



Inhoudsopgave

Jaarstukken 2021

1.	Bestuursverslag	1
2.	Verslag van de Raad van Commissarissen	33

Jaarrekening 2021 **42**

3.	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	43
4.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	45
5.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	47
6.	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021	51
7.	Toelichting op de geconsolideerde balans	85
8.	Financiële instrumenten	112
9.	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	119
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	123
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	132
12.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	134
13.	Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021	135
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans	137
15.	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	146
16.	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	147

Overige gegevens **164**

Bijlagen **170**



Kerncijfers 2021

Verhuur	2021	2020
Mutatiegraad alle woningen	6,7%	6,1%
Opzeggingen alle woningen	3.766	3.407
Gemiddelde huur per maand sociale huur ultimo boekjaar	€ 578	€ 581
Gemiddelde huur per maand middensegment ultimo boekjaar	€ 970	€ 970
Huurachterstand	1,27%	1,35%
Huisuitzettingen	10	21
Leegstandsderiving sociale huur	1,4%	1,1%
Leegstandsderiving middensegment huur	2,1%	1,7%
Organisatie	2021	2020
Aantal medewerkers in loondienst (ultimo stand)	594	593
Gemiddeld aantal FTE in loondienst	547,9	522,1
Ziekteverzuim	5,4%	4,1%

Financieel	2021	2020
Resultaat (x 1 miljoen)	2.326	609
Eigen vermogen (x 1 miljoen)	13.251	10.925
ICR	2,2	1,9
LTV	37%	43%
Ons vastgoed	2021	2020
Sociale huurwoningen	51.722	51.593
Middensegment huurwoningen	4.931	4.724
Bedrijfsruimten	1.513	1.510
Parkeerplaatsen en garages	5.427	5.416
Onze huurders	2021	2020
Klanttevredenheid nieuwe huurders	7,4	7,6
Klanttevredenheid vertrokken huurders	7,7	8,0
Huurdersoordeel reparatieverzoeken	7,7	7,8

Ons vastgoed	Gebouwd	Gekocht	Verkocht	Gesloopt	Liberalisaties/overig
Sociale huurwoningen	343	-	-60	-22	-132
Middensegment huurwoningen	82	2	-12	-	135
Bedrijfsruimten	13	-	-3	-2	-5
Parkeerplaatsen en garages	39	-	-11	-12	-5

2021 in vogelvlucht

In 2021 stond een aantal onderwerpen centraal: de verduurzaming, de wooncrisis, de (afschaffing van de) verhuurderheffing en ons duurzame bedrijfsmodel. Wonen staat weer op de politieke agenda en dat is goed nieuws. We gingen door met onderhoud & renovatie, verduurzaming en de bouw van nieuwe woningen. Door coronamaatregelen stond 2021 ook weer in het teken van wendbaarheid en het zo goed mogelijk op peil houden van onze dienstverlening aan de klant.

Het coronavirus heeft iedereen flink parten gespeeld. We willen graag iedereen die zich heeft ingezet voor de huurder bijzonder hartelijk danken. De huurdersvertegenwoordigers, de medewerkers, professionals en vrijwilligers in de wijken. Iedereen heeft, ondanks de beperkingen, met hart en ziel gewerkt aan de volkshuisvesting. Voor de bewoners, voor de stad, voor elkaar, voor het woongeluk voor iedereen.

2022 is begonnen met stijgende energieprijzen en zorgen hierover bij onze huurders. We blijven inzetten op isoleren en zijn blij dat de overheid hierin ook verantwoordelijkheid neemt. Inmiddels wordt het nieuws bepaald door de oorlog in Oekraïne, de slachtoffers en de vele vluchtelingen. Een situatie die iedereen zorgen baart en de inflatie verder doet oplopen. Wat de toekomst brengt weet niemand. Wij zetten ons in voor huisvesting voor alle urgenten, ook deze Oekraïners. Daarnaast doen we alles om de impact van de onzekerheden in de bouwwereld goed te managen en daarmee onze dienstverlening optimaal te realiseren en de continuïteit van al onze bouwprojecten te borgen.



Zoveel mogelijk mensen...



...wonen betaalbaar...



...in prettige buurten...



...in woningen van goede kwaliteit.

De volkshuisvesting is terug, verhuurderheffing afgeschaft

Na jaren waarin de sociale huur is gemarginaliseerd, staan wonen en volkshuisvesting weer volop in de belangstelling. Daar is helaas wel een wooncrisis voor nodig. Duizenden woningzoekenden en mensen die het zat waren, gingen de straat op. Gelukkig met succes. De voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, die eind 2021 in het coalitieakkoord is opgenomen, is, voor de sociale (ver)huurders, misschien wel het belangrijkste nieuws van het afgelopen jaar. De druk vanuit de samenleving en de woningcorporaties, samen met Aedes, hebben het beoogde effect gehad. En met de komst van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening komt er meer regie. We tellen onze zegeningen. En met deze ruimte gaan we aan de slag, samen met gemeenten, met zorg- en welzijnorganisaties. Samen met heel veel partners.

Een bedrijfsmodel voor toekomstige generaties

Het rapport 'Opgaven en Middelen Woningcorporaties' dat in 2020 werd uitgebracht door het ministerie van BZK liet zien dat de financiering van die opgaven voor woningcorporaties op de (middel)lange termijn onhaalbaar was. Ook wij lopen op termijn tegen de grenzen van onze investeringsmogelijkheden aan, en gaan over een aantal jaar door de normen van het WSW heen.

Daarom is de afschaffing van de verhuurderheffing een mooie eerste stap naar een beter houdbaar bedrijfsmodel waarbij wij onze maatschappelijke opgaven kunnen blijven uitvoeren. Er komt meer ruimte om te investeren.

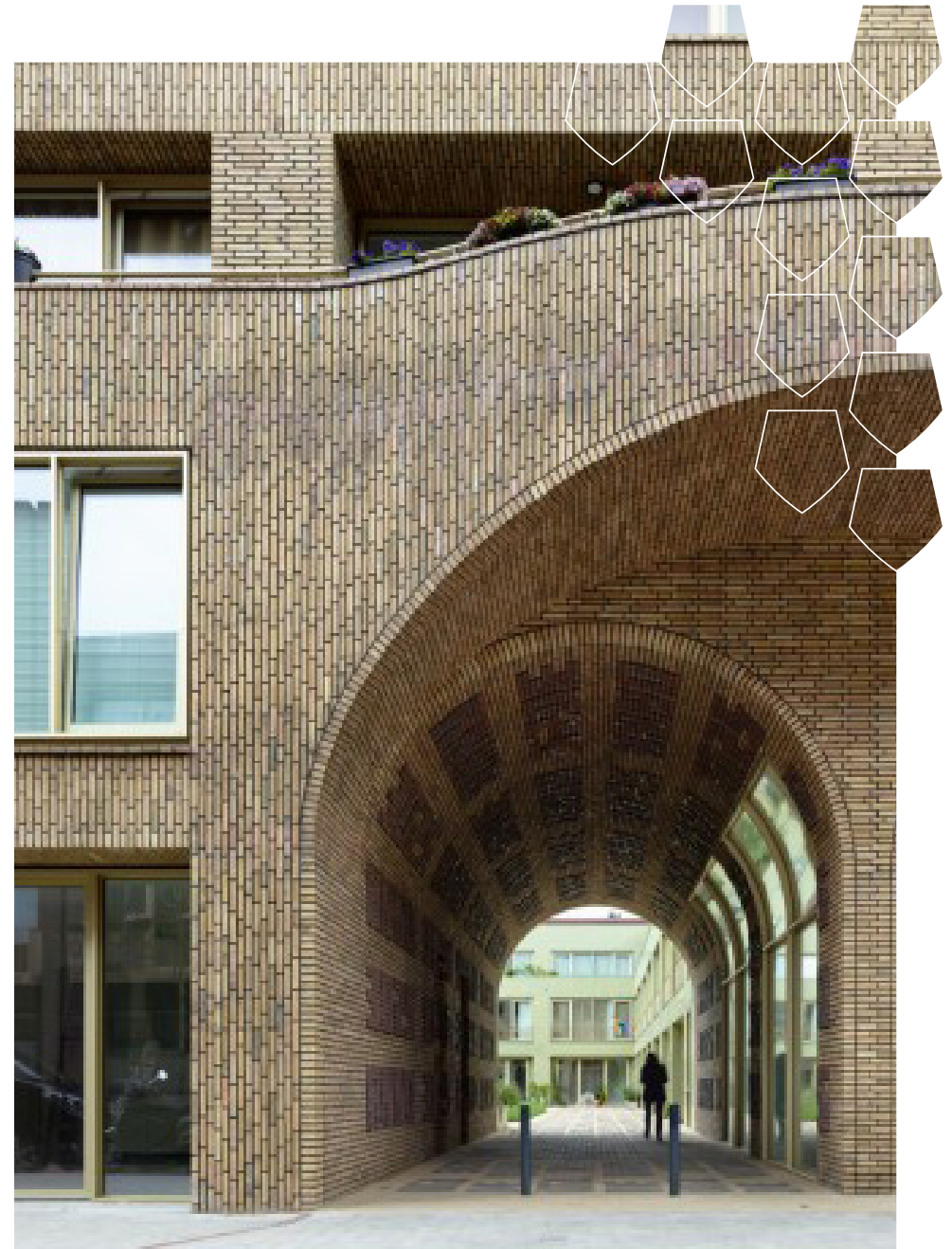
Maar dan zijn we er nog niet. Bouwkosten stijgen en de rente kruipt omhoog. Hoe gaat het nieuwe kabinet om met huurverhogingen of -bevrozingen? En de vennootschapsbelasting loopt de komende jaren flink op. In dit veld van voorspelbare en onvoorspelbare variabelen, waar we meer of minder invloed op hebben, moeten wij zorgen dat het bedrijfsmodel van Eigen Haard duurzaam is voor huidige en toekomstige generaties huurders. Met een actieve portefeuillestrategie, die zorgt voor balans in onze opbrengsten en investeringen, werken we daar de komende jaren aan. De afwegingen die we hierin maken doen we samen met huurders en gemeenten.

Nieuwe woningen

We leverden in 2021, ondanks de beperkingen waarmee we te maken hadden, 477 nieuwe woningen op. Dit waren zowel sociale huurwoningen, als middensegment huurwoningen en koopwoningen. Verder namen we 494 woningen in aanbouw in de sociale huur en in het middenhuursegment.

Bekroning van onze nieuwbouw

Mooie bekroning van ons werk is de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2021 voor het project Mi Oso in Amsterdam Zuidoost in juni 2021. Dit is de publieksprijs voor nieuwbouw in de stad. In december 2021 kregen we voor het nieuwbouwproject Spaarndammerhart de Zuiderkerkprijs 2021, de huisvestingsprijs van de gemeente Amsterdam.



Betaalbaar wonen en huurbevrozing

Wij willen dat de huur van onze woningen goed past bij onze huurders en hun inkomen. We kijken bij de toewijzing naar de hoogte van de huur, de inkomensgrens huurtoeslag, de grootte van het huishouden, het inkomen en de leeftijd. In 2021 is 99,6% van de 2.618 woningen passend toegewezen. In februari 2021 zijn de huren van sociale huurwoningen bevroren als gevolg van een motie die werd aangenomen in de Tweede Kamer. Voor deze huurders was er in 2021 dus geen jaarlijkse huurverhoging.

In 2021 was er verder de Wet Eenmalige Huurverlaging. De regeling van de eenmalige huurverlaging gold voor bepaalde groepen huurders met een te laag inkomen in verhouding tot de huurprijs. 4.610 huurders kregen de eenmalige huurverlaging.

Wonen in prettige buurten

Ons werk in de wijken bestaat uit het schoon, heel en veilig houden van wijken. Maar ook uit het bemiddelen bij en aanpakken van overlast. Met onze wijkselectie analyse 2021 meten we hoe de wijken ervoor staan. In 2021 hebben we net als in 2020 aan 17 buurten het label 'interventiebuurt' gegeven.

In al onze buurten is een wijkbeheerder actief. Zij zijn steeds meer de schakel tussen onze huurders en de organisatie. Daarnaast helpen zij bewoners en houden zicht op de leefbaarheid in de buurt. Door hun contacten met bijvoorbeeld de wijkagent en buurtorganisaties zorgen zij dat er draagvlak is voor acties gericht op buurtverbetering, zoals maatregelen op het gebied van veiligheid (bijvoorbeeld installatie van verlichting bergingsgangen, achterpaden en videofoons).



Oog voor bijzondere groepen en toewijzing

Wijken moeten in balans zijn. Dat betekent een goede mix van draagkrachtige en minder draagkrachtige bewoners en kwetsbare en niet kwetsbare bewoners. De groep kwetsbaren neemt toe. Dit is onder andere het gevolg van de afbakening van de doelgroep van woningcorporaties tot de laagste inkomens en de extramuralisering in de zorg. Over het aantal woningen dat wordt toegewezen aan kwetsbare huurders (bijzondere doelgroepen) hebben de woningcorporaties samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam. Voor Eigen Haard ging het in 2021 in Amsterdam om 428 huurders.

In 2021 verhuurden wij 202 woningen aan statushouders. Met 367 jongeren sloten we in 2021 een speciaal jongerencontract af voor 5 jaar. Soms verhuurden we woningen eerst aan een zorginstelling, die bewoners huisvesten met extra begeleiding. In totaal ging het in 2021 om 198 woningen. In 2021 wezen we 83 keer een woning toe binnen de vrije beleidsruimte (ten behoeve van maatwerk en beroepsgroepen). Zo hielpen we in het geval van overlastsituaties of konden kinderen achterblijven in een woning van hun overleden ouders. En we verhuurden aan zorg- en onderwijspersoneel.

Onze actieve doorstroommaatregelen waren ook in 2021 succesvol. 81,3% van de nieuwe bewoners in een middensegment woning stroomden door vanuit een sociale huurwoning. Die vervolgens weer beschikbaar kwam voor iemand op de veel te lange wachtlijst.

Een prettige buurt heeft ook ondernemers nodig. Ook in 2021 hadden de horeca en de detailhandel het zwaar, terwijl ook zij bijdragen aan de leefbaarheid in onze buurten waar het kon en nodig was hebben wij hen geholpen

Goede kwaliteit is goed onderhoud en verduurzaming

We richtten onze pijlen in 2021 op duurzaamheid, goed onderhoud, structureel innoveren en verbeteren van de toegankelijkheid.

We verduurzaamden en renoveerden bijna 2500 woningen. Ondanks de beperkte mogelijkheden om op de gebruikelijke wijze draagvlak te behalen, is dit met een aantal aanpassingen toch gelukt en konden we de beoogde werkzaamheden grotendeels uitvoeren. Een goed geïsoleerd huis is gezien de snel stijgende energieprijzen ontzettend belangrijk om de woonlasten betaalbaar te houden.

We hebben in 2021 de basiskwaliteit van ons vastgoed verder verbeterd. We hebben ruim 53.000 reparaties verricht. We werken op een slimmere manier van samen met geselecteerde leveranciers. We richten ons op minder administratieve stappen, goed inzicht in planning en werkzaamheden en focus op kwaliteit.

Aedes Benchmark

2021 was ook in het kader van de Aedes Benchmark een uitdagend jaar. Met onze bedrijfslasten per woning bleven we in de kopgroep van de sector. Het gaat hier om zaken als salarissen, ICT en huisvesting. Met € 760 per woning, scoorden we hiervoor opnieuw een A. Het oordeel van huurders met een reparatieverzoek is met de score B gelijk gebleven. Reden voor een stapje extra.

Onze organisatie

Eind 2021 waren er 594 medewerkers in dienst. Gemiddeld was 48% man en 52% vrouw. De gemiddelde leeftijd is in 2021 weer iets gedaald tot 46 jaar. Wij verwelcomden 54 nieuwe collega's en we zwaaiden 54 collega's uit. 35 collega's zijn intern doorgestroomd.

“Investeren in werkgeluk bij Eigen Haard als sleutel naar woongeluk voor iedereen.”

Wendbaar organiseren: online thuis, op kantoor en in de wijk

Vanwege de geldende coronamaatregelen werken de medewerkers van Eigen Haard zoveel als mogelijk vanuit huis. De collega's die in de buurten werken en vaak thuis bij bewoners komen, nemen passende maatregelen om dit te kunnen blijven doen. We faciliteren en inspireren onze medewerkers in hun ontwikkelkracht, passend leiderschap en toerusting. Hierbij hoort een goede digitale omgeving en informatie die klopt.

Ik kies en werk bewust

Om in veranderende tijden optimaal samen te werken voor onze huurders is in 2021 een visie op Wendbaar Werken ontwikkeld. Een traject om hier verder invulling aan te geven is gestart. Wendbaar werken vertaalt zich in: 'Ik kies en werk bewust'. Voor onze medewerkers op kantoor is 'werk thuis, tenzij het echt niet anders kan' nagenoeg het gehele jaar de norm geweest. Om de thuiswerkplek gezond en veilig in te richten zijn er doorlopend thuiswerkmiddelen uitgegeven om het wendbaar werken mogelijk te maken. In de buitendienst werkten we volgens



het 'protocol samen veilig doorwerken'. Ons strategisch personeelsplan geeft richting aan de meerjarenformatie 2022-2026. Dit plan houdt rekening met ontwikkelingen op het gebied van werk, systemen, kennis, vaardigheden en formatie.

Ons personeel in 2021

In 2021 was het volgende van belang:

- Er waren gemiddeld 593 medewerkers (547,9 fte).
- We zwaaiden 54 collega's uit en verwelkomden ook 54 collega's. Dat is mooi in balans en het verloop van boven de 9% zorgt voor een frisse energie binnen de organisatie.
- Er waren meer vacatures dan in 2020. Dit waren vooral vacatures voor nieuwe rollen, passend bij onze taak, ambities en optimalisaties als gevolg van onze strategische personeelsplannen. We zien meer krapte op de arbeidsmarkt. Vacatures staan ook langer open.
- De inzet van inleners bleef sterk dalen, maar was met gemiddeld 60,8 fte hoger dan begroot. Door de coronamaatregelen was er sprake van oplopend verzuim en uitval van medewerkers. Er werd een groter beroep gedaan op ons klantcontactcentrum door onze klanten. Ook zijn inleners ingezet wegens langer openstaande vacatures.
- 35 collega's wisselden intern van functie door organisatieontwikkeling en persoonlijke loopbaanstappen.
- 15 collega's voerden een Be-flex opdracht uit. Zij deden een interne stage op een andere afdeling of ruilden tijdelijk van baan met een collega. We bieden deze mogelijkheid voor persoonlijke ontwikkeling en meer mobiliteit op de arbeidsmarkt.
- In 2021 zijn 10 stagiairs gestart. Daarnaast zijn twee trainees van 'Talent in Huis' gestart in 2021. Eén trainee uit 2020 is na afloop van het traineeship aangenomen op een vaste positie.

Aantrekkelijke organisatie met ruimte voor persoonlijke groei en ontwikkeling

We investeren veel in de ontwikkeling van onze medewerkers. Uit een onderzoek bij jonge nieuwkomers is gebleken, dat we ons met die arbeidsvoorwaarde een stevigere positie op de arbeidsmarkt kunnen innemen. Mogelijk dat we hierdoor nog meer jongere medewerkers kunnen inspireren om bij ons te komen werken. Ons personeelsbestand wordt jonger. De gemiddelde leeftijd van medewerkers is gedaald sinds 2019. Het gemiddeld aantal dienstjaren van 11 neemt af. We bieden kansen en mogelijkheden voor persoonlijke groei en doorstroom naar andere aantrekkelijke banen.

Met ons leiderschapsprogramma 'Leidinggeven aan Wendbaar Organiseren' stimuleerden we onze leidinggevendenden en medewerkers om krachtig richting te geven en eigen regie te nemen in dit onrustige jaar onder invloed van de coronamaatregelen. Dat de ruimte om je bij ons te ontplooien en in beweging te blijven goed wordt gebruikt, zien we terug in het oplopend gebruik van onze opleidingsbudgetten.

We zorgen voor een passend aanbod van functiespecifieke trainingen binnen de Eigen Haard Academie. In 2022 wordt dit aanbod in leerlijnen verder uitgewerkt.

Eigen Haard is, in samenwerking met de Amsterdamse Woningcorporaties, één van de aanjagers van het Amsterdamse Loopbaan Oriëntatie Centrum (LOC). Ook zijn we actief betrokken bij het HR Platform Aedes. Doel is de mobiliteit van kundig personeel binnen de volkshuisvesting te faciliteren.

Impact campagne Maak Werk van Mokum

De impact van onze lopende arbeidsmarktcampagne, 'Maak werk van Mokum' werd getoetst bij medewerkers die sinds twee jaar bij ons werken. De campagne werd uitnodigend beleefd en goed ondersteund met de nieuwe 'werken bij'- site, aldus de collega's.

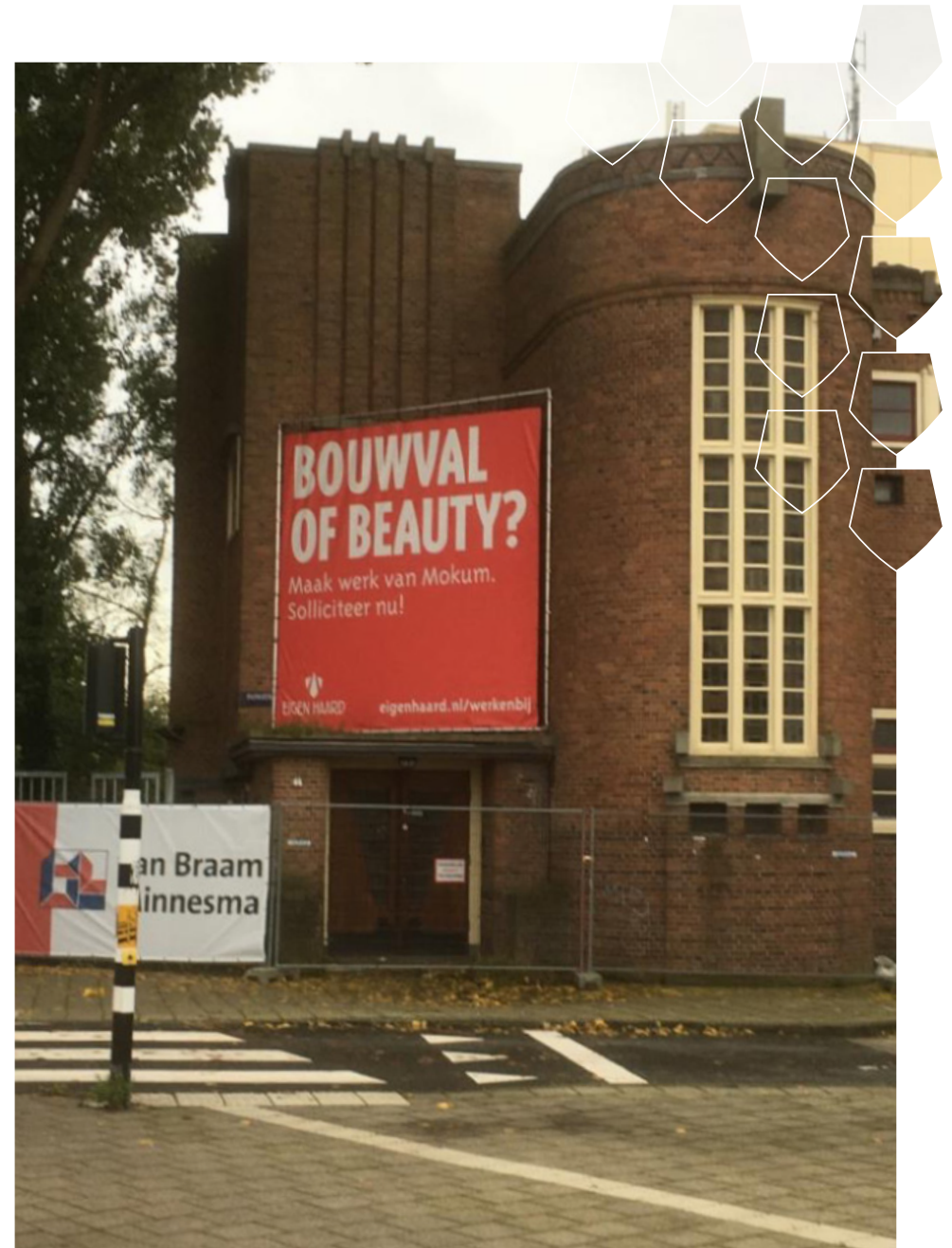
Divers en inclusief Eigen Haard

Het thema diversiteit en inclusie kreeg in 2021 binnen Eigen Haard brede aandacht. Er is een diversiteitscommissie opgericht. In het najaar onderzochten wij het kennisniveau, de beleving en de mate van diversiteit van onze medewerkers. Eigen Haard wordt ervaren als divers bedrijf, waarbij de diversiteit van de managementlaag wel mag toenemen. Ervaringen van medewerkers met discriminatie nemen we serieus. Onder leiding van bureau Human Dimensions gingen medewerkers en management het gesprek aan met elkaar. De uitkomsten van deze dialoog worden in concrete vervolgacties vertaald.

