>490</u>	<u>360</u>
	1.040	952
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>91.706</b>	<b>88.183</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>311</u>	<u>0</u>
	311	0
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	6	8
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Latente belastingvorderingen	39	37
Vorderingen op de DAEB-tak	6.485	8.097
Overlopende activa	<u>0</u>	<u>0</u>
	6.530	8.142
<b>Liquide middelen</b>	1.638	882
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>8.479</b>	<b>9.024</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>	<b>100.185</b>	<b>97.207</b>

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserve		54.765	51.798
Overige reserves		<u>18.361</u>	<u>17.260</u>
		73.126	69.058
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorziening deelnemingen		6	3
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>0</u>	<u>0</u>
		6	3
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.183	12.618
Overige schulden		0	0
Interne lening		<u>10.999</u>	<u>12.667</u>
		25.182	25.285
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Aflossingsverplichting interne lening		1.667	2.667
Overige schulden		0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen		163	155
Overlopende passiva		<u>41</u>	<u>39</u>
		1.871	2.861
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>100.185</b>	<b>97.207</b>

## 2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2021

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten		3.071	3.080
Opbrengsten servicecontracten		63	62
Lasten servicecontracten		-40	-39
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-179	-176
Lasten onderhoudsactiviteiten		-493	-319
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-137</u>	<u>-140</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		2.285	2.468
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.795	4.895
Toegerekende organisatiekosten		-28	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-2.118</u>	<u>-4.012</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		649	852
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-702	-96
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.594	729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		18	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		1.910	633
Opbrengst overige activiteiten		36	38
Kosten overige activiteiten		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		36	45
<b>Overige organisatiekosten</b>		-46	-47
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		0	0
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>4.834</b>	<b>3.951</b>

	Ref.	2021	2020
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>4.834</b>	<b>3.951</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	41	41	41
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	0	0
Rentelasten interne lening	<u>-353</u>	<u>-414</u>	<u>-414</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-314</b>	<b>-373</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>4.520</b>	<b>3.578</b>
Belastingen		-434	-874
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>4.086</b>	<b>2.704</b>
Resultaat deelnemingen		-18	94
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>4.068</b>	<b>2.798</b>

## 2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2021

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	3.048	3.075
Vergoedingen	38	60
Overige bedrijfsontvangsten	7	16
Ontvangen interest	0	41
Saldo ingaande kasstromen	3.093	3.192
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-194	-166
Onderhoudsuitgaven	-447	-284
Overige bedrijfsuitgaven	-346	-428
Betaalde interest	-353	-414
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurderheffing	-9	-7
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.349	-1.299
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.744</b>	<b>1.893</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	2.828	3.935
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	0	630
Saldo ingaande kasstromen	2.828	4.565
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	-1.456	-342
Aankoop woonegelegenheden (VOV)	-270	-484
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-57	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.783	-826
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>1.045</b>	<b>3.739</b>

	2021	2020
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	634	33
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-4.056
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>634</b>	<b>-4.023</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.679</b>	<b>-284</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-2.667	-2.667
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.667</b>	<b>-2.667</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>756</b>	<b>-1.058</b>
Liquide middelen per 1 januari	882	1.940
Mutaties liquide middelen	756	-1.058
Liquide middelen per 31 december	1.638	882

### 3. Ondertekening van de jaarrekening

#### **Bestuur**

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 30 mei 2022 de jaarrekening over het verslagjaar 2021 heeft opgesteld.

S.F. Hooftman  
Directeur-bestuurder

#### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 31 mei 2022.

K. Parie  
Voorzitter

I. van der Klei  
Vice-voorzitter

J. Hoek  
Lid

A. van Arum  
Lid

H. Jetten  
Lid



## 4. Overige gegevens

### **Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2021 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

## 5. Controleverklaring

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonopmaat

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonopmaat te Heemskerk gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonopmaat 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 basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonopmaat zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 27.095.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.302.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.354.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 65.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonopmaat heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

#### **Controleaanpak frauderisico's**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonopmaat bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonopmaat alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

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

#### **De kernpunten van onze controle**

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

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

<b>WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE</b>	<b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.416.408.000 wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting Woonopmaat.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonopmaat past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 29-32 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b>          Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b>          Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonopmaat aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b>          De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b>          Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32-34 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonopmaat gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>



### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het 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.

## **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 van de Woningwet is vereist.

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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

## **D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonmaat vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

## E. 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 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap;
- ▶ 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 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.

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

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

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

---

Alkmaar, 31 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

---