Veilig en gezond Eigen Haard

Integriteit en klachten

Het aantal meldingen bij de externe vertrouwenspersoon is in 2021 opnieuw licht gedaald. In totaal hebben 5 medewerkers zich gemeld. 2 meldingen zijn een collegiale consultatie. De overige 3 meldingen gaan over beleefde onveilige situaties door medewerkers bij hun leidinggevenden. Dit is zorgvuldig opgepakt. Preventief investeren we in het versterken van de interne arbeidsrelaties. Daarom maakt het thema psychologische veiligheid deel uit van trainingen en coaching in het leiderschapsprogramma. En investeren we in het aanmoedigen van medewerkers en teams om issues te beleggen in samenwerking met de arbodienst en de



externe vertrouwenspersoon. De Manager HR & Facilitair en Manager R&A trekken samen op als aanspreekpunt voor de vertrouwenspersonen. Het patroon van signalen en de passende opvolging worden door het jaar concreet besproken in overleg van directiebestuur en het overleg tussen Bestuur, HR en vertrouwenspersonen.

Er zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is dit jaar gestegen naar 5,39%. Vooral bij de afdelingen die primair in contact staan met huurders. De verzuimoorzaken zijn divers van aard. De coronamaatregelen spelen ook hier een rol. Naast de langdurige gevolgen van de coronamaatregelen, leidden ook milde klachten bij buitendienst medewerkers en/of quarantaine tot uitval. Deze registratie maakte geen onderdeel uit van de verzuimcijfers. Het aantal keren dat dezelfde medewerker zich ziekmeldt, is afgenomen.

Arbo en vitaliteit

Een goed arbobeleid voorkomt en vermindert het ziekteverzuim en bevordert de re-integratie na ziekte. Dit levert op die wijze een positieve bijdrage aan vitaliteit. In 2021 is het nieuwe arbobeleid en daarbij passende interne Arbonetwerk geïntroduceerd.



Onze organisatie in cijfers

Omvang personeel*

1 januari 2021 591 medewerkers in dienst

31 december 2021 594 medewerkers in dienst

Gemiddeld 593 medewerkers in dienst (48% man en 52% vrouw)

Gemiddeld 608,7 fte (547,9 fte in dienst en 60,8 fte inleen)

54 medewerkers gestart

54 medewerkers vertrokken

35 medewerkers doorgestroomd

* excl. stagiairs

Gemiddeld aantal dienstjaren (1 jan t/m 31 dec 2021)

2019	2020	2021
12,0	11,5	11,0

Leeftijdverdeling (31-12-2021)	2019	2019%	2020	2020%	2021	2021%
<25	12	2,2%	17	2,9%	10	2%
26-35	93	16,9%	110	18,5%	117	20%
35-45	141	25,6%	144	24,3%	140	24%
45-59	245	44,5%	242	40,8%	243	41%
60+	64	11,6%	80	13,5%	84	14%
Totaal	551		593		593	
Gemiddelde leeftijd in jaren	47		46,5		46	

Trainees/stagiaires/be-flex opdrachten

Trainees 2

Stagiairs 10

Be-flex opdrachten 16 collega's hebben hieraan deelgenomen

Verzuimpercentage 2021

Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	GEMIDDELD
4,92	4,23	5,73	6,65	5,39

Verzuimpercentage afgelopen jaren

2019	2020	2021
5,53	4,17	5,39

Categorie verzuim

Kort/middellang verzuim	Lang	Totaal verzuim 2021	Frequentie
0,95	4,44	5,39	0,66

Aantal kwesties van ongewenste omgangsvormen binnen Eigen Haard – gemeld bij de vertrouwenspersoon

2019	2020	2021
9	6	5

Het bestuur

Bert Halm en Vera Luijendijk vormen in 2021 samen het bestuur van Eigen Haard.

Collectief verantwoordelijk, maar ieder met een eigen aandachtsgebied, intern en extern.



Vera Luijendijk

Intern	Finance & Control, Wonen, Risicocontrol & Audit, Bestuurszaken
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Oost, Zuidoost, Centrum en Zuid, Aalsmeer, Landsmeer, Ouder-Amstel, Uithoorn
Organisaties	Aedes, WSW ILT-Aw
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Nationaal Warmtefonds Lid Raad van Toezicht Nationaal Warmtefonds 2 Lid Adviescommissie Anton Jurgens Fonds



Bert Halm

Intern	Strategie, Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer, Informatiemanagement & Processen, Human resources & Facilitaire zaken, Ondernemingsraad
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Noord, Nieuw-West en West, Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Zaanstad
Organisaties	Aedes, AFWC, De Vernieuwde Stad
Nevenfuncties	Lid dagelijks bestuur van De Vernieuwde Stad Lid Raad van Toezicht Kenter Jeugdhulp Lid Algemeen Bestuur AFWC Lid Presidium AFWC

PE-punten

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Wij voldoen aan onze verplichting. Het aantal behaalde PE-punten is verantwoord in de Aedes PE-portal. Wij blijven leren en ontwikkelen om onze taak goed uit te voeren. Wij hebben de afgelopen periode dan ook regelmatig seminars, themabijeenkomsten, leergangen en trainingen gevolgd die te maken hebben met leiderschap en cultuur, strategie en beleid, veranderkunde en innovatie en duurzaamheid.

Beloning

De beloning van onze bestuurders voldoet aan de WNT en het overgangsrecht.

Soort	Bert Halm	Vera Luijendijk
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	193.893	178.672
Beloningen betaalbaar op termijn	18.369	18.328
Totaal	212.262	197.000

Risicobeheersing

Om de risico's te beheersen die van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze doelstellingen is ons risicomanagement zo ingericht dat we inzicht hebben in deze risico's en de mate waarin we ze beheersen.

Drie verdedigingslijnies

Ons risicomanagement gaat uit van het three lines model:

- Het lijnmanagement; zij identificeren en beheersen de risico's binnen hun processen als eerste.
- De afdelingen die het lijnmanagement hierbij ondersteunen; zij coördineren, monitoren en ondersteunen het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement. Denk hierbij aan risicoproces- en business control.
- De interne audit; zij zijn verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing door de eerste en tweede linie.

Risicomanagement en de interne audit vallen samen onder de afdeling Risicocontrol & Audit. Deze afdeling monitort ook de opvolging van geconstateerde verbeterpunten die voortkomen uit onder meer de auditrapporten en aanbevelingen van de accountant. In dit kader is er vanuit deze afdeling in 2021 veel aandacht geweest voor het oppakken van verbeterpunten rondom het inkoopbeleid.

Integraal risicomanagement

Wij passen risicomanagement toe in de dagelijkse sturing en besluitvorming. Dit doen we vanuit het perspectief van integraal risicomanagement: op strategisch niveau wordt beoordeeld of besluitvorming bijdraagt aan de lange termijn doelstellingen. Op tactisch en operationeel niveau ligt de nadruk op de beheersing van operationele risico's en op implementatie en borging van maatregelen. Bij de beheersing hebben we zowel aandacht voor 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen.

De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Bij de invulling van ons risicomanagement, maar ook bij de interne audits, hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur

Conform het GRC-reglement rapporteert R&A elk kwartaal aan Bestuur en Directie over de belangrijkste risico's en aandachtspunten rondom interne beheersing, waaronder de opvolging van Management Letter bevindingen en overige bevindingen uit bijvoorbeeld de interne audits. De RvC ontvangt hier een afschrift van. Jaarlijks wordt in bijzijn van de Manager R&A de integrale risicomanagement rapportage in de auditcommissie van de RvC besproken.

Strategische Risicoanalyse 2021

Jaarlijks worden de risico's van strategische aard die de doelstellingen van Eigen Haard bedreigen herijkt. De risico's worden gezien vanuit de doelstellingen, wensen en ambities en in- en externe ontwikkelingen. Deze risico's zijn gewogen op basis van de kans dat het risico zich voordoet, de impact van het risico en de mate waarin interne beheersing van het risico plaatsvindt.

Hieronder staan de top strategische risico's beknopt toegelicht inclusief de wijze waarop wij deze beheersen.

Duurzaam bedrijfsmodel

Als nieuw risico hebben we dit jaar een duurzaam bedrijfsmodel benoemd. De kasstromen uit de reguliere exploitatie staan onder druk, hetgeen resulteert in een afnemende operationele kasstroom. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn het ingrijpen van de overheid met betrekking tot het huurbeleid (de eenmalige huurverlaging en huurbevriezing) en de alomtegenwoordig stijgende belastingdruk. Ten aanzien van de belastingdruk dient verder nog te worden opgemerkt dat de onvoorspelbaarheid van deze kasstroom eveneens toeneemt. Dit heeft onder andere te maken met de onduidelijkheid omtrent door de belastingdienst in te nemen standpunten rondom thema's als de 'voorziening groot onderhoud' en de kwalificatie van 'onderhoud en verbeteringen'. Een afname van de operationele kasstroom leidt tot minder investeringsruimte.

2022 is begonnen met stijgende energieprijzen gevolgd door de oorlog in Oekraïne. Naast de enorme humanitaire ramp met slachtoffers en de vele vluchtelingen is een situatie die ons zorgen baart de oplopende inflatie, met betaalbaarheidsconsequenties voor onze huurders als ook voor onszelf (onder andere bouwkostenstijging). Uiteraard worden de gevolgen van de geopolitieke ontwikkelingen meegenomen in de risicoanalyse over 2022 (en verder) en de daaropvolgende interne beheersing.

De operationele kasstroom biedt op dit moment dan ook onvoldoende dekking voor de investeringen die nodig zijn in de bestaande voorraad (onder andere sloop/nieuwbouw, renovatie en verduurzaming). Reeds geplande en voorgenomen investeringen dienen hierdoor in toenemende mate met behulp van externe financiering te worden gefinancierd. Een ontwikkeling die wordt versterkt door de aanhoudende stijging van de bouwkosten. Als gevolg van de additionele financiering stijgt de leningenportefeuille en de daarmee samenhangende rentelasten. De investeringsruimte en flexibiliteit om op onverwachte ontwikkelingen, zoals overheidsingrijpen, in te spelen nemen hierdoor af en het risicoprofiel van Eigen Haard neemt toe. Door deze ontwikkeling tijdig te identificeren kan hierop worden ingespeeld. Tijdens het aankomende begrotingsproces, ten behoeve van de MJB-2023, wordt hiermee rekening gehouden. Zo worden diverse scenario's doorgerekend. Parallel hieraan wordt intern de dialoog gevoerd over de (mogelijke) consequenties hiervan voor de bedrijfs- en portefeuillestrategie. Het streven is om hierbij te komen tot een kasstroom neutrale bestaande voorraad. Dit betekent concreet dat de exploitatie van de bestaande voorraad (de operationele kasstroom) toereikend is om te voorzien in de benodigde investeringen (met name sloop/nieuwbouw, renovatie en verduurzaming).

Landelijke politiek

De onvoorspelbaarheid van de politieke besluitvorming op zowel landelijk als lokaal niveau zien we nog steeds als een hoog risico op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Naast het feit dat dit leidt tot verrassingen (zoals de huurbevriezing voor 2021) is ook de politieke agenda van een nieuw kabinet nog lang onduidelijk geweest. Op lokaal niveau zien we dit terugkomen bij gemeenten die aangeven op verschillende dossiers minder geld te willen, beperkte beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit, aanvullende duurzaamheidseisen etc.

De constante aanscherping van wet- en regelgeving over verduurzaming, klimaatadaptatie en energietransitie is een belangrijke kostenverhogende factor. We zetten in op beheersing van deze risico's door een actieve lobby op deze onderwerpen vanuit de samenwerkingsverbanden waarin we participeren, onder andere Aedes, Amsterdamse Federatie Woningcorporaties, deelnemersraad WSW en DVS-netwerk.

Datakwaliteit

De behoefte aan het gebruik van data in de (primaire) processen neemt toe. Stuurinformatie en de kwaliteit van onderliggende data wordt hiermee steeds belangrijker, met name over de staat en de bijbehorende onderhoudsbehoefte van onze vastgoedportefeuille. De ervaring leert echter dat deze nog niet altijd van voldoende kwaliteit is. De afgelopen jaren zijn veel verbeterstappen gezet maar aanvullende beheersing is noodzakelijk. Deze wordt opgepakt via de lijnen datagovernance (beleggen, aanscherpen en opvolgen verantwoordelijkheden), datakwaliteit op orde (verbeteren datakwaliteitchecks, probleemanalyse en actieplan data aan voorkant op orde) en business intelligence & analytics (verbeteren infrastructuur business intelligence & analytics).

Kwetsbare huurders

Als gevolg van de afbakening van de doelgroep van woningcorporaties tot de laagste inkomens en de extramuralisering in de zorg wijzen we in toenemende mate woningen toe aan kwetsbare huurders. Over de huisvesting van kwetsbare huurders ('bijzondere doelgroepen') hebben we afspraken met de gemeente Amsterdam. Daarnaast zijn ook veel huurders die 'gewoon' via Woningnet een woning bij ons huren, als kwetsbaar te definiëren. We gaan er bijvoorbeeld vanuit dat circa de helft van onze huurders laaggeletterd is. We hebben de afgelopen jaren extra wijkbeheerders ingezet, vooral in onze interventiebuurten. Zij zijn het aanspreekpunt voor onze huurders en het menselijke gezicht van Eigen Haard. Daarnaast ontzien we buurten die al kwetsbaar zijn (onze interventiebuurten) bij het toewijzen van nieuwe kwetsbare huurders. Door de huur van woningen in deze buurten waar mogelijk te verhogen tot boven de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, zorgen we dat instroom in deze buurten (bij verhuizingen en bij vastgoedprojecten) zoveel mogelijk bestaat uit mensen met inkomen uit werk. Daarmee neemt de draagkracht van de buurten (langzaam) toe. Ook zetten we in op groei van het aantal bijzondere woonvormen (geclusterd wonen met zorg) bij (her)ontwikkeling. We doen onderzoek naar huurders met een hulpvraag, zodat we samen met zorgpartners een voor deze huurders passende woonvorm kunnen ontwikkelen. Over de mate van beheersing van dit risico zijn we nog niet tevreden. Dit wordt mede veroorzaakt doordat we er maar in beperkte mate invloed op hebben. Wel werken we samen met andere woningcorporaties in WEAmsterdam. In dat verband hebben we gezamenlijk bewonersonderzoek gedaan naar de tevredenheid van bewoners over hun buurt. We werken nu een gezamenlijke aanpak voor de zwakste buurten uit.

Bouwkosten en locaties

Het risico dat de externe bouwmarkt zich in ongunstige zin ontwikkelt wordt nu hoger ingeschat dan in 2020. Waar vorig jaar nog zicht leek op een afvlakking wordt dit nu anders gezien. Met name is er een stijging van de kosten van bouwmaterialen vanwege beperkte beschikbaarheid, op korte (onder andere fabrieken hebben stilgelegd door de coronamaatregelen en het schip in het Suezkanaal) en langere termijn (beperkte beschikbaarheid grondstoffen). De beheersing wordt op dit moment als voldoende ingeschat onder andere doordat wij ons richten op meerjarige partnerships (ketenpartners) en door scherp te zijn op ons inkoopbeleid en contract- en leveranciersmanagement. Ook zien we een toenemende kostenstijging als gevolg van constante aanscherping van wet- en regelgeving over verduurzaming, klimaatadaptatie en energietransitie (zie ook landelijke en lokale politiek). Om onze groeidoelstelling te verwezenlijken is het noodzakelijk onze acquisitievijver voldoende gevuld te houden. Om dit te beheersen zullen we extra inzetten op onze zichtbaarheid in samenwerking met marktpartijen en gemeenten en op acquisitie (efficiënt inzetten van de acquisitiecapaciteit, actualisatie acquisitiekader). Mede in relatie tot de stijgende bouwkosten en de (aanvullende) eisen vanuit de lokale politiek is aanvullende beheersing nodig om dit risico op langere termijn in voldoende mate te beheersen.

Tactische/operationele risico's

Conform onze nieuwe werkwijze inventariseren we per divisie /stafafdeling de (tactische) risico's die het bereiken van hun doelstellingen in de weg staan. We hebben ook voor onze kritische processen een overzicht van de belangrijkste risico's en hoe deze beheerst worden. Deze worden in het bestuur en directie besproken op basis van de R&A kwartaalrapportages.



In 2021 hebben we onder andere veel aandacht besteed aan de volgende risico's:

1. Coronamaatregelen en de impact ervan op de dienstverlening en bedrijfsvoering
2. ICT gerelateerde risico's (verstoringen, cybersecurity en IT-uitbesteding)
3. Inzicht in staat van het bezit

Fraude risico's

Risico's op fraude en corruptie vormen een integraal onderdeel van ons risicomanagement-proces. Belangrijke (bruto) risico's die we hierin belichten zijn onder andere frauderisico's bij vastgoedtransacties, inkoop van producten en diensten, betalingen en woningtoewijzing. Ter beheersing van deze risico's hebben wij een code gedrag en integriteit, een klokkenluidersregeling en een set van hard- en soft controls in de specifieke processen. Te denken valt aan onder andere het inrichten van functiescheiding, procedures met betrekking tot zakelijke totstandkoming van overeenkomsten, voorbeeldgedrag en bespreekbaarheid. In dat kader zijn we in 2021 gestart met trainingen op het gebied van morele oordeelsvorming. In onze operationele risicoanalyses actualiseren wij periodiek de specifieke frauderisico's en bijbehorende beheersmaatregelen. De toetsing op de werking ervan is onderdeel van ons interne audit proces.

De belangrijkste netto risico's die uit onze fraude-analyse naar voren zijn gekomen zijn inkoop en woningtoewijzing. Op basis van deze inschattingen en auditbevindingen zijn in 2021 op basis hiervan verbeteringen aangebracht in het inkoopproces bij de afdeling Vastgoedbeheer, maar ook binnen het Verhuurmutatieproces. Ontwikkelingen op de inschatting van de frauderisico's en de mate van beheersing worden elk kwartaal besproken met Directie en Bestuur in de R&A kwartaalrapportage die ook aan de RvC gerapporteerd wordt.

Er zijn in 2021 geen integriteits-/fraude-incidenten gemeld. Wel is door de afdeling R&A als onderdeel van haar werkwijze een aantal specifieke onderzoeken naar mogelijke fraude uitgevoerd. Ook hierbij zijn geen bijzonderheden aan het licht gekomen. In 2022 zal een integrale frauderisico-analyse worden uitgevoerd en besproken met directie, bestuur en RvC.

Ook het komende jaar zullen we blijven inzetten op de combinatie van hard en soft controls om de risicobeheersing en het risicobewustzijn binnen de organisatie verder te versterken. De focus hierbij zal liggen op het bestendigen en verder ontwikkelen van de strategische en tactische risicoanalyses en het monitoren van de geplande beheersing daarvan.

Onze financiën

Eigen Haard heeft nog een gezonde financiële positie, een hoog jaarresultaat als gevolg van de stijging van de marktwaarde van onze woningen en een operationele kasstroom die onder druk staat door de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting.

Financiële positie

De financiële positie van Eigen Haard is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2021 aan de gestelde eisen. Dit geldt voor zowel de toegelaten instelling als voor de individuele DAEB en de niet-DAEB-tak. Wij investeren naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen ons bestaande bezit. Tegelijkertijd houden wij de huren betaalbaar. In totaal investeerden wij zodoende circa € 235 miljoen. Om deze investeringen mogelijk te maken, benutten wij onze leencapaciteit. Dat doen wij met name voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Als gevolg hiervan nam de omvang van onze leningenportefeuille dan ook toe met circa € 102 miljoen.

Jaarresultaat

Het hoge jaarresultaat wordt grotendeels verklaard door de waardestijging van ons vastgoed. De waarde van ons bezit steeg over 2021 met € 2,5 miljard, oftewel bijna 20% in een jaar tijd. De waardestijging van dit jaar is ongekend hoog. Dit duidt op een gespannen woningmarkt. Dit betreft echter wel een 'ongerealiseerd' resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden is het resultaat 'gerealiseerd'. Ons beleid is er juist op gericht om zo min mogelijk woningen te verkopen. De stijging levert voor ons dan ook geen extra bestedingsruimte op.

Een nadelig effect van de waardestijging is dat de verhuurderheffing die wij moeten betalen ook sterk stijgt. Deze is immers gekoppeld aan de WOZ-waarde. Dat voelt onrechtvaardig, omdat de stijging van de WOZ-waarde voor ons in de praktijk niet leidt tot extra huurinkomsten. In 2021 maakten wij circa € 66 miljoen verhuurderheffing over aan het rijk. Dat is ongeveer € 3 miljoen meer dan vorig jaar. Volgend jaar is de laatste keer dat de verhuurderheffing wordt betaald. Vanaf 2023 is de verhuurderheffing namelijk afgeschaft.

Van 'opgave gestuurd' naar 'duurzaam bedrijfsmodel'

De koers van Eigen Haard is veranderd van 'opgave gestuurd' naar een 'duurzaam bedrijfsmodel'. Een actieve portefeuillestrategie wordt daarbij als belangrijk instrument gezien om op doelmatige wijze de verschillende volkshuisvestelijke ambities te realiseren, terwijl tegelijkertijd op de lange termijn aan het financieel kader wordt voldaan. Eigen Haard beschouwt het bedrijfsmodel als duurzaam wanneer de bestaande vastgoedportefeuille in stand gehouden kan worden zonder dat hiervoor significante volumes aan externe financiering nodig zijn. Investeringen in de bestaande portefeuille dienen in enig jaar dan ook voornamelijk te worden gefinancierd vanuit de operationele kasstroom. Om de uitgaven aan de bestaande voorraad in balans te brengen met de beschikbare operationele kasstroom is het nodig diverse strategische en beleidsmatige keuzes te heroverwegen.

Operationele kasstroom

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedraagt over 2021 circa € 66 miljoen. Ondanks onze focus hierop is de operationele kasstroom de afgelopen jaren afgenomen. De belangrijkste oorzaak van deze afname is dat de

huurinkomsten afgelopen jaren maar beperkt zijn toegenomen, terwijl de exploitatiekosten, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting fors zijn gestegen. Zelfs met de afschaffing van de verhuurderheffing met ingang van 2023 baart het ons zorgen in verband met de oplopende bouwkostenstijging. Wij streven er immers naar de operationele kasstroom op een zodanig niveau te houden dat hieruit de investeringen kunnen worden gedaan die nodig zijn om de bestaande woningportefeuille gezond te houden.

Ontwikkeling markt- en beleidswaarde

Als corporatie zijn wij verplicht ons vastgoed tegen marktwaarde te waarderen in onze jaarrekening. De marktwaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huur verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt). De totale waarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde bedraagt circa € 15,1 miljard (2020: € 12,7 miljard).

De marktwaarde betreft een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur en verkoop) beleid echter niet gaan realiseren. Naast de marktwaarde is er ook een beleidswaarde. Vertrekpunt van de beleidswaarde vormt de marktwaarde. Door aan te sluiten op de 'bestaande' waardering van marktwaarde wordt voortgebouwd op de reeds bestaande systematiek en uitgangspunten. Het enige verschil is, dat de berekening aangepast wordt op onderdelen die duiding geven aan onze sociale maatschappelijke opgave.

Dit betreft een aanpassing voor 'beschikbaarheid' (doorexploiteren van het bezit in plaats van uitpanden, inclusief het afzien van verkoop als complex waardoor ook de overdrachtsbelasting vervalt), 'betaalbaarheid' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor huur), 'kwaliteit' en 'beheer' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor onderhoud en beheer). De beleidswaarde dient te worden berekend voor zowel zelfstandige en onzelfstandige DAEB en niet-DAEB-woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Markt- & beleidswaarde (*EUR miljoen)	Waarde
Marktwaarde	€ 15.139
Aanpassing beschikbaarheid	€ 957
Aanpassing betaalbaarheid	-/- € 8.104
Aanpassing kwaliteit	-/- € 2.265
Aanpassing beheer	-/- € 379
Beleidswaarde	€ 5.348

Treasury beleid

Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn ondergeschikt en dienend aan onze missie. Onze treasury activiteiten omvatten het cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasury statuut. Met onze treasury activiteiten zorgen we ervoor dat zowel de lange, als de korte termijn financiering concernbreed verzekerd is. Binnen de wettelijk voorgeschreven en door ons aanvaardbare risicogrenzen.

Financieel reglement en treasury statuut

De voorwaarden voor het afsluiten van financiële instrumenten zijn vastgelegd in het financieel reglement en ons treasury statuut. Het financieel reglement en het treasury statuut worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast om wijzigingen in regelgeving en interne richtlijnen op te nemen. Het treasury statuut wordt geëvalueerd in de Treasury Commissie. Aanpassingen worden op voordracht van het bestuur - na overleg met de auditcommissie - vastgesteld. De Raad van Commissarissen keurt vervolgens het treasury statuut goed. Daarnaast hebben wij een treasury jaarplan en een treasury handboek.

Interne beheersing

Wij verlagen het risico door de inperkingen van het treasury statuut en het gebruik van financieringsproducten met een relatief laag risicoprofiel. We hebben een scheiding aangebracht tussen de frontoffice en backoffice van de treasury functie. Vanuit de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en wordt het bestuur over treasury activiteiten geadviseerd. In de back office vindt de afhandeling en

vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van onze planning- en control cyclus.

Het daadwerkelijk uitvoeren van de strategische treasury activiteiten - bijvoorbeeld het aantrekken van financiering - gebeurt op basis van een onderbouwd verzoek (mandaataanvraag) van de treasurer. Dit verzoek moet worden goedgekeurd door het bestuur. Pas daarna bereidt de treasurer de uitvraag van de offerte voor. De directeur Finance & Control ontvangt de geoffreerde tarieven, waarna door de directeur en treasurer - volgens het mandaat - wordt besloten wie de financiering mag verstrekken. Uitgangspunt is dat - onder gelijke voorwaarden - wij kiezen voor het laagste tarief. De treasurer communiceert de uitkomst van de offerteronde aan het bestuur en de backoffice. Dit dient als input voor de beoordeling van de te ontvangen contracten van de geldgever.

Leningenportefeuille en derivatenbeleid

Binnen ons treasury beleid dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente) risico's. In het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement en treasury statuut wordt het gebruik van financiële instrumenten - waaronder derivaten - onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. Financiële instrumenten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Wij houden ons - bij het gebruik van financiële instrumenten - aan de in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 opgenomen artikelen (103 t/m 108) voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen. Wij lopen geen liquiditeitsrisico over de marktwaarde van door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten.

In het verleden zijn rentederivaten afgesloten met een aantal wederpartijen. Wij sloten financiële overeenkomsten waarin de wederzijdse verplichtingen en rechten zijn vastgelegd. Voor verdere details hierover verwijzen wij naar de betreffende hoofdstukken in de jaarrekening.

Leningportefeuille (*€ 1.000)	Bedrag
Vastrentend	€ 1.568.305
Variabel rentend	€ 79.000
Extended	€ 30.000
Basisrente	€ 288.812
Totaal	€ 1.966.117

De annuïtaire, roll-over, lineaire en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. De extended lening is een vastrentende lening, waarin een optie is de lening vervroegd aflosbaar te stellen. Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit een basisrente en een liquiditeitsopslag voor een overeengekomen periode.

Wij hebben hoofdzakelijk langlopende onderhandse leningen met WSW-borging. De volmacht van het WSW rust op het volledige DAEB-bezit en bedraagt € 5,63 miljard. Deze borging is nodig om de kosten zo laag mogelijk te houden. Positieve operationele kasstromen zijn daarbij essentieel. Een efficiënte bedrijfsvoering en het kritisch zijn op de kosten dragen hier aan bij.

De relevante kengetallen voldoen over 2021 aan de normen van het WSW en externe financiers.

Aangetrokken leningen

We hebben in 2021 gebruik gemaakt van € 42,6 miljoen van onze kredietfaciliteit. Wij beschikken in totaal over een faciliteit van € 95 miljoen verspreid over twee banken. In 2021 hebben wij € 179 miljoen aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken.

Vestia lening

In 2021 hebben wij samen met 240 andere corporaties een lening geruild met Stichting Vestia teneinde gezamenlijk zorg te dragen voor een financieel gezonde bedrijfsvoering en continuïteit van de corporatie zodat het mogelijke default risico voor de sector verdwijnt. Deze lening is onder niet-marktconforme voorwaarden geruild en bedraagt € 19,02 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een rentetarief van 4,86%.

Obligolening

In het vierde kwartaal van 2021 hebben wij, evenals alle andere deelnemers van het WSW, een obligolening afgesloten. Wij hebben een obligolening afgesloten ter hoogte van € 45,4 miljoen. Het afsluiten van de obligolening is één van de onderdelen uit het strategische programma van het WSW dat in 2021 is geïmplementeerd. Met het afsluiten van deze obligolening is het obligo van deelnemende corporaties aan het WSW gegarandeerd en kan indien nodig dit direct door het WSW worden opgevraagd. De hoofdsom van de obligolening is gesteld op 2,6 % van de WSW geborgde portefeuille van het voorafgaande jaar (2020). Ultimo boekjaar is geen bedrag getrokken op deze lening.

Derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's, door gebruik te maken van traditionele instrumenten. In 2021 zijn dan ook geen nieuwe derivaten of swaps afgesloten. Wij dekken renterisico's af met vijf eerder aangetrokken renteswaps ('plain vanilla'). Deze hebben een totale nominale waarde van € 70 miljoen en een resterende looptijd van gemiddeld 4 jaar. De renteswaps zijn één op één gekoppeld aan vijf variabele leningen met een gelijke looptijd. Hiermee dekken wij het renterisico op de leningen af. Eén van de onderdelen van de beleidsregels is dat de afgesloten (ISDA) contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen mogen bevatten.

Op basis van de actuele definitie is er in onze contracten geen sprake van toezichtbelemmerende bepalingen. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2021 € 12,3 miljoen negatief (2020: € 18 miljoen).

Wij sloten in 2010 een extendible lening af met Fortis. Deze lening bevat een "embedded derivaat" die op basis van RJ 290 afzonderlijk tegen actuele waarde gewaardeerd moet worden. Dit is een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht - maar niet de plicht - heeft om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De actuele waarde op 31 december 2021 van het embedded derivaat bedraagt -€ 23,8 miljoen (2020 -€ 31,3 miljoen). Het gebruik van rentederivaten is - met uitzondering van fixed rate agreements – niet toegestaan.

Soorten financiële risico

Wij lopen drie belangrijkste soorten risico's: renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Daarvan zijn de financiële consequenties van het renterisico het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen. Daarmee sluiten we aan bij de bestaande sectorbrede richtlijn van het WSW. Het renterisico in de komende jaren is maximaal 7,6% in 2030.

Renteontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (zonder effect rente-instrumenten) in 2021 verder naar 2,62%. Dit was 2,65% in 2020. Wij verwachten dat dit verder daalt in 2022. Onze financieringsbaten en -lasten bedroegen per saldo bijna € 52 miljoen op een leningenportefeuille van circa € 1.965 miljoen.

Obligatieportefeuille

Een deel van ons vermogen - circa € 17,1 miljoen - wordt belegd in staats- en bedrijfsobligaties. De obligaties worden beheerd door een professionele partij en kennen een gemiddelde AA-rating. Periodiek rapporteert de externe vermogensbeheerder aan de Treasury Commissie over de marktwaarde ontwikkeling van de obligaties. De beleggingen die wij hebben in obligaties en spaarsaldi voldoen aan de actuele regelgeving van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015.

In gesprek met...

Onze huurders

Onze huurdersorganisaties bestaan uit ruim honderdtwintig bewonerscommissies, zes huurdersverenigingen en de huurdersfederatie Alert. Hiermee zijn de huurders op alle niveaus vertegenwoordigd. Met de bewonerscommissies overlegden wij ook in 2021 minimaal twee keer per jaar, met de lokale huurdersverenigingen in ieder geval drie keer per jaar en met de huurdersfederatie Alert staan jaarlijks in ieder geval vijf overleggen gepland. Daarnaast waren in 2021 twee bestuurlijke overleggen met Alert en twee met HBO-Argus. De overleggen vonden door de coronamaatregelen ook in 2021 voornamelijk digitaal plaats.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners in een wooncomplex. Wij overlegden in 2021 tijdens een voor- en najaarsoverleg. Op sommige onderwerpen heeft een bewonerscommissie adviesrecht. Ook werken we samen met (vaak) tijdelijke bewonerscommissies in sloop/nieuwbouw-, SAVE- en renovatieprojecten. Met deze bewonerscommissies maken we afspraken voor de huurders die in een project wonen. Deze afspraken leggen we vast in een sociaal- en een projectplan. Als er in een project geen bewonerscommissie is, neemt de lokale huurdersvereniging die rol over.

“De huurdersverenigingen waren extra alert op de bereikbaarheid en dienstverlening tijdens de coronamaatregelen.”



Huurdersverenigingen

Om de belangen van onze huurders op gemeenteniveau te behartigen, is er in de meeste gemeenten een huurdersvereniging. In zes gemeentes zijn onze huurders vertegenwoordigd in een lokale huurdersorganisatie. De lokale huurdersverenigingen hebben minimaal drie keer per jaar overleg met de manager Wijkontwikkeling en Leefbaarheid. Ook in 2021 hadden de lokale huurdersverenigingen een belangrijke rol bij de totstandkoming van de prestatieafspraken in hun gemeente.

Huurdersfederatie Alert

Met Huurderfederatie Alert - bestaande uit lokale huurdersorganisaties - kwamen wij in 2021 op directieniveau vijf keer regulier bijeen, waarvan twee keer met een gezamenlijk gekozen thema: ouderen en zorg, en duurzaamheid. Daarnaast zijn op bestuurlijk niveau twee verdiepingsbijeenkomsten geweest over kwetsbare huurders en huurdersparticipatie. Met de werkgroepen van Alert overleggen we over: betaalbaarheid, ouderen & wonen, woonruimteverdeling & passend wonen en duurzaamheid. In 2021 spraken we ook over actuele thema's, zoals participatie, woonruimteverdeling, duurzaamheid, maatwerk, communicatie, jaarplan Alert en EH.

Aan Alert vroegen wij in 2021 advies op de jaarlijkse huuraanpassing, de aanpassing van het huurbeleid voor middensegment huurwoningen en de maatwerkregeling voor middensegment huurwoningen. Het afgeven van het advies op de jaarlijkse huurverhoging werd achterhaald door de beslissing van de overheid om de huren voor sociale huurwoningen in 2021 te bevriezen. Alert had het advies op dat moment al gereed. Mede door de gezamenlijke, intensieve voorbereiding hechtte Alert er waarde aan dit advies met elkaar door te nemen en af te ronden.

Hiermee hebben we een goede basis gelegd voor de huuraanpassing in de komende jaren. Daarnaast is in 2021 de voorbereiding voor de adviesaanvragen op de Algemene Huurvoorwaarden Sociale Huurwoningen en de huuraanpassing 2022 gestart. In 2021 deed Alert verder een voordracht voor een plaatsvervangend huurderslid Geschillencommissie.

Eliane Schoonman, voorzitter, namens het bestuur van Alert:

“Het bestuur van Alert heeft het afgelopen jaar veel tijd besteed aan de betaalbaarheid van de woningen. De huren stegen de afgelopen jaren harder dan de lonen, en veel harder dan de uitkeringen die nauwelijks stegen. Daarnaast heeft vooral de opgelegde verhuurderheffing ervoor gezorgd dat corporaties, en dus ook Eigen Haard, minder hebben kunnen investeren in de volkshuisvesting. Hier zijn de huurders uiteindelijk de dupe van. Alert vindt dat de tijd is aangebroken dat de huren niet meer verder mogen stijgen. Daar heeft Alert prangend aandacht voor gevraagd en zal dit blijven doen.

Een belangrijk deel van onze huurders is uitkeringsgerechtigd, met name ook AOW-gerechtigd. De pensioenen zijn de afgelopen twaalf jaar nauwelijks geïndexeerd, dus niet gecorrigeerd voor inflatie. Eigen Haard daarentegen indexeerde de huur gemiddeld gezien de afgelopen twaalf jaar wel. Kon je vóór 2008 leven van een uitkering van 5 dagen per werkweek, sinds die tijd moet je rond zien te komen van een bedrag ter grootte van 4 dagen per werkweek en dit wordt nu drie dagen per week. Alert suggereert het geld niet bij de huurders te halen, maar bij de drie heffingen: de vennootschapsbelasting (VPB), de BTW (omzetbelasting, OB) en de Wet op het Financiële Toezicht (Wft). Alle drie wetten die op Eigen Haard nauwelijks van toepassing zijn.

Toewijzing en Passend Wonen was een ander speerpunt. Voor huidige toewijzingen heeft Alert er bij Eigen Haard op aangedrongen dat de corporatie hierover met haar huurders communiceert. Alert begrijpt de wens van Eigen Haard om de doorstroming te bevorderen. Alert heeft in overweging gegeven om huurkoop voor een deel van de huurders open te stellen. Zij hebben na afbetaling een mooi pensioen (de oorspronkelijke waarde van het huis) en Eigen Haard behoudt het recht van eerste koop tegen dat oorspronkelijke aankoopbedrag, maar incasseert de overwaarde en behoudt het vastgoed voor de sociale sector.

De communicatie rond SaVe, renovatie en sloop verloopt niet altijd vlekkeloos en heeft tot meerdere constructieve gesprekken tussen Eigen Haard en Alert geleid. De verduurzaming was een groot aandachtspunt van Alert. Wij begrijpen dat Eigen Haard inmiddels ook de ambitie heeft geen CDEFG-labels meer te hebben in 2030. Op dit moment gaan de gasprijzen aanzienlijk omhoog. Als Eigen Haard haar huurders niet van het gas af helpt, dan betalen zij tot in lengte der jaren de hoofdprijs aan gas. Deze hoge gasprijzen doen ons pleiten voor huurbevriezing of verlaging als de woning een te laag label (GFE) heeft. Dit zijn weliswaar de eerste woningen die Eigen Haard aanpakt, maar dan zijn de CB-labels (veelal gebouwd in de jaren zeventig en tachtig) 'de klos': zij zijn erg laat aan de beurt. Alert vindt dat Eigen Haard op moet passen dat hier geen (ongepaste) inkomenspolitiek van de zijde van de corporatie plaatsvindt.

Alert kijkt terug op een druk jaar, waarin stevig geïnvesteerd is in de relatie met Eigen Haard, en de communicatie naar huurders en bewonerscommissies en VVE-complexen. Het ging de goede kant op, maar er is ook nog veel werk aan de winkel. Alert doet nog steeds een oproep tot versterking van het bestuur van Alert, want de personele bezetting is een bron van aanhoudende zorg.”

Partners tripartite overleg

Het belangrijkste gespreksonderwerp van onze regelmatige overleggen met gemeenten en huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken. In dit tripartite-overleg kunnen partijen elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid in de uitvoering van de afspraken. De partijen zijn daarin gelijkwaardig en hebben elkaar nodig om dingen voor elkaar te krijgen en elkaars ambities te realiseren.

In 2021 lag de focus vooral op de uitvoering van de prestatieafspraken. Daarbij bespraken we regelmatig de voortgang van deze afspraken en stuurden we waar nodig bij. Dit gebeurde altijd in goed overleg met gemeenten en huurdersorganisaties.

Daarnaast bespraken we meerdere keren de lopende renovatie- en nieuwbouwprojecten met elkaar. Speciale aandacht ging daarbij uit naar de communicatie met huurders en omwonenden.

Over klachten

We onderhouden talloze contacten met onze huurders. Er gaat echter ook wel eens iets mis. Onze huurders hebben dan de mogelijkheid om een klacht in te dienen. Komen we er samen niet uit, dan kan de kwestie worden voorgelegd aan de Geschillencommissie van Eigen Haard.

De Geschillencommissie adviseerde in 2021 over negentien zaken ten opzichte van eenentwintig in 2020. Het merendeel, namelijk tien klachten, betrof - al dan niet gedeeltelijk - gegronde klachten. Deze (deels) gegronde klachten gingen voornamelijk over de communicatie met huurders. De meeste klachten hebben te maken met overlast of onderhoud.

De commissie adviseerde in acht gevallen de klacht ongegrond te verklaren en in één geval heeft de commissie de klacht na de hoorzitting niet-ontvankelijk verklaard.

We onderhielden talloze contacten met onze huurders. Er ging echter ook wel eens iets mis. Onze huurders hebben dan de mogelijkheid om een klacht in te dienen. Kwamen we er samen niet uit, dan kon de kwestie worden voorgelegd aan de Geschillencommissie van Eigen Haard.

Wij besteedden in 2021 veel aandacht aan het verbeteren van de afhandeling van klachten en geschillen met onze huurders. Dit deden wij onder meer door onze huurders in een vroeg stadium te voorzien van de juiste informatie over het verdere verloop van een verzoek of klacht. Onze dienstverlening was steeds onderwerp van gesprek. De cijfers rapporteerden wij periodiek aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.



Wij zijn er voor u!

Wij hopen dat het goed met u gaat! We wensen u sterkte om deze tijd goed door te komen. We doen wat we kunnen om u te helpen. Vooral onze oudere en kwetsbare bewoners die praktische hulp of sociaal contact nodig hebben.

Hulp of een luisterend oor nodig?
Heeft u hulp nodig. Of uw bureu? Of wilt u uw hulp aanbieden: Bel 'Voor Elkaar in Amsterdam'. Daar zijn veel organisaties voor sociaal werk bij aangesloten die u kunnen helpen en contacten in uw buurt hebben.

Reparaties en onderhoud

- Voor spoedreparaties komen we langs. Denk aan buitensluiting, geen verwarming of warm water en ernstige lekkages.
- Ook onderhoud zoals cv- en liftonderhoud, dak- en schilderwerk gaat zoveel mogelijk door. In overleg met u. We voorkomen zo achterstanden of gevaarlijke situaties.
- Géén spoed? Ga naar www.eigenhaard.nl voor actuele informatie over onze dienstverlening.

Veilig en gezond werken

We sturen niemand op pad met gezondheidsklachten. Handen schudden doen we even niet. We vragen u een gepaste afstand, minimaal 1,5 meter, te houden. We vragen voor we langskomen of mensen in uw huis verkoudheids- of griepachtige klachten hebben. Als dat zo is, of de monteur constateert dat aan de deur, dan maken we later een nieuwe afspraak.

EIGEN HAARD | **Bewonersnieuwsbrief**
Speciale editie voor Eigen Haard huurders

2022 en verder

De wooncrisis is nog niet ten einde. Veel woningzoekenden blijven naarstig op zoek naar een betaalbare woning. We blijven daarom investeren in nieuwbouw. Tegelijk willen we extra inzetten op verduurzamen door woningen te isoleren of aan te sluiten op duurzame warmtebronnen. Een verlaging van het gasverbruik is een belangrijke maatschappelijke wens.

Ondertussen stijgen de bouwkosten enorm, versterkt door de oorlog in Oekraïne. De komende tijd wordt duidelijk in hoeverre dit beslag legt op de gefaseerd afgeschafte verhuurderheffing. Het betekent dat de weg naar een duurzaam bedrijfsmodel niet eenvoudig is. Want de overheid verlangt meer volkshuisvestelijke prestaties en tegelijk komt voor onze huurders de betaalbaarheid onder druk vanwege de stijgende energiekosten. De schaarste aan bouwlocaties beperkt ons in het toevoegen van nieuwe en betaalbare woningen. We zijn hierin afhankelijk van gemeenten. Stuurmanskunst is vereist. Van ons en van onze partners. We kunnen daarin alleen succesvol zijn, als we innig samenwerken met gemeenten, huurders, toezichthouders, collega corporaties, leveranciers en andere partijen. Dat doen we in projecten, stadsdelen, wijken en gebouwen. Alleen zo behalen we de grootste maatschappelijke bijdrage.

Meer ruimte door afschaffen verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 geeft ons meer ruimte om te investeren. Die ruimte gaan we zeker benutten. Tegelijk is dit ook het moment om te kijken naar een duurzaam bedrijfsmodel. Want zelfs met de afschaffing van de verhuurderheffing dreigen we op middellange termijn de financiële normen te overschrijden als we niet tijdig bijsturen.

In Aedes verband en natuurlijk afgestemd met de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam, werken we aan afspraken vanuit de ruimte die de verhuurderheffing nu biedt. Afspraken die alleen succesvol kunnen worden als we die ook samen met gemeenten maken.

Duurzaam bedrijfsmodel

Voor een duurzaam bedrijfsmodel kiezen we voor een actieve portefeuillestrategie. We bekijken renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop in samenhang. We werken aan een diverse en duurzame vastgoedportefeuille die verschillende doelgroepen bedient. We willen dat onze opbrengsten uit huur en verkoop van bestaande woningen voldoende zijn voor onze bedrijfsvoering, onderhoud, verduurzaming en renovaties aan onze woningen.

Ruim vierduizend nieuwe woningen in vijf jaar

We starten de komende 5 jaar de bouw van zo'n 4.000 woningen; sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en koopwoningen. Ons doel is een totale portefeuille van 60.000 woningen in 2030. Op die manier willen wij bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis. We zijn selectief met het vervangen van oude woningen door nieuwbouw.

We doen dat als het echt niet anders kan of als we flink meer nieuwbouw kunnen terugbouwen op de plek van oude woningen.

Van onze woningen is straks zo'n 11 procent middensegment. We zetten ons succesvolle doorstroombeleid door.

Huurverhoging en betaalbaarheid

Voor de huurverhoging volgen we onze visie op betaalbaarheid en zijn we afhankelijk van overheidsbeleid. De overheid heeft besloten dat de maximale huurverhoging in 2022 voor sociale huurders wordt beperkt tot 2,3 procent. Ook op woningniveau. Dit zorgt ervoor dat er vrijwel geen ruimte meer is om te differentiëren in de huurverhoging. Een groot deel van onze huurders krijgt een huurverhoging van 2,3%. Huurders die dicht tegen of op de aftoppingsgrens (€ 633,25) of de maximale sociale huurgrens (€ 763,47) zitten, krijgen een lagere of zelfs geen huurverhoging. Deze lagere huurverhoging is in lijn met onze visie op betaalbaarheid en waarborgt betaalbaar wonen voor de lage inkomens.

Zorgen over stijgende prijzen

Ondanks ons gematigde huurbeleid houden we zorgen over de financiële positie van veel van onze huurders. De stijging van de kosten van het levensonderhoud en van energie raken hen direct. Veel bewoners hebben nauwelijks buffers en elke tegenslag vertaalt zich in minder bestedingsruimte. We zijn ons hiervan bewust. Met onze maatschappelijke partners willen we in ieder geval zorgen dat we bijtijds ingrijpen als dat nodig is. Bij betalingsproblemen nemen we direct contact op met huurders om de situatie te bespreken en hulp aan te bieden.



Tandje erbij in de verduurzaming

We gaan door met de verduurzaming. Dat is hard nodig vanwege stijgende woonlasten van onze bewoners. En we willen dat in 2030 vrijwel alle woningen klaar zijn om van het aardgas af te gaan.

We willen voorkomen dat bewoners in de knel komen vanwege de snel stijgende energierekening. In combinatie met het milieu snijdt het mes van de verduurzaming aan twee kanten. De komende jaren sluiten we meer woningen aan op stadswarmte in het kader van de Amsterdamse Warmtemotor. Dat is een afspraak van de gemeente Amsterdam, warmtebedrijven en corporaties, waardoor we kunnen garanderen dat bewoners bij stadswarmte niet meer geld kwijt zijn dan bij verwarmen op gas. We maken woningen energiezuiniger bij verduurzamingsprojecten, renovaties, groot onderhoud en bij mutaties. Onze nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en zijn 100% gasloos.

Gedifferentieerde aanpak van renovatie

Een belangrijke bijsturing richting een kasstroom neutrale bestaande voorraad is de keuze wat per complex de beste ingreep is. We willen dit gedifferentieerder doen dan de afgelopen jaren. De huidige selectie bestaat uit doorexploiteren (regulier planmatig, dagelijks en mutatie onderhoud) of een ingrijpende renovatie (met SaVe als tijdelijk programma om de EFG-labels aan te pakken). Hierop sturen we bij door naar een meer gedifferentieerde aanpak toe te werken, waarbij het aantal ingrijpende renovaties zal dalen en de aantallen groot- en regulier onderhoud, verkoop en sloop/nieuwbouw zullen oplopen. Dit heeft per saldo een verlagend effect op de instandhoudingsuitgaven.

Ook worden de kosten per ingreep bij ingrijpende renovaties kritischer bekeken door scherper af te wegen in welke mate we woningverbetering willen doorvoeren.

Aanpassen aan een veranderend klimaat

Klimaatverandering is alledaagse werkelijkheid. Met gevolgen voor onze leefomgeving. Hittegolven, stortbuien en overstromingen. We moeten zorgen dat onze woningen aangepast zijn aan deze extremen. We onderzoeken welke stappen we daarvoor moeten zetten.

Onze dienstverlening

Onze klanten willen dienstverlening met zo min mogelijk regels en bureaucratie. We vereenvoudigen onze processen stap voor stap. We digitaliseren en verbeteren zonder de menselijke maat en het persoonlijke contact uit het oog te verliezen. We willen de waardering voor onze dienstverlening van de afgelopen jaren behouden en waar mogelijk verbeteren.

Al een paar jaar werken we aan begrijpelijke communicatie. Dat blijven we doen. We weten dat veel van onze huurders moeite hebben met lezen. We trainen medewerkers om eenvoudige taal (niveau B1) te gebruiken en visualiseren steeds meer.

Leefbare wijken; lange adem en interventies

Het versterken van wijken die achterlopen is een zaak van lange adem en veel samenwerking. Met bewoners en met partners. We hebben een actieve rol in de masterplannen voor Amsterdam Zuidoost, Nieuw-West en Noord. In deze masterplannen bundelen we de krachten op het gebied van werk, scholing, huisvesting en wijkontwikkeling.

In andere wijken zijn juist korte termijninterventies nodig. Zoals het aanpakken van de veiligheid of het sturen van de instroom in sommige wijken. We willen ook meer inzicht krijgen in de problematiek van te krap wonende gezinnen. En vooral kijken welke oplossingen er hiervoor zijn.

Slimmer samenwerken

We blijven werken aan de samenwerking met onze bouwers. Dat is hard nodig. Er zijn te weinig vakkrachten, grondstofprijzen schieten de lucht in en we willen vooral tempo maken.

We zien dat steeds meer van onze woningen uit de fabriek komen. Met een aantal Noord-Hollandse corporaties en bouwers werken aan een verdere stroomlijning van het industriële bouwproces in de NH Bouwstroom.

Het werken in de keten begint echt op stoom te raken. We zitten bij steeds meer projecten vanaf het prille begin met bouwers aan tafel. Zij hebben zo direct inzicht en invloed in de te bouwen objecten en kunnen hun processen daarop aanpassen zodat het bouwen sneller en efficiënter gebeurt.

Versterken huurdersvertegenwoordiging

We willen de huurdersvertegenwoordiging de komende jaren versterken. De werkdruk voor de vrijwillige leden van de Lokale Huurdersverenigingen (LHV) is hoog, zeker voor die leden die ook een functie in het overkoepelende Alert hebben. We geven de huurdersorganisaties meer support in de vorm van onder andere extra inzet van expertise en klantpanels. Deze inzet is drieledig: ontzorging, vergroten professionaliteit en verhogen tevredenheid door versterking van de relatie.

Investerings

Voor de komende vijf jaar wordt ruim € 1,5 miljard geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Deze investeringsambitie ligt € 100 miljoen hoger dan in de vorige begrotingsperiode is opgenomen. Deze investeringsambitie en de daarmee samenhangende toename van onze leningenportefeuille trekt een zware wissel op onze toekomstige kasstromen.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is onderhevig aan diverse ontwikkelingen. Zo is de Belastingdienst sinds 2016 kritisch op de vorming van een voorziening groot onderhoud. Voor ons vormt deze voorziening een belangrijke component van de fiscale meerjarenplanning. Desondanks is uit voorzichtigheidsoverwegingen besloten de voorziening in de aangifte 2020 te laten vrijvallen. De voorziening wordt opnieuw opgebouwd zodra een positief standpunt van de Belastingdienst bekend is.

Verder is met ingang van 2019 de mogelijkheid tot renteaftrek beperkt (ATAD). Gelet op onze investeringsambities en de daarmee samenhangende toename van onze leningenportefeuille heeft dit een negatief effect op onze toekomstige kasstromen.

De financiën

De financiële positie van woningcorporaties is de afgelopen jaren (verder) onder druk komen te staan. Voornaamste oorzaak hiervan is de sterke stijging van de exploitatielasten (onder andere als gevolg van de verhuurderheffing en de toegenomen belastingdruk). Dit in combinatie met de geringe stijging van de exploitatieopbrengsten. Onder andere als gevolg van de beperkte stijging van de huren, respectievelijk de huurbevriezing. Deze ontwikkeling zet ook de ruimte voor investeringen op de middellange tot lange termijn onder druk.

Bij investeringen in nieuwbouw en renovatie is de uiteindelijke waarde van het vastgoed (op basis van beleidswaarde) lager dan de investeringskosten. Voor duurzaamheidsinvesteringen geldt dat nagenoeg geen extra opbrengsten of waarde worden gerealiseerd. Corporaties teren als gevolg van deze investeringen dan ook in op hun eigen vermogen.

Door adequaat te blijven sturen op (de ontwikkeling van) onze kasstromen en met behulp van verschillende (financiële) scenarioanalyses houden wij blijvend grip op onze financiële positie. Daarbij is ons doel om zowel nu als in de toekomst te kunnen voorzien in betaalbare woningen van goede kwaliteit.

Kengetallen

Op het niveau van de toegelaten instelling voldoen de kengetallen aan de normen van de toezichthouders. Wel bewegen de indicatoren zich langzaam richting de grenzen. Onderstaande kengetallen komen uit onze vastgestelde MJB 2022. Het regeerakkoord is hierna tot stand gekomen waardoor het effect hiervan niet verwerkt is in onderstaande kengetallen. Eigen Haard is momenteel bezig met het doorrekenen van verschillende scenario's in combinatie met de vernieuwde portefeuillestrategie.

Kengetallen	2022	2026	WSW Norm
LTV TI	51,0%	67,2%	<85%
LTV DAEB	57,5%	81,1%	<85%
LTV niet-DAEB	40,4%	44,4%	<75%
ICR TI	2,2	2,4	>1,4
ICR DAEB	1,7	1,9	>1,4
ICR niet-DAEB	4,1	4,1	>1,8
Solvabiliteit TI	49,5%	36,6%	>15%
Solvabiliteit DAEB	51,5%	39,9%	>15%
Solvabiliteit niet-DAEB	62,9%	60,1%	>40%
Dekkingsratio TI	21,7%	25,3%	<70%
Dekkingsratio DAEB	20,1%	24,1%	<70%
Dekkingsratio niet-DAEB	28,3%	30,4%	<70%

Gezonde basis

Onze financiële basis blijft gezond. We hebben de risico's goed in beeld en deskundig gewaardeerd. Waar nodig hebben we voorzieningen opgenomen. De financiële buffer is voldoende om eventuele tegenvallers op te vangen. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze investeren. Nu en in de toekomst. Het financiële beleid berust op vier belangrijke pijlers:

- Solvabiliteit: een solide vermogenspositie
- Liquiditeit: een solide positie
- Rendementssturing: maatschappelijk én financieel
- Risicoprofiel

Solvabiliteit: een solide vermogenspositie

De solvabiliteit biedt inzicht in de vermogenspositie van de corporatie. Het is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit van de TI daalt van 52% ultimo 2021 naar 26% ultimo 2031.

De solvabiliteit van DAEB daalt van 54% in 2021 naar 28% in 2031. Deze dalingen zijn het gevolg van zowel de lage (voorgescreven) autonome ontwikkeling van de beleidswaarde als de onrendabele investeringen (op basis van beleidswaarde). Als gevolg hiervan daalt het aandeel van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De daling van het eigen vermogen bedraagt circa € 900 miljoen, van € 2,4 miljard in 2021 naar € 1,5 miljard in 2031.

De solvabiliteit van niet-DAEB stijgt van 62% in 2021 naar 66% in 2031. De solvabiliteit stijgt door de toename van het eigen vermogen; op basis van beleidswaarde stijgt deze van € 1,1 miljard in 2021 naar € 1,5 miljard in 2031. Het eigen vermogen stijgt sneller dan het balanstotaal als gevolg van beperkte (in aantal en omvang) onrendabele investeringen, alsmede een afname van de totale leningenportefeuille.

Liquiditeit: een solide positie

De liquiditeitspositie meten we via de Interest Coverage Ratio (ICR).

Rendementsturing

In de meerjarenbegroting en via de financiële kaders sturen we op onze exploitatierendementen. De investeringsrendementen staan centraal in de Investeringscommissie. Organisatie breed sturen we op een verantwoord evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement.

Risicoprofiel

Het WSW geeft elke corporatie een risicoscore op basis van financial en business risks. De financial risks worden bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door de corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden voor financiering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. Ons borgingsplafond is voor de periode 2020-2022 vastgesteld op € 1.816 miljoen. Jaarlijks vragen wij een verhoging van het plafond aan. Hiermee kunnen wij nieuwe, door het WSW geborgde, financiering aantrekken voor de realisatie van onze ambities.

Toezichtbrief Autoriteit Woningcorporaties (Aw) 2021

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. In januari 2022 ontvingen wij de Toezichtbrief 2021. Conclusie van de Aw in de Toezichtbrief is dat het onderzoek geen aanleiding geeft voor nader onderzoek. De risico inschatting is laag op vrijwel alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van de enkele onderdelen die beoordeeld zijn met een midden-risico. Een mooi compliment voor onze organisatie.

Ten slotte

Het is niet verwonderlijk dat 'wonen' in 2021 terug was als verkiezingsthema. Aan de roep om een sterk ministerie, dat zich bezighoudt met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, is gehoor gegeven. Dat is broodnodig, gezien het schrijnend tekort aan woningen, de zeer lange wachttijden en de extra inzet in het belang van de volkshuisvesting.

Wij doen er als woningcorporatie alles aan om, samen met onze collega's, de uitdagingen die voor ons liggen op te blijven pakken.

6 mei 2022

Het bestuur,

Bert Halm

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een bijzonder jaar. Een jaar waarin, naast het gesprek over de verlengde invloed van de coronamaatregelen op de samenleving en op het behalen van de maatschappelijke doelstellingen, ambities en diverse risico's, vooral het duurzaam houden van het bedrijfsmodel meermalen onderwerp van gesprek was. Bijsturen is nodig om ervoor te zorgen dat Eigen Haard al haar ambities ook in de toekomst op een evenwichtige manier kan blijven waarmaken. 2021 is een jaar waarin mooie resultaten zijn geboekt op allerlei gebied, waarop Eigen Haard trots kan zijn. Reden om positief terug te kijken, maar tegelijkertijd zeer alert te zijn op wat er op ons af komt.

Ambities en duurzaam bedrijfsmodel

In 2021 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen harder dan de afgelopen 20 jaar. Grote groepen mensen lukt het niet om een woning te kopen en ook de wachttijden voor een (sociale) huurwoning lopen verder op. De ambities van Eigen Haard ten aanzien van voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid staan daarom nog steeds als een huis. Ook de benodigde aandacht van Eigen Haard voor de buurten en de huisvesting van kwetsbaren is onverminderd hoog.

Naast de beschikbaarheid en betaalbaarheid en de prettige buurten, spelen de ambities van Eigen Haard om de woningen te verduurzamen een belangrijke rol. Hiervoor is veel geld nodig. Geld dat niet meer vanzelfsprekend voortkomt uit de operationele kasstroom.

Het Rapport 'Opgaven en Middelen' maakte in 2020 al duidelijk dat er ook op sectorniveau geen gezond evenwicht meer is tussen de beschikbare middelen en de gewenste opgave. Dit signaal en de signalen uit de samenleving over de wooncrisis zijn opgepakt door de politiek en hebben geleid tot het opnemen van de afschaffing van de verhuurderheffing in het coalitieakkoord. Een mooie mijlpaal eind 2021 en een belangrijke stap vooruit in de mogelijkheden om betaalbaar te blijven bouwen, verder te verduurzamen, etc. Dit is echter niet voldoende. We zijn daarom in 2021 gestart om samen met het bestuur een diepere verkenning te doen naar de bestendigheid en wendbaarheid van het huidige bedrijfsmodel, zodat Eigen Haard in staat blijft om zo nodig tijdig bij te sturen.

Resultaten

We zijn trots op de resultaten en de bestendige cijfers over de klanttevredenheid en de bedrijfslasten die in 2021 ondanks de coronamaatregelen zijn behaald. De continue aandacht voor procesverbetering en ontwikkeling van de organisatie en de medewerkers werpen ook in 2021 vruchten af.

In gesprek met Huurdersfederatie Alert

Wij hebben het afgelopen jaar diverse keren (digitaal) met Alert gesproken. We vinden het belangrijk om vinger aan de pols te houden over de dienstverlening en de samenwerking. Aandachtspunten en suggesties uit het overleg leggen wij terug in de organisatie. Wij hebben geconstateerd dat het over het algemeen goed gaat met de huurdersparticipatie en de samenwerking met de huurdersorganisaties.

Het is voor de huurdersorganisaties echter niet eenvoudig zich te verdiepen in de vele complexe onderwerpen die langs komen en hiervoor voldoende tijd te vinden. Aandacht van Eigen Haard hiervoor en zo nodig extra ondersteuning van de huurdersorganisaties hierin zijn belangrijk.

Ondernemingsraad

In april en november 2021 spraken wij samen met het bestuur, in het kader van artikel 24 WOR, met de nieuwe ondernemingsraad die in 2021 aantrad over de algemene gang van zaken en enkele specifieke, inhoudelijke onderwerpen. Daarnaast sprak de contactpersoon in de raad, mevrouw Dessing, samen met een aantal commissarissen meermalen met een delegatie van de Ondernemingsraad (OR). Uit de gesprekken blijkt dat het proces rond medezeggenschap goed is georganiseerd en dat de relatie goed is. De contacten en gesprekken tussen het bestuur en de OR zijn constructief en open. De OR is positief kritisch en voelt de vrijheid om punten naar voren te brengen en het gesprek met het bestuur hierover aan te gaan.

In dialoog met stakeholders

De dialoog met stakeholders is van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed uit te voeren. Eigen Haard geeft op diverse niveaus actief invulling aan het contact met haar stakeholders. Bijvoorbeeld door bestuurlijke overleggen met de bezitsgemeenten en periodieke contacten met externe toezichthouders. Wij laten ons hierover goed informeren door het bestuur en benutten ook zelf de mogelijkheden om in contact te zijn met deze stakeholders. Door corona hebben we onze stakeholders helaas minder gezien dan gebruikelijk. We zijn blij dat dit nu weer mogelijk is en we de contacten weer kunnen aanhalen.

Governance en herijking statuten en reglementen

Wij hebben in het kader van onze Governance met het bestuur gesproken over de herijking van de statuten en reglementen. Om ervoor te zorgen dat deze documenten voldoen aan onder andere de aangepaste Woningwet per 1 januari 2022, de WBTR 2021 en de Governancecode 2020. We zijn zo weer up to date en voldoen aan de Governancecode en andere wet- en regelgeving.

Onderwerpen in de Raad van Commissarissen - ter goedkeuring

- Aanpassing Reglement Geschillencommissie (GC) en benoeming (plaatsvervangende) leden GC
- Ontwerpbesluit Jan de Louterstraat, Amsterdam
- Aankoop- & uitvoeringsbesluit VVA-terrein, Aalsmeer
- Aanvullend budget uitvoeringsbesluit lambe, Amsterdam
- Controleplan en opdrachtbevestiging 2021 KPMG
- Statutenwijziging Woningstichting Eigen Haard
- Wijziging Reglement Raad van Bestuur
- Ontwerpbesluit Kop Sloterveer, Amsterdam
- Uitvoeringsbesluit Statenjachtstraat, Amsterdam
- Investeringsvoorstel Singelstrook, Amsterdam
- Aanvullend budget uitvoering Vestiakantoor, Hoofddorp
- Investeringsvoorstel Buiksloterweg, Amsterdam
- Vaststelling bestuur jaarrekeningen deelnemingen
- Afgifte volmacht WSW en aantrekken obligolening
- Bedrijfsjaarplan 2022 en MJB 2022-2026

- Wijziging Investeringsstatuut
- Wijziging Verbindingenstatuut
- Wijziging GRC-reglement
- Ontwerpbesluit Blomwijckerpad, Amsterdam

Onderwerpen in de Raad van Commissarissen - ter bespreking, ter informatie of ter vaststelling

- Toezichtbrief Aw inzake rechtmatigheid 2019
- Toezichtbrief Aw 2020
- Brief WSW inzake ongeborgde financiering
- Brief WSW inzake de business risks Eigen Haard
- Resultaten Aedes Benchmark 2020
- Maandelijkse concernrapportages
- Update herijking statuten en reglementen
- Visie op Professioneel opdrachtgeverschap en inkoop
- Memo's Huurdersaangelegenheden
- Memo's Omgevingsontwikkelingen
- Memo's Informatievoorziening
- Bezoldigingsafspraken bestuur 2021
- Offerte uitvraag nieuwe accountant
- Opdracht Deloitte als accountant voor de jaarrekeningcontrole 2022-2025
- Health check ICT
- Integraal Risicomanagement 2021
- Rapportages projecten- en verbindingenportefeuille 2021

- Herijking statuten en reglementen
- Wijziging Reglement Raad van Commissarissen
- Wijziging Reglement Auditcommissie
- Wijziging Reglement Selectie- en renumerationcommissie
- Beroep op Commissarissenpool VTW bij ontstentenis of belet gehele RvC
- Gewijzigde klokkenluideregeling
- Jaarverslag 2020 Geschillencommissie
- Managementletter 2021 KPMG
- Actieve portefeuillestrategie en Portefeuillestrategie 2.0
- Hoofdlijnen evaluatie RvC 5 november 2021
- Herijking statuten en reglementen – stap 2

Planning & Control cyclus - besproken in de Raad van Commissarissen ter vaststelling of ter goedkeuring

- Jaarverslag en jaarrekening 2020 en decharge aan bestuur voor het gevoerde financieel beleid 2020
- Bedrijfsjaarplan 2022
- Meerjarenbegroting 2022-2026

De raad

De raad bestaat sinds 2021 uit zes in plaats van vijf personen en is zowel kwantitatief als kwalitatief goed ingevuld. Een breed spectrum aan competenties, ervaringen en relevante deskundigheden is vertegenwoordigd. Dit is nodig gezien de huidige complexiteit en verantwoordelijkheden als toezichthouder. Met zes leden achten wij de continuïteit van het toezicht afdoende gewaarborgd.

De vergoeding die door ons wordt ontvangen, past binnen de wettelijke kaders (WNT) en bedraagt 90% van het WNT maximum hiervoor.

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij vinden het belangrijk dat er binnen de raad en de organisatie sprake is van een integere en open cultuur. Naast het feit dat integriteit periodiek onze aandacht heeft, hebben wij ook geconstateerd dat dit onderwerp binnen de organisatie aandacht krijgt door hierover een open dialoog te voeren. Ook bespraken wij de strategische HR-thema's over diversiteit en de waarde van pluriforme teams, organisatieverandering, leiderschapsprofiel en personele wisselingen in de top.

Elke commissaris voldeed in 2021 aan de regels van integriteit en onafhankelijkheid van de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld in de plenaire vergaderingen van de raad. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter. In die gevallen waar mogelijk een schijn van belangentegenstelling aan de orde is, praten we hier open met elkaar over.

De regel is ook dat bij eventuele conflicterende belangen door het betreffende RvC-lid niet aan de vergaderingen en/of besluitvorming wordt deelgenomen.

Evaluatie en opleiding

Elke jaar evalueren wij ons eigen functioneren. In november 2021 deden we dat onder externe begeleiding. Algemene conclusie was dat we positief zijn over het functioneren van de raad. De raad is op een mooie manier kritisch en goed bemenst met deskundige en professionele leden, betrokken bij de maatschappelijke opgave, open en aan elkaar gewaagd. Lastige onderwerpen worden op tafel gelegd. Er zijn diverse aandachtspunten benoemd voor verdere verbetering. Binnen de raad zijn hierover afspraken gemaakt.

Huib de Kanter heeft als voorzitter leiding aan de raad gegeven. De voorzitter heeft de raad op een prettige en betrokken wijze geleid. Hij gaf eenieder tijdig gelegenheid voor een bijdrage, kwam afspraken na en zorgde voor een atmosfeer waarbij alles ter tafel kon komen. De raad heeft nog steeds behoefte aan wat meer structuur en vergaderdiscipline.

De relatie met het bestuur is gezond en onze inbreng en bijdrage aan discussies worden gehoord en zien wij, waar van toepassing, terug in de uitvoering. De raad wil bij belangrijke vraagstukken en plannen graag wat eerder worden betrokken om op deze manier al in de verkenningsfase (in de klankbordrol van de RvC) inbreng te kunnen leveren.

Samenstelling Raad van Commissarissen



De heer Mr. H. de Kanter

Geslacht: man
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1963
Eerste benoeming: 2014
Functie: RvC (voorzitter)/ Commissie S&R
Treedt af: 2022
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 28.215
Nevenfuncties: Interim manager Non-executive
Chairman of the Board
Corpag Holding BV
Directeur Groot Aandeelhouder
Overstag Holding BV
Voorzitter RvT EsDeGeReigersdaal
Lid RvC Den Treek Henshoten NV



Mevrouw Drs. M. Dessing

Geslacht: vrouw
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1969
Eerste benoeming: 2017
Functie: RvC/ Commissie S&R (voorzitter)
Treedt af: 2025
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 18.810
Nevenfuncties: HR director UWV



De heer H. Karakus

Geslacht: man
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1965
Eerste benoeming: 2020
Functie: RvC/ Commissie S&R
Treedt af: 2024
Herbenoembaar: Ja
Beloning: € 18.810
Nevenfuncties: Algemeen directeur IVO en Platform 31
Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal,
Lid bestuur Stichting Wijkverbetering
Rotterdam-Zuid
Lid Algemeen Bestuur Stichting Boor
Lid raad van advies Stichting Timpaan



Mevrouw Drs. Y. Wilders RA

Geslacht: vrouw
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1963
Eerste benoeming: 2014
Functie: RvC/ Auditcommissie (voorzitter)
Treedt af: 2022
Herbenoembaar: Nee
Beloning: € 18.810
Nevenfuncties: Voorzitter Raad van bestuur Alrijne
Zorggroep
Voorzitter bestuur Stichting Morogoro
Support foundation
Directeur Groot Aandeelhouder
Yvonne Wilders Holding BV



De heer Drs. D. Gort

Geslacht: man
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1969
Eerste benoeming: 2019
Functie: RvC/Auditcommissie
Treedt af: 2023
Herbenoembaar: Ja
Beloning: € 18.810
Nevenfuncties: CEO ASR Vastgoed Projecten BV
CEO ASR Real Estate BV



Mevrouw Drs. D. Boxman

Geslacht: vrouw
Nationaliteit: Nederlandse
Geboren: 1975
Eerste benoeming: 2020
Functie: RvC/ Auditcommissie
Treedt af: 2024
Herbenoembaar: Ja
Beloning: € 18.810
Nevenfuncties: CIO Integrated Gas, Shell

Educatie en bevordering deskundigheid

Naast algemene kennis en vaardigheden moeten wij specifieke deskundigheden hebben, zoals vastgelegd in de profielschets. De leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en we houden ons aan de uitgangspunten voor wat betreft Permanente Educatie (PE).

Op 18 juni hebben wij gezamenlijk deelgenomen aan een in company expertmeeting over Wonen in een prettige buurt. Jeroen Frissen, adviseur sociale huisvesting bij Circusvis, presenteerde het rapport 'Veerkracht in de buurt'. Vervolgens presenteerde Ivar Vermazen, senior onderzoeker, de We Amsterdam-aanpak. Tot slot werd de Eigen Haard-aanpak van buurten gepresenteerd door Pim Hogenboom, directeur wonen. Het middagdeelte stond in het teken van de praktijk en ontmoeting. Drie thema's kwamen langs: bewoners in de buurt, professionele samenwerking in de buurt en bouwen voor de buurt. Voor deze bijeenkomst staan 3 PE-punten.

Daarnaast bezochten de leden op individuele basis bijeenkomsten en masterclasses. Elk lid geeft de PE-punten in de VTW-portal aan. De PE-lidmaatschapseis voor 2021 bedraagt vijf PE-punten.

Behaalde PE-punten in 2021

M. Dessing	6	H. de Kanter	6
Y. Wilders	8	D. Gort	5
H. Karakus	7	D. Boxman	8

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de raad volgens het Reglement Auditcommissie. De commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad op het gebied van financiële verslaglegging, het systeem van interne beheersing en controle, beheersing (financiële) risico's, het controleproces van de accountant en het treasury beleid. In 2021 kwam de commissie drie keer regulier bijeen en er heeft op meerdere momenten extra afstemming met het bestuur plaatsgevonden over specifieke onderwerpen.

Onderwerpen in de Auditcommissie - ter advisering, ter bespreking, ter informatie of ter vaststelling

- Aanpak en structurele oplossingen Vestia, waaronder de leningruil met Vestia
- Woonakkoord Aedes
- Rapportage R&A Q4 2020 en Q1 t/m Q3 2021
- Alle investeringen die conform het investeringsstatuut ter goedkeuring aan de raad moeten worden voorgelegd
- Presentatie kasstromen
- Concept Accountantsverslag 2020 KPMG
- Concept Jaarrekening 2020
- Concept Bestuursverslag 2020
- Het inkoop- en selectieproces en de definitieve keuze van de accountant voor de jaarrekeningcontrole 2022-2025
- Maandelijks concernrapportages
- Controleplan en opdrachtbevestiging KPMG 2021
- Externe Healthcheck ICT

- Integraal Risicomanagement 2021
- Risicorapportages projecten- en verbindingenportefeuille 2021
- Brief WSW inzake borgbaarheid/borgingsplafond
- VPB-risicoanalyse
- Deep dive inzake onder andere huidige en toekomstige investeringen/financierbaarheid, MJB 2022-2026 en actieve portefeuillestrategie
- Managementletter 2021 KPMG
- Realisatie Auditplanning R&A 2021
- Auditplanning 2022
- Bedrijfsjaarplan 2022 en MJB 2022-2026
- Statusupdate I&P

Met name de diverse extra bijeenkomsten in het kader van een nadere deep dive naar de duurzaamheid van het bedrijfsmodel heeft binnen de AC veel aandacht gehad.

Selectie- en remuneratiecommissie (S&R)

De S&R-commissie doet voorstellen aan de raad over het benoemen, beoordelen en belonen van bestuurders. Het Reglement S&R-commissie bevat de taken en bevoegdheden van de commissie. In 2021 kwam de commissie drie keer bijeen.

Onderwerpen in de S&R-commissie - ter advisering, ter bespreking, ter informatie of ter vaststelling

- Relevante HR-onderwerpen
- Vlootschauw 2020
- Diversiteit en inclusiviteit
- Beoordeling bestuur 2020 en afspraken 2021
- Bezoldigingsafspraken bestuur 2021
- Samenstelling RvC-commissies
- Terugblik zelfevaluatie RvC 2020
- Visie op Wendbaar Werken
- Presentatie Jong! Eigen Haard
- Bezoldiging bestuur 2021 in relatie tot WNT
- Terugblik 2021 en voorstel aandachtspunten
- Bestuur 2022
- Proces jaargesprekken en bezoldiging bestuur 2022
- Terugblik zelfevaluatie RvC 2021
- Bekrachtiging nevenfunctie bestuurder

Aanwezigheid bij vergaderingen

De leden van de Raad van Commissarissen en de commissieleden waren allen 100% aanwezig bij de formele vergaderingen van de Raad van Commissarissen, de Auditcommissie en de S&R-commissie en vrijwel voltallig bij overige activiteiten.

Beoordeling bestuur

Het bestuur is over 2021 beoordeeld aan de hand van de afspraken over de strategie, jaarplan 2021 en de meerjarenbegroting als basis. Met als specifieke aandachtspunten:

- Implementeren en borgen nieuwe ondernemingsstrategie;
- Verder bouwen aan DB en opvolging;
- Actieve en zichtbare rol binnen Aedes en de DVS voor de lobby ten behoeve van het nieuwe kabinet met het oog op een gezond bedrijfsmodel.

Uit de concernrapportages blijkt dat de concreet meetbare KPI's de doelstellingen in 2021 grotendeels zijn behaald.

De heer Halm heeft samen met mevrouw Luijendijk leidinggegeven aan de organisatie. De heer Halm heeft zich verder ontwikkeld tot een bestuurder die in het corporatie veld zijn rol speelt, en vooral ook veel samenwerking heeft gezocht met de andere huisvesters in de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Tot onze grote spijt heeft mevrouw Luijendijk besloten om Eigen Haard in 2022 te verlaten. We zijn haar dank verschuldigd en wensen haar veel succes bij haar verdere carrière.

Voor 2022 hebben wij naast de invulling van de vacature die daarmee is ontstaan in het bestuur van Eigen Haard onder andere het duurzame bedrijfsmodel en de visie op ICT als belangrijke thema's benoemd.

Eigen Haard is een belangrijke speler in de sociale woningmarkt in de MRA, en laat zien dat juist de balans tussen volume (zoveel mogelijk woningen voor mensen met een kleine beurs) en veerkrachtige (gemengde) wijken een relevante strategische uitdaging is. Als Raad zijn we trots op de manier waarop Eigen Haard zich continu rekenschap van deze uitdaging geeft en daar elke keer weer zo goed mogelijk op inspeelt.

Namens de Raad van Commissarissen

Amsterdam, 6 mei 2022

Huib de Kanter

Voorzitter




3. Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)

Activa

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	12.105.012	10.072.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	3.033.931	2.585.470
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.2	40.679	39.964
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	147.829	121.288
		15.327.451	12.818.910
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4	21.891	22.722
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	7.5	46.549	45.600
Latente belastingvorderingen	7.6	16.057	13.014
Overige effecten	7.7	17.139	17.189
Overige vorderingen	7.8	6.193	7.919
		85.938	83.722
Totaal van vaste activa		15.435.280	12.925.354

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	7.9	14.798	4.663
Overige voorraden	7.10	18.226	17.586
		33.024	22.249
Onderhanden projecten	7.11	483	2.748
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7.12	2.100	2.171
Overheid	7.13	1.698	1.797
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.14	3.216	2.911
Latente belastingvordering(en)	7.15	443	392
Belastingen en premies van sociale verzekering	7.16	22	-
Overige vorderingen	7.17	1.629	4.752
Overlopende activa	7.18	3.361	1.628
		12.469	13.651
Liquide middelen	7.19	24.684	24.022
Totaal van vlottende activa		70.660	62.670
Totaal van activa		15.505.940	12.988.024

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde balans, klik hier.](#)


3. Geconsolideerde balans per 31 december 2021 (vervolg)

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)

Passiva


(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	7.20	13.251.380	10.924.948
Totaal van groepsvermogen		13.251.380	10.924.948
Vorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	7.21	43.978	26.759
Latente belastingverplichtingen	7.22	-	-
Overige voorzieningen	7.23	3.225	3.063
Totaal van voorzieningen		47.203	29.822

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	7.24	1.888.717	1.757.435
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.25	38.404	36.753
Overige schulden	7.26	40.970	47.507
Totaal van langlopende schulden		1.968.091	1.841.695
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	7.27	119.963	77.799
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		11.889	10.356
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	7.28	29.268	32.490
Schulden ter zake van pensioenen		2	763
Overlopende passiva	7.29	78.144	70.151
Totaal van kortlopende schulden		239.266	191.559
Totaal van passiva		15.505.940	12.988.024

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde balans, klik hier.](#)


4. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	10.1	431.870	424.687
Opbrengsten servicecontracten	10.2	14.928	14.347
Lasten servicecontracten		-15.727	-15.043
Overheidsbijdragen		545	650
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.3	-26.664	-27.264
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.4	-156.721	-136.280
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.5	-94.983	-90.655
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		153.248	170.442
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.614	53.473
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-4.225	-33.538
Toegerekende organisatiekosten		-945	-970
Toegerekende financieringskosten		-265	-255
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6	-1.821	18.710
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		30.008	9.679
Toegerekende organisatiekosten		-691	-707
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-25.284	-10.186
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	4.033	-1.215
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	10.8	-87.634	-110.523
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	2.343.208	620.229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		603	68
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.256.177	509.774

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde winst-en-verliesrekening, klik hier.](#)

4. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021 (vervolg)

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten		5.079	4.663
Kosten overige activiteiten		-2.619	-2.730
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	10.10	2.460	1.933
Overige organisatiekosten	10.11	-38.711	-7.128
Kosten omtrent leefbaarheid		-4.571	-4.417
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	10.12	5.530	-10.766
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	10.13	39	45
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.14	5.790	7.855
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.15	-52.069	-55.180
Totaal van financiële baten en lasten		-40.710	-58.046
Totaal van resultaat voor belastingen		2.330.105	630.054
Belastingen	10.16	-4.455	-21.031
Resultaat uit deelnemingen		782	185
Totaal van resultaat na belastingen		2.326.432	609.208

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde winst-en-verliesrekening, klik hier.](#)


5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	10.1	432.633	426.160
Vergoedingen		14.998	14.667
Overheidsontvangsten		627	675
Overige bedrijfsontvangsten		10.667	8.353
Ontvangen interest	10.14	1.056	653
Saldo ingaande kasstromen		459.981	450.508
Uitgaven			
Erfpacht	10.5	1.529	1.647
Betalingen aan werknemers	10.5	44.841	41.089
Onderhoudsuitgaven	10.4	134.029	119.741
Overige bedrijfsuitgaven		73.415	72.460
Betaalde interest	10.15	53.585	56.261
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		1.467	422
Verhuurderheffing	10.5	66.212	63.004
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		2.852	2.902
Vennootschapsbelasting	7.16	16.268	43.137
Saldo uitgaande kasstromen		394.198	400.663
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		65.783	49.845

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde kasstroomoverzicht, klik hier.](#)

5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 (vervolg)

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.7	23.790	9.862
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	10.6	2.638	3.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw		6.347	54.130
Verkoopontvangsten grond		6.250	6.986
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		39.025	73.978
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	7.3	115.483	92.743
Verbeteruitgaven	7.1	120.108	86.814
Nieuwbouw verkoop		8.300	17.067
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		1.376	3.512
Investerings overig		2.676	3.951
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		247.943	204.087
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-208.918	-130.109
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen		-	323
Ontvangsten overig		4.113	5.259
Uitgaven verbindingen		-215	-4.536
Uitgaven overig		-3.885	-5.229
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		13	-4.183
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-208.905	-134.292

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde kasstroomoverzicht, klik hier.](#)

5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 (vervolg)

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	7.24	179.023	111.000
Nieuwe ongeborgde leningen	7.24	-	75.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	7.24	-75.131	-64.503
Aflossing ongeborgde leningen	7.24	-1.574	-10.433
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		102.318	111.064
Toename (afname) van geldmiddelen		-40.804	26.617
Wijziging kortgeld	7.19	41.466	-32.695
		662	-6.078
Liquide middelen per 1 januari		24.022	30.100
Liquide middelen per 31 december		24.684	24.022
Toename (afname) van liquide middelen		662	-6.078

 [Voor de staande weergave van geconsolideerde kasstroomoverzicht, klik hier.](#)



Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2021 € 65,8 miljoen. Dit is een stijging van € 15,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De ontvangen huren (+€ 6,5 miljoen) en overige bedrijfsontvangsten (+ € 2,3 miljoen) stegen. De ontvangen interest steeg met € 0,4 miljoen. De uitgaven daalden met € 6,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Er is minder betaald aan vennootschapsbelasting (- € 26,9 miljoen), hogere onderhoudsuitgaven (+ € 14,3 miljoen), en hogere verhuurderheffing (+ € 3,2 miljoen) die maar gedeeltelijke gecompenseerd worden door lagere betaalde interest (- € 2,7 miljoen) en iets hogere overige bedrijfsuitgaven (+ € 1,0 miljoen). De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken bij de vennootschapsbelasting en de investeringsactiviteiten af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Dit wordt veroorzaakt doordat er in 2021 aanslagen van andere jaren zijn betaald. Het verschil van de investeringsactiviteiten wordt voornamelijk veroorzaakt door een timingsverschil.

Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten

De kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten bedraagt in 2021 € 39,0 miljoen. Dit is een daling van € 35,0 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De stijging bij bestaande huur is het gevolg van meer verkochte woningen (+ € 13,9 miljoen). Daarnaast werden er minder nieuwbouw woningen verkocht (- € 47,8 miljoen).

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedraagt in 2021 € 247,9 miljoen. Dit is een stijging van € 43,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Binnen vastgoed in exploitatie is € 33,3 miljoen meer geïnvesteerd dan vorig jaar in woningverbetering en duurzaamheid. Daarnaast is er meer aan nieuwbouw huur (+ € 22,7 miljoen) besteed. Nieuwbouw verkoop is afgenomen met € 8,8 miljoen. De in- en uitgaande kasstroom van de financiële vaste activa was nihil in 2021 terwijl deze vorig jaar negatief € 4,2 miljoen was.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Er is in totaal € 179,0 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Het saldo van de reguliere aflossingen bedraagt in het verslagjaar € 76,7 miljoen. Tot slot is € 41,5 miljoen afgelost op bankkredieten.

6. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Eigen Haard, hierna ook genoemd: de Woningstichting, gevestigd te Amsterdam, Arlandaweg 88, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, is een stichting met de status van (landelijk) toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is de Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de toegelaten instelling als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in Nederland.

Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2020) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2021.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2020 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

Verschuiving van onderhanden projecten naar vastgoed ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

In de jaarrekening van 2020 is het project Distelweg fase 4 verantwoord als onderhanden project. Dit project was per 31 december 2020 en is per 31 december 2021 echter nog niet verkocht aan derden. Hierdoor betreft dit geen onderhanden projecten, maar betreft dit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Dit is in 2021 gecorrigeerd met als gevolg dat de onderhanden projecten 2020 € 3.001.000 lager zijn en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop 2020 € 3.001.000 hoger is.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die gekwalificeerd kunnen worden als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg

alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de Woningstichting niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt, schattingen en veronderstellingen maakt, die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de



gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen;
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudlasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting en haar verbonden partijen zijn

gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen voor toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;

- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat;
- Bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen voor het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten;
- Bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Woningstichting en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft

van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de Woningstichting meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de paragraaf 14.2.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de Woningstichting een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd. Er is geen sprake van minderheidsbelangen.

Stelselwijziging

Er hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden in het boekjaar.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: gekochte obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waardeeringsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.



Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Gekochte obligaties

Obligaties waarvan de Woningstichting de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie gekochte leningen en obligaties behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedge model wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs-hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de

kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De Woningstichting documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedginges.

De Woningstichting bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie.

Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de Woningstichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de Woningstichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet-algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

De herclassificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB heeft op 1 januari 2017 plaatsgevonden op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd is aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat 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.

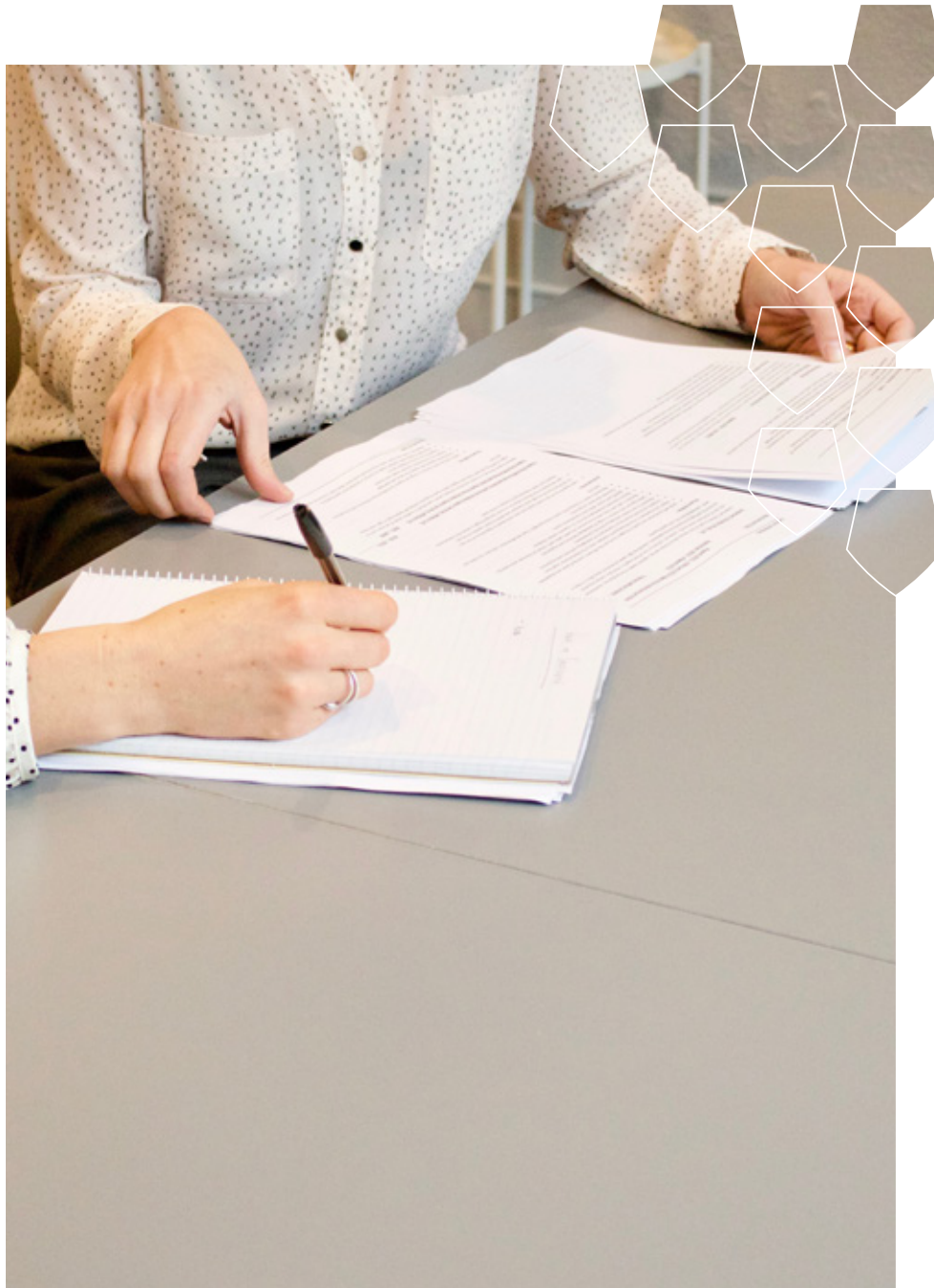
Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

In de verdere toelichting van de geconsolideerde balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex



als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie vlgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop de laatste huurder het complex heeft verlaten om te kunnen starten met de (her)ontwikkeling.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als er sprake is van een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing.

De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de Woningstichting een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op WOZ-waarde onder aftrek van de 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

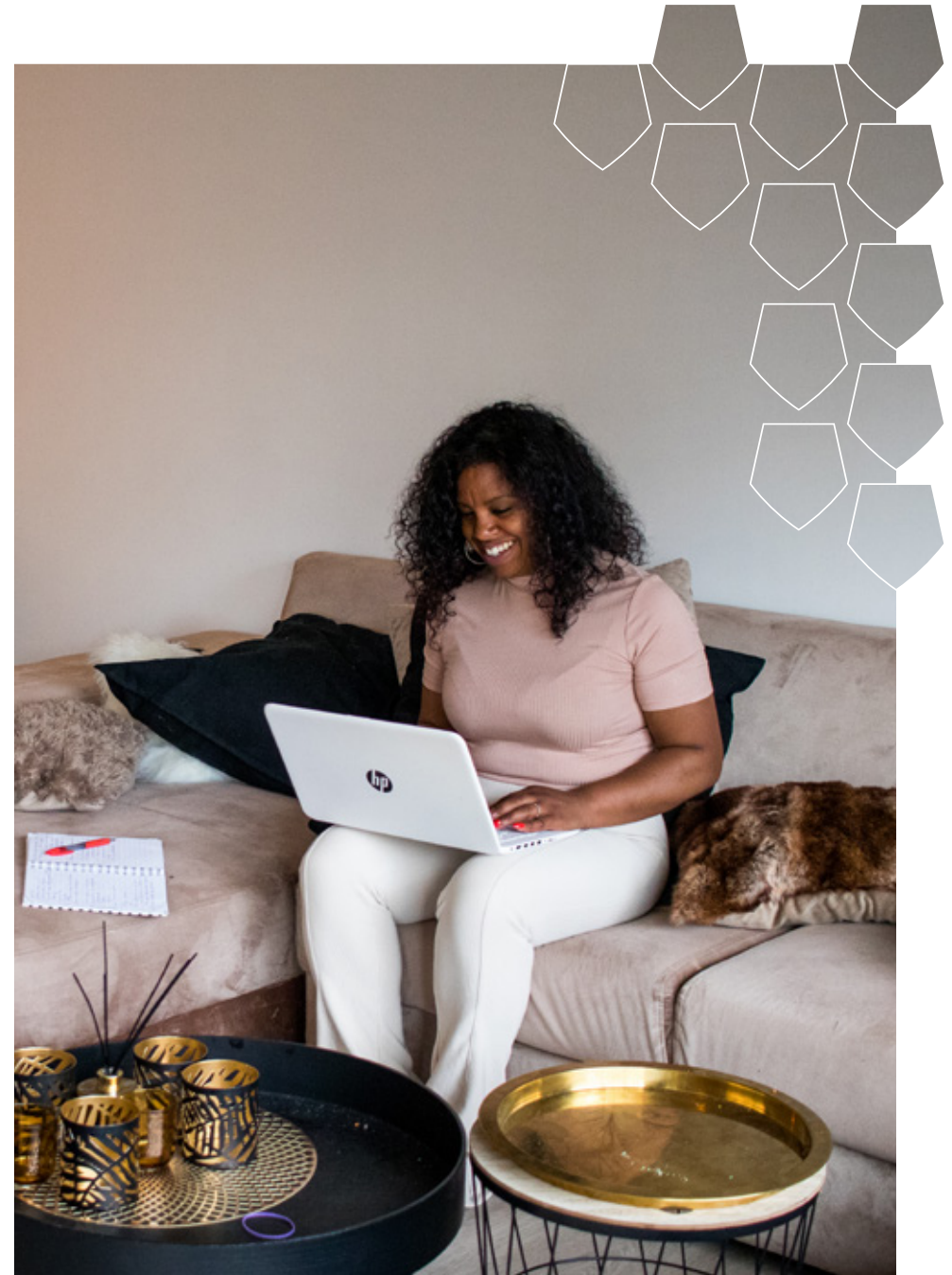
Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting 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 de Woningstichting.



De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. 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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals deze worden verwerkt onder de post 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de post 'Overige directe operationele lasten' in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat 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.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie-activiteiten. De Woningstichting definieert dit als het moment dat de onroerende zaken zonder enige vorm van belemmering geschikt zijn voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventuele gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de Woningstichting en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de Woningstichting in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

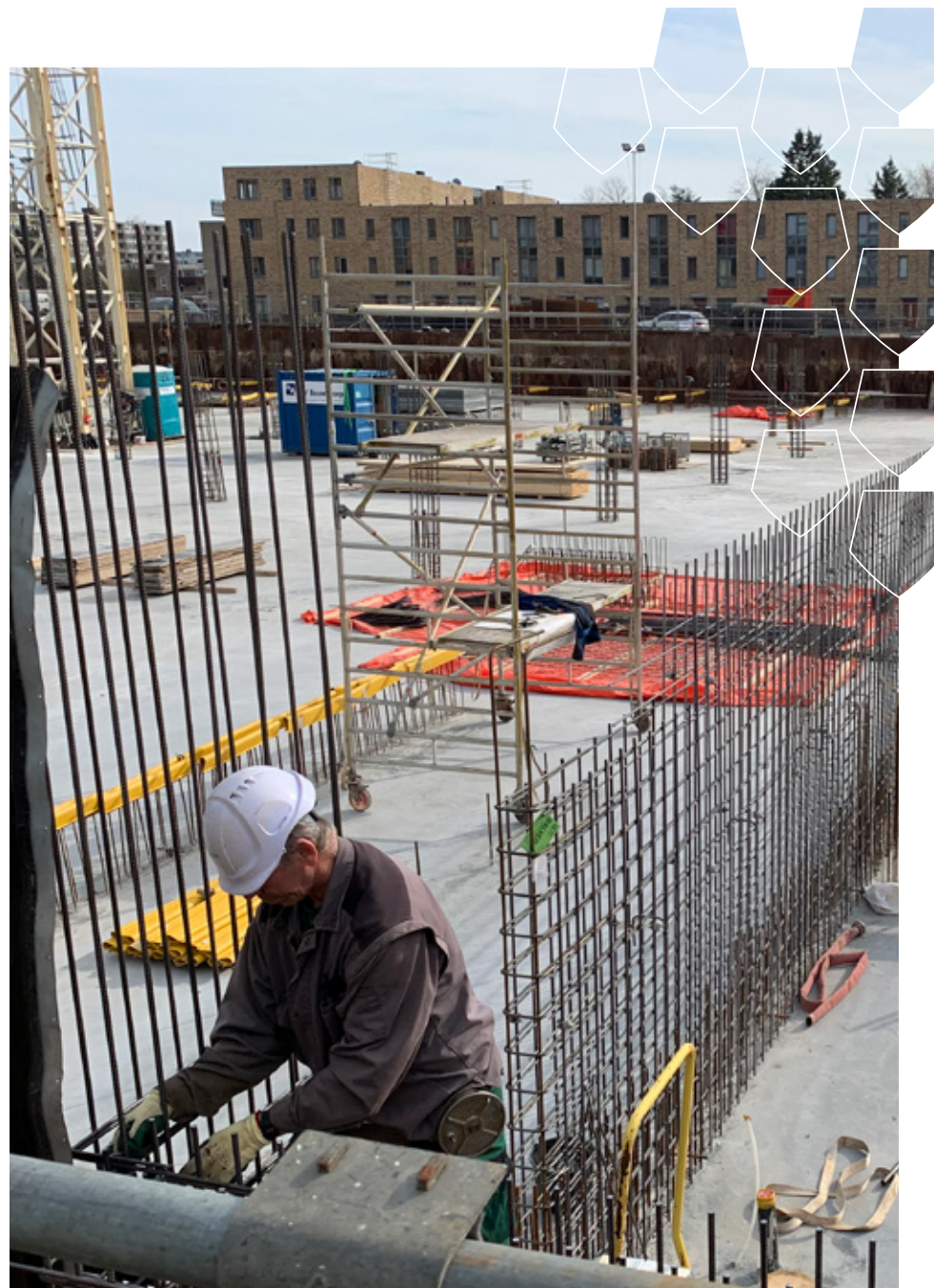
De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd (ongewijzigd ten opzichte van 2020):

Componenten	Afschrijvings- termijnen	Afschrijvings- percentage	Restwaarde
Bedrijfsgebouwen	5-50 jaar	2-20%	nihil
Overige roerende zaken - Automatisering	3 jaar	33,33%	nihil
Overige roerende zaken - Inventarissen	5-10 jaar	10-20%	nihil

De Woningstichting bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat de belangrijkste bestandsdelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestandsdelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De materiele vaste activa waarvan de Woningstichting en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht. Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.



Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de Woningstichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de Woningstichting gehanteerd.

Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de Woningstichting.

Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post.

De Woningstichting realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de Woningstichting echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de Woningstichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de Woningstichting de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruikmakend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Woningstichting de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in- of verkoop van activa door de Woningstichting aan een joint venture, verantwoordt de Woningstichting dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de Woningstichting daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de Woningstichting, verantwoordt de Woningstichting het aandeel in de winst of verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de Woningstichting zijn aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen

bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingverlies voor goodwill wordt niet teruggenomen in een volgende periode.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaaft door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het

project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk (percentage of completion methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van het onderhanden werk verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Liquide middelen

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

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.



Eigen vermogen / Groepsvermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingcomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingcomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingcomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer sprake is van:

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de Woningstichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de Woningstichting nadelige gevolgen heeft.

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is bij nieuwbouwprojecten gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslag onder het hoofd 'Financiële vast activa'.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao-bepalingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 'Financiële instrumenten'.

Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille



Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de Woningstichting. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangenen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Woningstichting zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Subsidies ter compensatie van door de Woningstichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Woningstichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling of eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens dan wel over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten / opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud en mutatie-, klachten- en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VvE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht en worden niet als vooruitbetaalde onderhoudslasten verantwoord.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie.

Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De kosten verdeelstaat is opgesteld conform de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en- verliesrekening 2021' van SBR Wonen. Naast rechtstreekse toerekening van directe kosten, vindt op basis van verdeelsleutels, tevens toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening plaats. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet-directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten (bijvoorbeeld uren van direct personeel (lijn) en materialen) worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld fte's en gewogen eenheden) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.



Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde

bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de Woningstichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe

te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de Woningstichting komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst



met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet voor belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de Woningstichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de Woningstichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de Woningstichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder de grondslag 'Voorzieningen'.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen.

Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De Woningstichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. Per balansdatum zijn er geen financiële leases afgesloten.

Operationele leases

Als de Woningstichting optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen (inclusief dekking geactiveerde productie) op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Nettoresultaat overige activiteiten

De hieronder verantwoorde kosten en opbrengsten hebben betrekking op kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, kosten en opbrengsten van VOV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Bijvoorbeeld kosten inzake governance en bestuur, jaarverslaggeving, HR en volkshuisvestelijke bijdragen. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan de deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten

Zie de grondslag 'Financiële vaste activa' voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen.



Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V., een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen, voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Woningstichting geldende fiscale faciliteiten en vervolgens geconsolideerd. De cijfers van de fiscaal transparante deelnemingen (VOF's en CV's) worden meegenomen in de cijfers van de deelnemende lichamen.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Woningstichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Woningstichting op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Woningstichting geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de Woningstichting en de met haar in de fiscale eenheid gevoegde lichamen, bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.



De resultaten uit deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs 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.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarden

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs;
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen;
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, zonder rekening te houden met krediet- en liquiditeitsopslagen, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd;

- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie toelichting op de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.



7. Toelichting op de geconsolideerde balans

7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari 2021		
Aanschafprijs	2.970.261	897.675
Cumulatieve waardeveranderingen	7.101.927	1.687.795
Marktwaaarde	10.072.188	2.585.470
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	124.276	13.385
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	78.916	26.739
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	390	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-13.792	-7.547
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.363	-331
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-20.743	20.743
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	27.857	-27.857
Overige waardeveranderingen	-85.894	-11.879
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	1.910.294	432.914
Saldo	2.018.941	446.167
Stand per 31 december 2021		
Aanschafprijs	3.173.869	930.985
Cumulatieve waardeveranderingen	8.917.260	2.100.652
Marktwaaarde	12.091.129	3.031.637
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	13.883	2.294
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	12.105.012	3.033.931

Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 7.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Actuele waarde

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Waarderingscomplex

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwkundige en architectonische eenheid, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het complex als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat te kunnen worden verkocht. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Taxatieronde en taxateur

De externe taxateurs MVGM en Colliers International zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt minimaal een derde (steeds wisselend) deel van de woningen en parkeerplaatsen getaxeerd op basis van een volledige taxatie. Voor het overige, maximaal twee derde deel is een interne waardering uitgevoerd door de Woningstichting of is een markttechnische update uitgevoerd door de taxateurs, waarbij een doorvertaling gemaakt wordt van het deel dat getaxeerd wordt op basis van een volledige taxatie.

In 2021 is 46% van de woningcomplexen en 45% van de parkeercomplexen getaxeerd door de externe taxateurs. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. Het bedrijfsmatig onroerend goed wordt altijd getaxeerd door een externe taxateur op basis van een volledige taxatie of een markttechnische update. Het waarderingsproces is beschreven in het waarderingsprotocol.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reatum TM versie 5.3 van Reasult BV en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

Veronderstellingen naar categorie

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De categorie intramuraal vastgoed is geen onderdeel van het vastgoed van de Woningstichting. Bij alle categorieën wordt de discounted cash flow (DCF) methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- | | |
|---|-------------------|
| • Woongelegenheden | 5,8% (2020: 5,8%) |
| • Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 6,6% (2020: 6,7%) |
| • Parkeergelegenheden | 6,1% (2020: 6,2%) |

Scenario's

Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat van een complex is de hoogste waardering van de beide scenario's voor dat complex.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de verplichte parameters conform het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde inclusief de macro-economische parameters, en de vrijheidsgraden waaronder de belangrijkste hiervoor beschreven zijn. De volgende macro-economische parameters zijn voor 2021 voorgeschreven:

%	2021 verslagjaar	2022 jaar 1	2023 jaar 2	2024 jaar 3	2025 jaar 4	2026 jaar 5	2027 e.v. jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Loonstijging	2,0	2,2	2,1	2,3	2,3	2,4	2,5
Bouwkostenstijging	4,2	3,2	2,1	2,3	2,3	2,4	2,5

Vrijheidsgraden

De full versie maakt gebruik van enerzijds de verplichte parameters conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 en anderzijds de vrijheidsgraden. Het gebruik van vrijheidsgraden betekent dat op onderdelen voor de waardering van woongelegenheden kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie van het Handboek. Het gebruik van de vrijheidsgraden heeft plaatsgevonden in overleg met de taxateur. De belangrijkste vrijheidsgraden waar de Woningstichting afwijkt van de basisversie zijn hieronder beschreven. De toelichting per vrijheidsgraad is van toepassing op alle vastgoedcategorieën (woongelegenheden, bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed en parkeergelegenheden) tenzij anders aangegeven.

Markthuur(stijging)

De markthuur van een woning wordt vastgesteld met de markhuurtabel die wordt vastgesteld in het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad (hierna Kennisplatform). De tabel bepaalt op basis van de leegwaarde-klasse (per m²) en de grootte-klasse (m²) de markthuur als een percentage van de leegwaarde. De percentages en de index voor de markthuur worden afgestemd in het Kennisplatform. De tabel wordt opgebouwd op basis van individuele referentietransacties van vergelijkbare woningen waarvoor onder andere de NVM-transactiedatabase, het aanbod van Pararius, Direct Wonen en grote makelaarskantoren en de eigen verhuringen van corporaties in de vrije sector de bron vormen. De index wordt eveneens vastgesteld in het Kennisplatform. Concreet wordt de langjarige

inflatieverwachting conform CPB gevolgd. De markthuurl voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed wordt uiteindelijk door de taxateur vastgesteld, omdat dergelijke ruimten niet middels een interne waardering gewaardeerd worden. Voor de indexering wordt het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 gevolgd.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarden zijn op individuele basis vastgesteld met behulp van de leegwaarde-applicatie van AmWoCo en door taxateurs getoetst aan referentietransacties. De ontwikkeling van de leegwaarde is gelijk aan de indexering van de leegwaarden in de generieke parameters (per buurt/wijk) van het Kennisplatform. Bovenstaande is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Daarnaast is voor onzelfstandige eenheden en parkeergelegenheden geen gebruik gemaakt van de leegwaarde-applicatie.

De aanwezigheid van een (lange) wachtlijst, verhuringen in het recente verleden, het buurtprofiel en de fysieke kenmerken van de parkeergelegenheden (losse boxen, boxen onder flat, etc.) dragen bij aan hun oordeelsvorming over de leegwaarden van parkeergelegenheden. De gehanteerde leegwaarden voor parkeergelegenheden zijn vervolgens ook direct of indirect door de taxateurs getoetst.

De leegwaarde van onzelfstandige eenheden is door de taxateurs vastgesteld en voor de interne waarden is deze bepaald aan de hand van de geïndexeerde WOZ-waarden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is per complex vastgesteld en is opgebouwd uit de volgende vier elementen:

1. De risicovrije rentevoet (conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021);
2. Vaste opslagen ter compensatie van het onroerend goedrisico (conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021);
3. Dynamische opslagen voor de specifieke aan het complex verbonden exploitatierisico's;
4. Handmatige opslagen ter compensatie van specifieke risico's.

De vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario en betreffen:

- Locatie: risico naar woningmarktregio in combinatie met de kwaliteit van de buurt/wijk (inclusief nabijheidvoorzieningen);
- Type onroerend goed: risico van het vastgoedtype in combinatie met de bouwjaarklasse;
- Duurzaamheid: risico naar duurzaamheidsklasse in combinatie met wel of niet gasloos;
- Omvang van complex: risico naar de complexgrootte in combinatie met de locatie landelijk of Randstad.

De hoogte van de dynamische opslagen is afhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario:

- Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contracthuur/mutatiehuur ten opzichte van de gemiddelde mutatiegraad;
- Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde ten opzichte van de gemiddelde mutatiegraad.

Handmatige opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's:

- Verkoopbeperking: risico naar de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is;
- Specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf.

De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3. en 4. af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's (3.) worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeergelegenheden een risico-opslag gehanteerd voor het uitpondscenario en voor het doorexploiteerscenario.

De vastgestelde disconteringsvoet, wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).

Door de aanhoudende druk op de beleggersmarkt zijn de rendementen gedaald en dat leidt tot een lagere disconteringsvoet. We zien een sterkere daling van de gemiddelde disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario dan in het uitpondscenario. Overall is de gemiddelde disconteringsvoet nagenoeg gelijk aan vorig jaar, waarbij het leidende scenario dit jaar veel meer het uitpondscenario betreft.

Onderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud voor woongelegenheden is ingerekend conform de VEX-normen conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. De ingerekende kosten van planmatig onderhoud van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed sluiten aan bij het Handboek.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is voor alle eenheden ingerekend die zijn opgenomen in de Meer-Jarenbegroting. Op basis van grootteklasse zijn normbedragen opgenomen voor ingrijpend te renoveren eenheden. In de bedragen zijn de kosten voor asbestsanering, brandveilig maken, vernieuwing van gasleidingen en elektrabedradings opgenomen, en funderingsherstel indien van toepassing.

Voor complexen die in renovatie zijn, zijn de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven opgenomen in plaats van de genormeerde bedragen.

Mutatie- en verkoopkans

De historische mutatiegraad is gehanteerd als uitgangspunt voor de mutatie-en verkoopkans in de gehele beschouwingsperiode (jaar 1 t/m 15). Hierbij is in lijn met het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad een onder- en bovengrens gehanteerd, namelijk van 4% respectievelijk 12%. Daarnaast is voor complexen in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld een complex met een klein aantal verhuureenheden of een pas opgeleverde nieuwbouwcomplex) de gemiddelde mutatiegraad van 5,75% gebruikt voor gereguleerde contracten en 8,97% voor geliberaliseerde contracten. Voor parkeren is in overleg met de taxateur een standaard percentage gehanteerd van 6%. De mutatie- en verkoopkans is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Erfpacht

De benadering van erfpacht in de basisversie sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie van onze portefeuille. Met behulp van het taxatiemanagementsysteem (Reaturn TM) wordt het effect van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden op de waarde zo goed mogelijk benaderd. De praktische invulling is vastgelegd in erfpachtprotocol van het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad wordt traditioneel vooral bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed gebruikt. In overleg met de taxateur zijn marktconforme exit yields toegepast. Voor woon- en parkeergelegenheden geldt in principe de eindwaardeberekening conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt en is de exit yield een resultante. Waar nodig heeft de taxateur een meer marktconforme exit yield toegepast.

Overige veronderstellingen

Alle overige veronderstellingen zijn conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

Relevante veronderstellingen per categorie

Woongelegenheden

De woongelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunt woningen (bedragen x €1)	2021	2020
Taxatiewaarde per woning	260.100	217.700
Leegwaarde per woning	400.400	338.300
M ² gbo per woning	76	76
Leegwaarde per m ² gbo	5.300	4.500
Contractduur per maand	612	605
Maximale gereguleerde huur per maand	889	878
Markthuur per maand	1.291	1.199
Mutatiegraad	6,0%	6,2%
Disconteringsvoet	5,8%	5,8%

De leegwaarde is de waarde die bepaald kan worden onder de veronderstelling dat de huurwoning na beëindiging van de huurovereenkomst op de vrije markt wordt verkocht tegen de marktprijs. De contracthuur betreft de huurprijs van een vastgoedobject zoals contractueel overeengekomen tussen eigenaar en gebruiker. De markthuur is de huurprijs van huurwoningen uit de vrije sector. Oftewel, woningen waarbij de huurprijs bepaald wordt door de lokale markt, en niet begrensd wordt door de voorwaarden en huurprijslimieten van de sociale huursector.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunt BOG (bedragen x €1)	2021	2020
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m ² wo)	192.000	193.000
Theoretische huur (m ² wo per jaar)	131	128
Markthuur (m ² VVO per jaar)	146	145
Bruto aanvangsrendement	7,4%	7,3%
Exit yield	8,3%	8,6%
Leegstand (% markthuur)	4,0%	4,9%
Disconteringsvoet	6,6%	6,7%

De theoretische huur is een samenstelling van de huur van de vorige periode (geïndexeerd), huurderiving tegen markthuur en verhuur tegen nieuwe contracthuur. Ofwel: voor verhuurde eenheden is de theoretische huur de huidige contracthuur en voor leegstaande eenheden de markthuur.

De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen. Deze dienen onafhankelijk te zijn en partijen dienen voorzichtig en zonder dwang op te treden. Het bruto aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam. De exit yield betreft het marktrendement bij desinvestering na afloop van de beschouwde periode, als het ware de BAR van de nieuwe koper/eigenaar. Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille. De gepresenteerde percentages betreffen gewogen gemiddelden.

Parkeergelegenheden

De parkeergelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunt parkeren (bedragen x €1)	2021	2020
Taxatiewaarde per parkeergelegenheid	21.600	18.900
Leegwaarde per parkeergelegenheid	26.600	24.500
M ₂ gbo per parkeergelegenheid	15	15
Contractduur per maand	79	78
Markthuur per maand	108	107
Mutatiegraad	6,0%	6,0%
Disconteringsvoet	6,1%	6,2%

Waardeveranderingen

De totale waardeveranderingen bedragen € 2.481 miljoen (2020: € 699). Factoren die de waardemutatie van de woningen hebben beïnvloed, zijn:

- 1,16% stijging van de contracturen van € 605 naar gemiddeld € 612 per maand per woning;
- 7,67% stijging van de markthuren van € 1.199 naar gemiddeld € 1.291 per maand per woning;
- 18,36% stijging van de leegwaarden van € 338.300 naar gemiddeld € 400.400 per woning;
- 0,03 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 5,83% naar 5,80%.

Factoren die de waardemutatie van het bedrijfsmatig onroerend goed hebben beïnvloed, zijn:

- 2,3% stijging van de theoretische huur van € 128 naar € 131 gemiddeld per m² vvo;
- 0,7% stijging van de markthuren van € 145 naar € 146 gemiddeld per m² vvo;
- 0,9 procentpunt verlaging van de leegstand van 4,9% naar 4,0%;
- 0,11 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,74% naar 6,63%.

Factoren die de waardemutatie van de parkeergelegenheden hebben beïnvloed, zijn:

- 1,3% stijging van de contracturen van € 78 naar gemiddeld € 79 per maand per parkeerplaats;
- 0,9% stijging van de markthuren van € 107 naar gemiddeld € 108 per maand per parkeerplaats;
- 8,57% stijging van de leegwaarden van € 24.500 naar € 26.600 gemiddeld per parkeerplaats;
- 0,16 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,22% naar 6,06%.

Contractuele verplichtingen

Voor contractuele verplichtingen met betrekking tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie wordt verwezen naar punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.551 (2020: 1.376). Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 54 (2020: 50) gesplitst in 50 DAEB en 4 niet-DAEB. De verwachte opbrengstwaarde van de 1.551 woningen bedraagt € 528,1 miljoen (2020: € 250,1 miljoen). De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 342,4 miljoen (2020: € 199,7 miljoen).

Hypothecaire zekerheden

De financiering van het vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Woningstichting heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht, hypotheek op het onderpand vestigen. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Uitzondering hierop vormen leningen van in totaal € 89,7 miljoen (2020: € 91,0 miljoen), die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn geborgd. Hiervan is € 14,6 miljoen (2020: € 15,9 miljoen) gegarandeerd door de gemeente Aalsmeer, € 0,08 miljoen (2020: € 0,15 miljoen) door de Gemeente Amsterdam en er is één lening in de vorm van een hypotheek ad € 75 miljoen (2020: € 75,0 miljoen).

Beleidswaarde

Woningcorporaties realiseren doorgaans niet de marktconforme kasstromen, en daarmee de waarde, die de marktwaarde weerspiegelt. Een deel van de marktwaarde in verhuurde staat wordt niet gerealiseerd omdat corporaties hun vastgoed aanwenden als middel voor sociale huisvesting. Zo zijn ten behoeve van de sociale doelgroep doorgaans huren lager en kosten mogelijk hoger. Dit resulteert vanuit corporatieperspectief in een lagere netto kasstroom en daarmee een lagere waarde van het vastgoed.

Dit betekent dat een deel van de marktwaarde in verhuurde staat (en daarmee het eigen vermogen op de balans) niet kan worden gerealiseerd en is daarmee 'bestemd door het maatschappelijke beleid'. Dit terwijl de doelstelling van corporaties continuering van dat maatschappelijke beleid is. Een deel van het vermogen is dus niet beschikbaar voor toekomstige financiële verplichtingen of als buffer om risico's aan te gaan of op te vangen.

In de beoordeling van de financiële continuïteit achten de toezichthouders (de Aw en het WSW) het daarom van belang om rekening te houden met het 'maatschappelijke beleid' en dit tot uiting te laten komen in de waardering. Vanuit deze gedachte is de 'beleidswaarde' geïntroduceerd. Dit betreft een aan de marktwaarde in verhuurde staat gerelateerd waardebegrip. In het beoordelingskader dat per 1 januari 2019 is ingegaan, neemt de beleidswaarde de plaats in van de bedrijfswaarde. Vertrekpunt bij het bepalen van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Het maakt gebruik van de bestaande marktwaardeberekening en daarmee dezelfde waarderingmethodiek als de marktwaarde in verhuurde staat. Door aan te sluiten op de bestaande waardering van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voortgebouwd op de bestaande systematiek en uitgangspunten.

Zo bestaat naast de marktwaarde in verhuurde staat geen nieuwe waarderingsmethodiek, en is de berekening van de beleidswaarde toepasbaar binnen de bestaande taxatie-managementsystemen die corporaties gebruiken voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

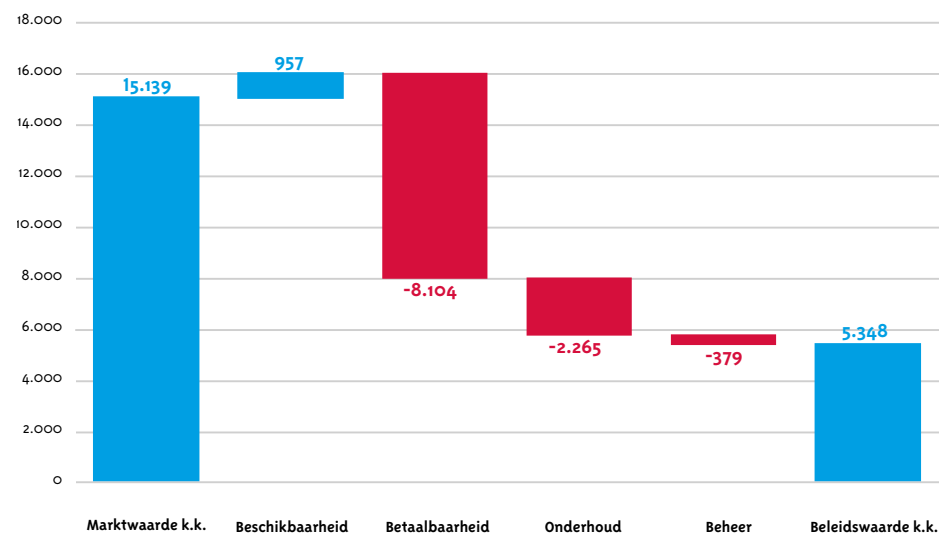
Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Zoals eerder aangegeven vormt het vertrekpunt voor de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat. De omvorming van de marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats aan de hand van vier separate aanpassingen ten aanzien van de discounted cash flow (DCF) berekening. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. In onderstaande tabel zijn de bedragen van de afslagen in vergelijking met vorig jaar weergegeven.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (EUR mln.)	2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	15.139	12.658
Afslag 1: Beschikbaarheid	-957	-13
Afslag 2: Betaalbaarheid	8.104	6.570
Afslag 3: Kwaliteit	2.265	1.519
Afslag 4: Beheer	379	282
<i>Subtotaal afslagen (maatschappelijke bestemming)</i>	<i>9.791</i>	<i>8.359</i>
Beleidswaarde ultimo boekjaar	5.348	4.299

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De volgende figuur geeft visueel de stappen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde weer voor de Woningstichting. Deze worden vervolgens kort toegelicht.

Beleidswaarde waterval (in miljoenen euro's)



Aanpassing 1: beschikbaarheid

Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde in verhuurde staat het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Het effect van de aanpassing voor beschikbaarheid bedraagt voor de Woningstichting circa € 957 miljoen (6,3%) (2020: € 13 miljoen (0,1%)). Dit jaar, evenals vorig jaar, is het effect positief als gevolg van de wijziging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 van 2% naar 8%, ondanks de stijging van het aantal complexen met een uitpondscenario als leidend scenario.

Aanpassing 2: betaalbaarheid

Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, is de maximaal te vragen huur begrensd door de streefhuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de Woningstichting bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het effect van het betaalbaar houden van de woningen voor de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 8.104 miljoen (54%) (2020: +/- € 6.570 miljoen (52%)).

Aanpassing 3: kwaliteit

Om voldoende sociale huurwoningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert de Woningstichting een onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn. De kosten voor onderhoud kunnen hierdoor hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor onderhoud worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn bedraagt voor de Woningstichting circa +/- €2.265 miljoen (15%) (2020: +/- € 1.519 miljoen (12%)).

Aanpassing 4: beheer

Het exploiteren van een sociale woningvoorraad zorgt, vanwege het specifieke karakter van de doelgroep, mogelijk voor extra kosten. Deze extra kosten leiden ertoe dat de ingerekende beheerkosten hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor beheer worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het beleid aangaande het sociale beheer ten behoeve van de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa +/- € 379 miljoen (2,5%) (2020: +/- € 282 miljoen (2,2%)).

De beleidswaarde van parkeergelegenheden, bedrijfsnonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Uitgangspunten beleidswaarde

De hoogte van zowel de streefhuren als de onderhouds- en beheerlasten vormen belangrijke parameters waar de Woningstichting invloed op heeft. Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de parameters voor de woongelegenheden gehanteerd zoals in onderstaande tabel weergegeven. Deze parameters zijn in overeenstemming met het huidige beleid.

De gehanteerde disconteringsvoet bij de beleidswaarde betreft de gebruikte disconteringsvoet bij de marktwaarde in verhuurde staat op basis van doorexpluiten. De gemiddelde disconteringsvoet voor woningen over 2021 is 5,15% (2020: 5,43%).

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

	2021	2020
Streefhuur per maand in EUR	686	667
Onderhoudsnorm	2.503	2.284
Beheerlasten	959	930
Disconteringsvoet	5,15%	5,43%

Specificatie beleidswaarde

In onderstaande tabel is een overzicht van de totale beleidswaarde en hoe deze is toegerekend aan de Toegelaten Instellingen (TI) en de geconsolideerde verbindingen (deelnemingen). Voor de TI is de beleidswaarde daarnaast opgesplitst in DAEB en niet-DAEB.

Specificatie beleidswaarde (EUR mln.)	2021	2020
DAEB TI	3.878	2.987
Niet-DAEB TI	1.397	1.234
Geconsolideerde verbindingen	73	78
	5.348	4.299

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van een beleidsmatige wijziging op de streefhuren en/of de onderhouds- en beheerlasten is een tweetal alternatieve beleids-scenario's doorgerekend:

- Scenario 1 veronderstelt een wijziging van de streefhuur. De streefhuur wordt met € 25 per maand verhoogd. Bij de wijziging is geen rekening gehouden met de samenstelling van de portefeuille (verhouding geliberaliseerd/niet-geliberaliseerd). De huidige gemiddelde streefhuur bedraagt voor de DAEB-portefeuille circa € 655 en biedt daarmee voldoende ruimte voor een verhoging.
- Scenario 2 veronderstelt een wijziging van de jaarlijkse lasten voor onderhoud en beheer. Deze kosten nemen met € 100,- toe.

De uitkomst van beide scenario's is als volgt:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 365 miljoen hoger	6,8
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 225 miljoen lager	-4,2

7.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021
Stand per 1 januari	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	24.745
Cumulatieve waardeveranderingen	15.219
Boekwaarde	39.964
Mutaties in het boekjaar:	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-312
Vervallen MGE-bepalingen	-852
Beëindiging 15-jaarstermijn waardeverandering	-762
Waardeveranderingen	2.641
	715
Stand per 31 december	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	23.581
Cumulatieve waardeveranderingen	17.098
Boekwaarde	40.679

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt 163 (2020: 171). Ultimo boekjaar waren hiervan 0 (2020: 5) woningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden, echter nog niet verkocht. De waardeverandering betreft de waardeverandering in de geïndexeerde WOZ-waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021
Stand per 1 januari	
Aanschafprijs	146.548
Cumulatieve waardeverminderingen	-52.019
Boekwaarde	94.529
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	26.759
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	121.288
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	123.153
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-4.565
Overboeking naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-26.739
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-78.916
Overboeking naar overige voorraden	-4.025
Overboeking overige	-19
Overboeking vanuit DAEB-vastgoed in exploitatie	2.363
Overboeking vanuit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	331
Waardeveranderingen	13.916
	25.499
Stand per 31 december	
Aanschafprijs	158.131
Cumulatieve waardeverminderingen	-38.103
Boekwaarde	120.028
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27.801
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	147.829

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 3,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2020: € 3,7 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,5% (2020: 3%) voor de DAEB-activiteiten en 2,5% (2020: 3,75%) voor de niet-DAEB-activiteiten.

Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 7.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

7.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
Verkrijgingsprijs	32.748	33.799	66.547
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.332	-28.494	-43.825
Boekwaarde	17.416	5.306	22.722
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	201	2.315	2.516
Afschrijvingen	-599	-2.748	-3.347
Totaal mutaties	-398	-433	-831
Stand per 31 december			
Verkrijgingprijzen	32.949	36.114	69.063
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.931	-31.241	-47.172
Boekwaarde	17.018	4.873	21.891

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn activa opgenomen voor een bedrag van € 16,6 miljoen (2020: € 16,9 miljoen) waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht namelijk erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht is afgekocht voor een periode van 50 jaar en loopt tot en met 31 december 2056. Het gaat hier om de Arlandaweg 88 welke als hoofdkantoor van de Woningstichting gebruikt wordt.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 36,0 miljoen per 31 december 2021 (2020: € 32,2 miljoen).

7.5 Andere deelnemingen

	2021	2020 ¹
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	45.780	45.781
Cumulatieve waardeveranderingen	-180	1.486
Boekwaarde	45.600	47.267
Mutaties in het boekjaar:		
Aandeel in resultaat deelnemingen	781	185
Ontvangen dividend	-	-235
Verrekening/saldering vorderingen	1.880	156
Verrekening negatieve deelneming	29	-
Waardeveranderingen	-1.741	13
Nieuwe consolidatie	-	-1.786
Totaal mutaties	949	-1.667
Stand per 31 december		
Verkrijgingprijzen	45.780	45.780
Cumulatieve waardeveranderingen	769	-180
Boekwaarde	46.549	45.600

Voor het overzicht van 'Andere deelnemingen' zie paragraaf 14.2.

¹ In 2021 is de verloop 2020 van de post 'Andere deelnemingen' gecorrigeerd. De verwerking van de overname van Distelweg B.V. was onder de verkeerde regel in het verloopoverzicht verwerkt. Hierdoor is de verkrijgingsprijs € 1.786.000 hoger en de cumulatieve waardeveranderingen € 1.786.000 lager.

Andere deelneming Stadsherstel Amsterdam N.V.

Na de juridische afsplitsing van activa en passiva van Stadsherstel Amsterdam N.V. (oud) naar Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) in 2013, heeft Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) op basis van de hierna vermelde overeenkomst in het kader van de schuldverhouding bij de splitsing 200 preferente aandelen van elk € 450 nominaal uitgegeven aan Stichting Stadsherstel Amsterdam (Stadsherstel Amsterdam N.V. oud). Door de fusie van de Woningstichting met Stichting Stadsherstel zijn de aandelen overgegaan.

Krachtens de op 1 mei 2013 tussen Stichting Stadsherstel Amsterdam (nieuw) en Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) gesloten overeenkomst, verband houdende met afsplitsing en door de fusie, kan de Woningstichting onder beperkte voorwaarden, onder meer ingeval van financiële nood van de stichting, terugbetaling eisen van Stadsherstel Amsterdam N.V. van het gezamenlijke bedrag van de nominale waarde van de door de Woningstichting gehouden preferente aandelen en het bedrag van de agioreserve van de preferente aandelen, vermeerderd met de inflatiecorrectie als bedoeld in art. 30.6 van de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V.. De Woningstichting is te allen tijde bevoegd om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke voldoening van het hiervoor omschreven financiële belang aan Stichting Stadsherstel Amsterdam. Een (gehele of gedeeltelijke) voldoening zal steeds kunnen geschieden tegen gelijktijdige inkoop door de Woningstichting van een zodanig aantal preferente aandelen als relatief overeenkomt met het bedrag waarmee het financieel belang wordt voldaan. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met afsplitsing gedateerd 1 mei 2013.

De algemene vergadering van Stadsherstel Amsterdam N.V. kan, indien en voor zover voor de winst van de vennootschap blijken uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst-en-verliesrekening dit toelaat, besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent (5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen. Indien en voor zover na een uitkering op de gewone

aandelen voor uitkering beschikbare winst resteert, kan de algemene vergadering besluiten op de preferente aandelen een winstuitkering te doen van een bedrag gelijk aan een procent (1%) van het nominaal bedrag van de preferente aandelen.

De Woningstichting kan Stadsherstel Amsterdam N.V. verzoeken preferente aandelen in te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met de afsplitsing, gedateerd 1 mei 2013.

7.6 Latente belastingvorderingen

Bij de introductie van de integrale belastingplicht is een fiscale openingsbalans opgesteld waarbij alle activa en passiva voor de toen geldige marktwaarde zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sector brede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSo2). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VSo2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal specifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De Woningstichting heeft de VSo2 in 2009 ondertekend. De VSo2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSo2 stilzwijgend voor steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december heeft opgezegd. De VSo2 is noch door de Belastingdienst, noch door de Woningstichting opgezegd voor 1 december 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

	2021	2020
Stand per 1 januari	13.014	8.436
Terugname saldering met latente belastingverplichtingen	-	2.036
Terugneming kortlopende deel	392	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	4.712	3.601
Vrijval ten laste van het resultaat	-1.618	-667
Saldering met latente belastingverplichting	-	-
Kortlopende deel van de latente belastingvorderingen gepresenteerd onder de vlottende activa	-443	-392
Stand per 31 december	16.057	13.014

De post 'Latente belastingvorderingen' betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,94% (2020: 2,20%). Naar verwachting is van deze vorderingen een bedrag ad € 0,4 miljoen binnen een jaar verrekenbaar. De post is verantwoord onder de vlottende activa.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering met betrekking tot tijdelijke verschillen bedraagt nominaal € 18,3 miljoen (2020: € 14,9 miljoen). De contante waarde bedraagt € 16,5 miljoen (2020: € 13,4 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 0,4 miljoen (2020: € 0,4 miljoen) compensabel binnen een jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering;
- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de post Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 2,3 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een hogere fiscale waarde (€ 3,5 miljoen) dan de commerciële boekwaarde (€ 1,3 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering;
- Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De latente belastingvordering heeft een contante waarde van € 4,4 miljoen;
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 6,5 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 1,6 miljoen. Gelet op het ontbreken van de beschikingsmacht bij de Woningstichting inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd;

- Het tijdelijke verschil inzake de leningportefeuille bedraagt € 5,8 miljoen. De latente belastingvordering is gewaardeerd op € 1,4 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen;
- Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/ nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening;
- In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil van € 6,5 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 1,7 miljoen is gewaardeerd tegen een tarief van 25,8% tarief van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend;
- Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm) en wordt vanaf 2022 beperkt tot 20%. Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Het saldo niet-aftrekbare rente is ultimo 2021 vastgesteld op € 29,9 miljoen. Gelet op de verdere beperking van de renteaftrek vanaf 2022 en de begrote ontwikkeling van de fiscale EBITDA valt geen verrekening van dit bedrag meer te verwachten. Er is daarom geen actieve belastinglatentie opgenomen;
- Het tijdelijke waarderingsverschil inzake derivaten bedraagt € 20,3 miljoen, waarbij de derivaten niet op de fiscale balans zijn gewaardeerd. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 5,2 miljoen;

- De volkshuisvestelijke bijdrage, die heeft geresulteerd in een 'leningenruil' met Stichting Vestia, mag fiscaal niet ineens ten laste van de fiscale winst worden gebracht. Het bedrag dient voor de helft op de fiscale balans te worden geactiveerd. Het komt in aftrek in het jaar 2022. De tijdelijke activering leidt tot een waarderingsverschil van € 14,8 miljoen, met een bijbehorende actieve latentie van € 3,8 miljoen.

7.7 Overige effecten

	2021	2020
Stand per 1 januari	17.189	17.275
Investerings	3.851	6.032
Desinvesteringen	-3.672	-5.775
Af: waardemutaties	-229	-343
Stand per 31 december	17.139	17.189

De post overige effecten betreft beurs- en niet-beursgenoteerde effecten die bestemd zijn om duurzaam te worden aangehouden. De marktwaarde van de ter beurze genoteerde effecten en niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde worden gewaardeerd, bedraagt per 31 december 2021 € 17,1 miljoen (2020: € 17,2 miljoen).

7.8 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Inleg Starters Renteregeling	328	752
Vordering New Property Holding B.V.	5.865	7.167
	6.193	7.919

De Starters Renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoop bevorderende maatregel, waarbij de korting voor de koper niet eenmalig via het object wordt gerealiseerd, maar tot uiting komt in een lagere maandelijkse woonlast. Een percentage van de koopsom (doorgaans circa 10%) wordt gestort in een speciaal daarvoor opgerichte coöperatie (waar de Woningstichting lid van is), om via de coöperatie een korting op de hypotheek van de koper te financieren. De regeling kent geen terugkoopplicht.

De Woningstichting heeft een vordering op New Property Holding B.V. van € 12,0 miljoen. In de voorgaande jaren is er € 4,85 miljoen voorzien op de oorspronkelijke vordering. In het boekjaar 2021 heeft de jaarlijkse analyse plaatsgevonden op de waardering van de vordering. Hierbij is een netto contante waarde berekening gemaakt. Uit de analyse is gebleken dat de waardering van de vordering moet worden bijgesteld als gevolg van verslechterde marktcondities voor New Property Holding B.V. De voorziening op de vordering is met € 1,14 miljoen verhoogd naar een bedrag van € 6,00 miljoen. In 2021 is € 0,16 miljoen aflossing ontvangen op de uitstaande vordering. Het aflossingsschema is gebaseerd op de liquiditeitsprognose. Er wordt geen rente in rekening gebracht. Als zekerheid heeft de Woningstichting recht op hypotheek op het onderliggend vastgoed.

7.9 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	14.867	5.070
Bijzondere waardeverminderingen	-69	-407
	14.798	4.663

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,1 miljoen (2020: € 0,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 2,5% (2020: 3,75%).

7.10 Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
Kosten grond en ontwikkelposities	34.907	34.267
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-17.324	-17.324
Onderhoudsmaterialen	643	643
	18.226	17.586

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelingsmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

Twee grondposities zijn gewaardeerd tegen lagere opbrengstwaarde:

	2021	2020
Kostprijs	26.060	26.060
Lagere opbrengstwaarde	8.736	8.736
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	17.324	17.324

Van de overige grondposities overstijgt de opbrengstwaarde de verkrijgingsprijs waardoor deze grondposities zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

7.11 Onderhanden projecten

	31-12-2021	31-12-2020
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	11.658	29.683
Af: Gedeclareerde termijnen kopers	-11.175	-26.935
	483	2.748

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten in opdracht van derden een bedrag van € 0,03 miljoen (2020: € 0,9 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,5% (2020: 3,75%).

7.12 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	4.110	4.049
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-2.010	-1.878
	2.100	2.171

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 47 duizend (2020: € 220 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar opgenomen. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

7.13 Overheid

	31-12-2021	31-12-2020
Voorschotten, subsidies en afrekeningen	1.698	1.797
	1.698	1.797

De post Overheid bestaat vrijwel geheel uit de vorderingen op overheden inzake subsidies en overige overheidsbijdragen. Van deze post heeft € 1,7 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

7.14 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.506	5.346
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.295	-2.440
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Ontwikkelgroep Saendelft C.V.	5	5
	3.216	2.911

Aan Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V. is een kredietfaciliteit van maximaal € 6,5 miljoen verstrekt tegen een rentevergoeding van 4% (2020: 4%). Als zekerheid is een recht van 2e hypotheek verleend.

De vorderingen hebben een looptijd langer dan 1 jaar, omdat het projectfinancieringen betreffen.

7.15 Latente belastingvordering(en)

	31-12-2021	31-12-2020
Latente belastingvordering(en)	443	392
	443	392

7.16 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	22	-
	22	-

7.17 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op overige debiteuren	543	3.681
Vorderingen op vertrokken huurders	156	190
Andere vorderingen	930	881
	1.629	4.752

7.18 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde erfpacht	224	239
Rente	214	208
Vooruitbetaalde kosten	1.290	1.139
Nog te ontvangen bedragen	1.633	42
	3.361	1.628

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

7.19 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening- courant banken	24.673	24.012
Kasmiddelen	11	10
	24.684	24.022

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2020: idem).

7.20 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

	2021	2020
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	10.924.948	10.315.740
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	2.326.432	609.208
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
Totaal resultaat boekjaar van de toegelaten instelling	2.326.432	609.208
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	13.251.380	10.924.948

7.21 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

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

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2021	-	26.759	26.759
Mutatie voorziening gedurende het boekjaar	16.177	1.042	17.219
Stand per 31 december 2021	16.177	27.801	43.978

De voorziening heeft betrekking op projecten bestaand bezit en nieuwbouwprojecten. Het overgrote deel wordt naar verwachting binnen een jaar afgewikkeld.

7.22 Latente belastingverplichtingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	-	51.418
Terugname saldering met latente belastingvordering	-	2.036
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-53.454
Saldering met latente belastingvordering	-	-
Stand per 31 december	-	-

7.23 Overige voorzieningen

	Voorziening deelneming	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2021
Stand per 1 januari	-	1.661	1.402	3.063
Toevoeging ten laste van het resultaat	30	97	311	438
Onttrekking	-	-57	-219	-276
Stand per 31 december	30	1.701	1.494	3.225

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leef-tijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet: 2% gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningportefeuille;
- Overlevingskansen: Prognosetafel 2019 met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse;
- Uitstroom: de kans dat een werknemer vroegtijdig uit dienst gaat, gebaseerd op actuele en verwachte uitstroom.

Loopbaanvoorziening

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao-bepalingen.

De overige voorzieningen hebben voornamelijk een looptijd korter dan 5 jaar, behoudens de voorziening jubilarissen. Het deel van de overige voorzieningen met een looptijd korter dan een jaar bedraagt circa € 0,2 miljoen.

Langlopende schulden

	Waarvan loopjaar 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
Schulden aan kredietinstellingen	283.808	1.604.909	1.888.717
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	203	38.201	38.404
Overige schulden	-	40.970	40.970
	284.011	1.684.080	1.968.091

7.24 Schulden aan banken

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.834.140	1.723.195
Nieuw opgenomen leningen	179.023	186.000
Afsluitprovisies	-105	-337
Amortisatie provisiekosten	72	62
Agio leningruil Vestia	29.555	
Amortisatie agio leningruil Vestia	-18	
Amortisatie embedded derivaat	156	156
Aflossingen	-76.706	-74.936
Subtotaal	1.966.117	1.834.140
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	-77.400	-76.705
Stand per 31 december	1.888.717	1.757.435

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 2,62% (2020: 2,93%).

Zekerheden

De door de Woningstichting aangegane leningen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie en ontwikkeling, als ook voor eigen exploitatie. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1,85 miljard (2020: € 1,75 miljard). Aan het WSW is hiervoor zekerheid verstrekt door middel van een volmacht waarbij de Woningstichting voor een bedrag ad € 5,63 miljard het onderliggend vastgoed in exploitatie niet zonder toestemming kan bezwaren, vervreemden of teniet te doen gaan.

Naast WSW geborgde leningen zijn er nog 10 leningen (in totaal € 14,6 miljoen) welke een 100% garantie kennen van de gemeente Aalsmeer en twee leningen met een garantie van de gemeente Amsterdam (in totaal € 0,08 miljoen). De Woningstichting heeft één ongeborgde lening bij de Handelsbanken van € 75,0 miljoen afgesloten.

Samenstelling leningportefeuille

De leningportefeuille overheid en kredietinstellingen ultimo 2021 bestaat uit de volgende soorten leningen:

	31-12-2021	31-12-2020
Vastrentende leningen	1.568.305	1.413.438
Variabel rentende leningen	79.000	94.000
Extended lening	30.000	30.000
Basisrenteleningen	288.812	296.702
	1.966.117	1.834.140

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Het moment van renteherziening, indien deze hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening, met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van -3 tot 62 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor 70 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

De extended lening betreft een vastrentende lening tot het herzieningsmoment. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage.

Het risico van deze lening betreft:

- Het moment van renteherziening, voortzetting van de lening indien de contractuele rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van de RJ290 Financiële instrumenten, is één embedded derivaat in de vorm van een optie afgescheiden van het basiscontract van de extended lening. Het betreft een optie (callable swap) ter grootte van 30 miljoen, die onderdeel uitmaakt van de extended

lening met een looptijd tot 2059. De geldgever heeft of de optie om in het jaar 2038 de lening van 30 miljoen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen percentage, of de lening vervroegd te laten aflossen.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt.

Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 11 en de 48 basispunten. Voor een overzicht van renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële Instrumenten'.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2021 € 50 miljoen (2020: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,50 %. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING N.V. bedraagt per 31 december 2021 € 45 miljoen (2020: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,35 %. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantiefaciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

Rentelasten

De rentelasten over de financiële instrumenten bestaat uit de rente op afgesloten leningen en op afgesloten rentederivaten. Over het boekjaar 2021 bedroeg de rentelast inzake de renteswaps € 4,1 miljoen (2020: € 4,2 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningportefeuille van € 47,4 miljoen (2020: € 49,9 miljoen) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 2,62% (2020: 2,93%) over de gehele portefeuille.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 21,6 jaar (2020: 20,9 jaar).

Convenanten

De Woningstichting heeft in 2020 een ongeborgde lening bij de Zweedse bank Svenska Handelsbanken AB (publ) afgesloten van € 75 miljoen voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening van de DAEB-tak aan de Niet-DAEB-tak. De lening is conform de wettelijke vereisten aangetrokken en heeft een looptijd van 10 jaren. Aan deze lening zijn onder andere de volgende financiële convenanten verbonden:

- De rentedekkingsratio bedraagt minimaal 3,0;
- De marktwaardedekkingsratio bedraagt (LTV) bedraagt maximaal 65 %;
- De solvabiliteit op basis van marktwaarde van de Niet-DAEB-tak bedraagt minimaal 40%.

Met de banken die ongeborgde kredietfaciliteiten hebben verstrekt, zijn onder andere de volgende kwantitatieve convenanten overeengekomen:

- Solvabiliteit op basis van marktwaarde minimaal 45 %;
- Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,4;
- De meerjaren kasstroomprognose dient meerjarig positief te zijn.

Ultimo boekjaar 2021 wordt aan de convenanten voldaan.

Rentederivaten

De Woningstichting heeft door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten renterisico's afgedekt. Dit betreft vijf renteswaps ('plain vanilla') met een totale nominale waarde van € 70 miljoen en een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Hierbij betaalt de Woningstichting een vaste rente en ontvangt een variabele rente gebaseerd op Euribor. Ultimo 2021 heeft de Woningstichting de volgende (payer) renteswaps:

Hoofdsom	Rente vast	Rente variabel	Startdatum	Einddatum	Hedge-relatie	Marktwaarde 31-12-2021
15.000	4,556%	3M Euribor	03-12-2007	01-12-2022	Ja	-765
15.000	4,610%	3M Euribor	01-09-2008	01-09-2023	Ja	-1.488
15.000	4,635%	3M Euribor	01-12-2008	02-12-2024	Ja	-2.180
15.000	4,680%	3M Euribor	01-09-2009	01-09-2025	Ja	-2.883
10.000	4,000%	6M Euribor	01-09-2010	03-09-2035	Ja	-5.009
						-12.325

Alle renteswaps betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij de Woningstichting een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt. Er is sprake van een effectieve afdekking (hedge) van het renterisico verbonden aan de variabele leningen door het gebruik van de renteswaps.

Indien de rente per 31 december 2021 met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast verbonden aan de variabele leningen met € 0,79 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de renteswap contracten, die verbonden zijn aan vijf van de zes variabele leningen, ook met € 0,70 miljoen stijgen.

7.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Stand per 1 januari	36.753	42.233
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.158	-3.388
Vermindering als gevolg van verjaring terugkoopverplichting	-708	-1.209
Vermindering als gevolg van vervallen verplichtingen	-721	-5.594
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.006	3.200
Waardemutatie terugkoopverplichting	2.232	1.511
Stand per 31 december	38.404	36.753

De Woningstichting heeft ultimo 2021 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 163 woningen (2020: 171 woningen). Deze regeling is ontstaan om het voor starters en mensen met een laag inkomen mogelijk te maken om een woning te kopen. Bij verkoop onder voorwaarden geeft de Woningstichting een korting op de waarde in het economisch verkeer (WEV). Deze korting kan variëren, maar bedraagt over het algemeen maximaal 30% van de WEV. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Woningstichting, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij aankoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

7.26 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen	16.898	16.504
Derivaten	24.072	31.003
	40.970	47.507

Waarborgsommen

	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	15.987	15.543
Rente waarborgsommen	911	961
	16.898	16.504

De waarborgsommen betreffen onder andere de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen. Deze dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij de beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is voor mutatiekosten, veranderingen/verbouwingen en achterstallige huur. De waarborgsom inclusief rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Derivaten

	2021	2020
Stand per 1 januari	31.003	22.260
Waardemutatie verslagjaar	-6.775	8.899
Amortisatie embedded derivaat	-156	-156
Stand per 31 december	24.072	31.003

De Woningstichting heeft een lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden.

Het betreft hierbij enerzijds een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen.

Anderzijds is er de embedded interest swap die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage.



7.27 Schulden aan banken

	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopend deel langlopende schulden	77.400	76.705
Rekening courant faciliteit bank	42.563	1.094
	119.963	77.799

Rekening Courant faciliteit bank

De Woningstichting en haar deelnemingen hebben voor het beheer van hun liquide middelen rekening courant faciliteiten met bijbehorende kredietvoorwaarden bij de huisbanken BNG en ING. Hiervan is ultimo 2021 € 52,4 miljoen nog niet benut (2020: € 93,9 miljoen).

	Debet rente	Credit rente
Bank Nederlandse Gemeenten (€ 50 miljoen)	1M Euribor + 150 bp	-25bp > € 2,5 miljoen
ING Bank (€ 25 miljoen)	1M Euribor + 135 bp	

7.28 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	20.122	14.289
Loonheffing	-	2.167
Vennootschapsbelasting	7.107	15.809
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	2.039	225
	29.268	32.490

7.29 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Te betalen rente op leningen	20.955	22.325
Vooruitontvangen huren	11.874	11.478
Schulden aan VVE's	18.174	16.682
Nog te betalen bouwfacturen	4.715	3.097
Nog te betalen kosten	20.626	14.219
Af te rekenen leveringen en diensten	1.800	2.350
	78.144	70.151

De schulden aan VVE's betreft de reservering van de onderhoud component van de VVE bijdragen die pas wordt afgestort door de Woningstichting wanneer de VVE de uitgaven doet. Vanwege het meerjaren karakter van het onderhoud zal een groot gedeelte van de reservering langer dan 1 jaar uitstaan.

8. Financiële instrumenten

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Woningstichting blootstellen aan marktrisico, reële waarde-renterisico, (kasstroomrenterisico en prijsrisico), kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de Woningstichting te beperken, heeft de Woningstichting beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Treasury beleid

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen de Woningstichting is het leveren van een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin. Financiële instrumenten mogen hierbij niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden waaronder de Woningstichting financiële instrumenten af kan sluiten zijn vastgelegd in het treasury-statuut. Naast een treasury statuut heeft de Woningstichting een meerjarenbegroting, een treasury jaarplan en een treasury handboek en actualiseert deze stukken conform een vaste cyclus. Het laatste treasury statuut en treasury handboek dateren van 25 September 2019.

Binnen het treasurybeleid van de Woningstichting dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente)risico's. In het treasury statuut wordt het gebruik van financiële instrumenten (waaronder derivaten) onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. De Woningstichting conformeert zich bij het gebruik van financiële instrumenten aan de in de BTIV opgenomen artikelen 105 t/m 108 voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen.

Interne beheersing

De Woningstichting heeft de interne beheersing inzake treasury activiteiten vormgegeven door scheiding aan te brengen tussen de frontoffice en backoffice van de treasuryfunctie. In de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en het bestuur van de Woningstichting aangaande treasury activiteiten geadviseerd. In de backoffice vindt de afhandeling en vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van de planning en control cyclus van de Woningstichting.

De Woningstichting monitort dagelijks de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoordt periodiek hierover via de treasury rapportage in de treasury commissie. Jaarlijks worden aan de Aw en het WSW de posities en marktwaarderingen gerapporteerd. Voor de berekening van de marktwaarde van rentederivaten heeft de Woningstichting Aareon Treasury en de Thésor toolkit in gebruik. Daarnaast ontvangt de Woningstichting van betrokken banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarde, zoals berekend door de banken.

De Woningstichting hoeft geen liquiditeitsbuffer aan te houden voor eventuele 'margin' verplichtingen ten aanzien van afgesloten rentederivaten. In de afgesloten contracten zijn geen toezichtbelemmerende bepalingen opgenomen.

Kredietrisico

De Woningstichting loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat de Woningstichting loopt bedraagt € 55,0 miljoen, bestaande uit vorde-

ringen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 3,2 miljoen, overige effecten ad € 17,1 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,1 miljoen, overige vorderingen ad € 7,9 miljoen en liquide middelen ad € 24,7 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren (minus voorziening) ad € 2,1 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 3,2 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringsmaatschappijen.

Kredietmitigerende maatregelen

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- Voor vorderingen op haar deelnemingen ad € 3,2 miljoen heeft de Woningstichting zekerheden ontvangen in de vorm van hypotheekrechten.
- De beleggingen in beurs- en niet beursgenoteerde effecten worden aangehouden conform artikel 41 lid 1 uit de RTIV zoals opgenomen in het treasurystatuut van de Woningstichting.
- De Woningstichting maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen, zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut. Naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Renterisico en kasstroomrisico

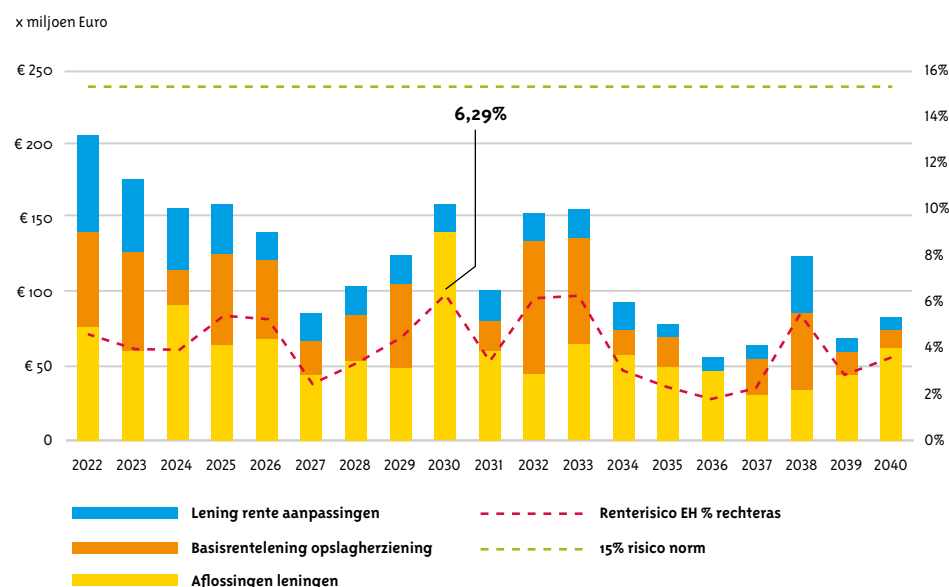
De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Woningstichting risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft de Woningstichting risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het eind van het verslagjaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:
- De restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt;
- De restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt; verminderd met:
- De som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 0,79 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de vijf rentederivaten, die verbonden zijn aan 5 van de 6 variabele leningen met € 0,70 miljoen stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrenten. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Op basis van de lening portefeuille ziet het renterisico tot 2040 er als volgt uit:



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 6,29% (in 2030). Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren ruim onder het door de Woningstichting gestelde maximum van 15% per jaar.

Reële waarde risico

Het reële waarde risico is het risico dat de reële waarde van financiële instrumenten met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van veranderingen in de marktrente. De rentegevoeligheid van de financiële instrumenten wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de gevoeligheid van de reële waarde weer van financiële instrumenten bij een wijziging van de marktrente.

Een verandering in de reële waarde van financiële instrumenten heeft niet direct een liquiditeits- of kasstroomrisico voor de Woningstichting als gevolg. Dit is enkel het geval bij een verplichting tot het afgeven van aanvullend onderpand bij rentederivaten of indien een lening of rentederivaat vervroegd wordt beëindigd. De leningen en rentederivaten die de woningstichting heeft aangetrokken worden normaliter aangehouden tot het einde van de looptijd.

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 2.357 miljoen (2020 € 2.387 miljoen). De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) verdisconteerd tegen de interest rate swap curve uit Aareon Treasury per 31 december 2021 (gebaseerd op actuele marktrentes). De boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 1.965 miljoen (2020: € 1.834 miljoen).

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2021, bedraagt +/- € 12,3 miljoen (2020: +/- € 18 miljoen) en is opgenomen in hoofdstuk 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'. De genoemde afgeleide financiële instrumenten zijn opgenomen in een volledig effectieve hedgerelatie, waardoor geen ineffectiviteit is verantwoord.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 13,2 (2020: 12,2) en inclusief afgeleide instrumenten 13,2 (2020: 12,2). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de reële waarde van leningen inclusief afgeleide instrumenten bij benadering met € 314 miljoen (2020: € 290 miljoen) daalt. In de berekening van de reële waarde als gevolg van een stijging in de rente is de waardemutatie van het embedded derivaat van +/- € 0,29 miljoen niet meegenomen.

Mutatie reële waarde financiële instrumenten	2021	2020
Boekwaarde leningen per 31 december	1.965.471	1.834.140
Reële waarde leningen per 31 december	2.357.130	2.387.143
Reële waarde rentederivaten per 31 december	12.316	17.941
Totale reële waarde	2.369.446	2.405.084
Duratie leningen & derivaten	13,2	12,2
Mutatie reële waarde bij 1% renteverandering (indicatie)	313.706	294.195

Embedded derivaten

De Woningstichting heeft één lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden. Het betreft hierbij een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De optie heeft een negatieve marktwaarde van +/- € 0,29 miljoen op 1 januari 2021 en heeft gedurende 2021 een negatieve waardeontwikkeling gekend. Eind 2021 bedroeg de negatieve waarde van het embedded derivaat +/- € 0,30 miljoen.

De embedded swap, die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage, heeft op 1 januari 2021 een negatieve marktwaarde van € 30,7 miljoen en op 31 december 2021 een negatieve marktwaarde van € 23,8 miljoen.

	2021	2020
Stand per 1 januari	31.003	22.269
Waardemutatie verslagjaar	6.932	-8.743
Stand per 31 december	24.071	31.003

De totale waardeverandering van de embedded derivaten in 2021 ad € 6,9 miljoen, is in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten'.

Overige financiële instrumenten

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals voorde- ringen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de tot het einde van de looptijd aangehouden gekochte leningen en obligaties, bedraagt ultimo 2021 € 17,1 miljoen (2020: € 17,2 miljoen). De boekwaarde, voor afwaarde- ring naar lagere beurswaarde, van deze financiële instrumenten bedraagt ultimo 2021: € 17,9 miljoen (2020: € 17,7 miljoen).

Valutarisico

De Woningstichting is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's op haar activiteiten.

Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijsrisico als gevolg van koersfluctuaties. Voor een nadere toelichting op de reële waarde van deze obligaties wordt verwezen naar de toelichting op de reële waarden in dit hoofdstuk.

Liquiditeitsrisico

De Woningstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen.

Investeringsverplichtingen worden aangegaan als financiering hiervoor beschikbaar is of eigen haard deze heeft zeker gesteld. Voor de exploitatielasten verbonden aan het vast- goed van eigen haard geldt dat de huurinkomsten uit de exploitatie voldoende dekking geven om deze op ieder moment te kunnen betalen. In de vervalkalender van de leningen- portefeuille van eigen haard is een ruime spreiding van aflossingen aangebracht waarmee wordt voorkomen dat een grote liquiditeitsbehoefte uit herfinanciering ontstaat. Het management ziet er op toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de Woningstichting te kunnen voldoen.

Met de huisbankiers van eigen haard zijn kredietfaciliteiten afgesloten tot een bedrag van € 95 miljoen welke kunnen worden benut. Ultimo 2021 is hiervan € 42,6 miljoen benut. Het management zorgt voor voldoende financiële ruimte binnen de beschikbare faciliteiten, zodat de Woningstichting steeds aan gestelde lening convenanten kan blijven voldoen.

De liquiditeitsbehoefte voor 2022 van € 245 miljoen zal door (on)geborgde financiering worden ingevuld. Voor de beschikbaarheid van financiering is de Woningstichting sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. In de liquiditeitsbegrotingen voldoet de Woningstichting aan de financiële ratio's en solvabiliteitsvereisten van het WSW.

De Woningstichting ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn en/of leencapaciteit is om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

De Woningstichting heeft geen derivatencontracten waarin breakclausules zijn opgenomen. Er is beperkt sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Woningstichting geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Woningstichting de contante waarde van het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Alle basisrenteleningen zijn afgesloten bij de sectorbanken (BNG Bank en NWB Bank) om dit risico te mitigeren.

De Woningstichting houdt geen liquiditeitsbuffer aan uit hoofde van BTIV artikel 108 lid 1 voor eventuele onderpand verplichtingen uit afgesloten rentederivaten. Er zijn geen onderpandverplichtingen aan banken voor afgesloten rentederivaten.

Concentratie liquiditeitsrisico

De Woningstichting zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen, en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldgevers	Schuldrestant	%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.008.992	51,3
Nationale Waterschapsbank N.V.	408.857	20,8
Overige bankinstellingen	134.679	6,9
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	412.943	21,0
	1.965.471	100

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico hoofdzakelijk is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. 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. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Het deel van de leningenportefeuille dat openstaat bij financiële instellingen (niet zijnde banken) is afkomstig van grote Duitse en Nederlandse verzekeraars, waaronder Alte Leipziger Lebensversicherung, Aegon Pensioen en Levensverzekering NV en Achmea.

Vestia Lening

In 2021 heeft de Woningstichting onder niet marktconforme voorwaarden een lening geruild met Stichting Vestia. In de ruil werd een marktconform aangetrokken lening van 40 jaar met een rente van 0,5350% geruild met een niet marktconforme lening, de zogenaamde Vestia lening van € 19,02 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een rentetarief van 4,86 % bij de NWB Bank. De overname van deze lening betreft behalve de nominale hoofdsom van € 19,0 miljoen ook de negatieve marktwaarde (agio) ad. € 29,56 miljoen euro. Dit agio wordt in 40 jaar naar nihil afgeschreven conform de RJ-richtlijnen.

De lening is door Eigen Haard (net zoals door 240 andere corporaties) geruild met Stichting Vestia teneinde Stichting Vestia een financieel gezonde bedrijfsvoering en continuïteit te verstrekken zodat het mogelijk default risico voor de corporatiesector van Stichting Vestia ook verdwijnt.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2021 € 50 miljoen (2020: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,5%. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2021 € 45 miljoen (2020: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,20%. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantie faciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

Zekerheden

De woningstichting heeft aan zekerheden het volgende aan partijen verstrekt:

- Een nieuwe volmacht aan het WSW op 24 September 2021 ter hoogte van € 5,63 miljard op het onderpand in de DAEB tak wat door eigen haard eerder aan het WSW is verstrekt ter dekking van de afgesloten geborgde leningen. De oude volmacht van het WSW van 16 April 2014 ter hoogte van € 3,844 miljard is doorgehaald.
- Een hypotheekinschrijving op 24-12-2020 van € 105 miljoen op 469 eenheden aan Svenska Handelsbanken AB (publ) als onderpand voor een lening van € 75 miljoen. De lening is aangetrokken voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening door de Niet DAEB tak van de woningstichting.
- Een volmacht aan de ING Bank ter hoogte van € 90 miljoen op vastgoed wat als onderpand (zekerheid) voor de afgesloten kredietfaciliteit ad € 45 miljoen is verstrekt conform de richtlijn kort geld faciliteiten van het WSW.

De kredietovereenkomst met de ING Bank is goedgekeurd door het WSW en opgemaakt conform de richtlijn kortgeld faciliteiten van het WSW.

Convenanten

De Woningstichting heeft in 2020 een ongeborgde lening bij de Zweedse bank Svenska Handelsbanken AB (publ) afgesloten van € 75 miljoen voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening van de DAEB tak aan de Niet DAEB tak. De lening is conform de wettelijke vereisten aangetrokken en heeft een looptijd van 10 jaren. Aan deze lening zijn o.a. de volgende financiële convenanten verbonden:

- De rentedekkingsratio bedraagt minimaal 3,0;
- De marktwaardedekkingsratio bedraagt (LTV) bedraagt maximaal 65%;
- De solvabiliteit op basis van marktwaarde van de Niet DAEB tak bedraagt minimaal 40%.

Met de banken die ongeborgde kredietfaciliteiten hebben verstrekt, zijn onder andere de volgende kwantitatieve convenanten overeengekomen:

- Solvabiliteit op basis van marktwaarde minimaal 45%;
- Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,4;
- De meerjaren kasstroomprognose dient meerjarig positief te zijn.

Ultimo boekjaar 2021 wordt aan de convenanten voldaan.

9. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 212,9 miljoen (2020: € 186,7 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 199,4 miljoen (2020: € 165,7 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 13,5 miljoen (2020: € 21 miljoen). Van de verplichtingen heeft € 213,3 miljoen (2020: € 185,5 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en nihil (2020: € 1,3 miljoen) op aangegane verplichting langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
≤ 1 jaar	199.409	13.509	212.918
> 1 jaar	-	-	-
	199.409	13.509	212.918

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend venoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is de Woningstichting commanditair venoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Vergoeding bij vervreemding VOV

In 2021 zijn terugkoopverplichtingen van 4 VOV woningen (2020: 7) vervallen in verband met het bereiken van de 15 jaarstermijn. In de overeenkomst met de kopers is naast deze terugkoopverplichting ook een vergoeding bij vervreemding (te ontvangen door de Woningstichting) afgesproken in het 16e jaar tot en met het 30e jaar na aankoop van de VOV woning. Deze vergoeding is gelijk aan de aan de koper verleende koperskorting vermeerderd met een indexering.

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag aan verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 17,9 miljoen (2020: € 16,5 miljoen). De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2022 voortgezet. Dit type onderhoud is gericht op onder andere daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

De Woningstichting en haar deelnemingen zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 75 jaar. De jaarlijkse canonverplichtingen die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 1,6 miljoen. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 7,6 miljoen en langer dan 5 jaar bedraagt € 13,9 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed is nihil (2020: nihil). Er zijn geen verplichtingen die binnen 5 jaar komen te vervallen.

Contractuele verplichtingen

Voor softwarelicenties, telefonie en printers zijn meerjarige contracten afgesloten. De aangegane verplichting bedraagt € 20,6 miljoen (2020: € 3,7 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 4,3 miljoen (2020: € 1,4 miljoen), en langer dan één jaar, maar korter dan 5 jaar € 16,3 miljoen (2020: € 2,2 miljoen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan

na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

In het vierde kwartaal van 2021 heeft de Woningstichting en alle andere deelnemers van het WSW een obligolening afgesloten. Deze lening volgt uit de verplichting van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW. Het afsluiten van de obligolening is één van de onderdelen uit het strategisch programma WSW dat in 2021 is geïmplementeerd.

Met het afsluiten van deze obligolening is het obligo van deelnemende corporaties aan het WSW gegarandeerd en kan indien nodig dit direct door het WSW worden opgevraagd. De hoofdsom van de obligolening is gesteld op 2,6 % van de WSW geborgde portefeuille van het voorafgaande jaar (2020). De Woningstichting heeft een obligolening afgesloten van € 45,4 miljoen. Ultimo boekjaar is geen bedrag getrokken op deze lening.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Voor 2021 heeft de minister besloten geen saneringsheffing te incasseren, gelijk aan voorgaande jaren. Voor de jaren 2022-2026 zijn er momenteel geen indicaties die erop wijzen dat sprake zal zijn van een saneringsheffing.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing AW is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdragenheffing van de AW kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa EUR 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa EUR 2,73 per woongelegenheden en circa EUR 0,02 per EUR 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Verhuurderheffing

Over 2022 is de verhuurderheffing wettelijk vastgesteld op 0,332% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit is een daling van 0,194% ten opzichte van 2021. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (in 2021 tot € 763,47 per maand), vermindert met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object wordt in 2022 voor maximaal € 345.000 (2021: € 315.000) ingerekend.

Kredietfaciliteiten

De Woningstichting heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2021 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 6,4 miljoen (2020: € 8,6 miljoen).

Bankgaranties

De Woningstichting is met de ING Bank een garantiefaciliteit overeengekomen voor een bedrag van € 4,5 miljoen waarvoor de Woningstichting bankgaranties kan uitgeven aan derden. Op basis van het bedrag aan daadwerkelijk uitgegeven garanties wordt er een jaarlijks marktconforme garantieprovisie in rekening gebracht. In totaal is uit de garantiefaciliteit per 31 december 2021 voor een bedrag aan € 3 miljoen (2020: € 3,6 miljoen) aan garanties uitgegeven.

Er is onder andere aan de gemeente Uithoorn, in het kader van de realisatie van een openbaar gebied, een bankgarantie verstrekt van € 1,5 miljoen. Daarnaast is in het kader van de realisatie van het project Breekoever aan de gemeente Landsmeer een bankgarantie verstrekt van € 1,35 miljoen. De overige bankgaranties ad € 0,23 miljoen hebben betrekking op diverse projecten.

Garantstelling

Er zijn geen lopende garantstellingen.

Claims

Tegen de Woningstichting en groepsmaatschappijen zijn geen claims van materiële invloed op de financiële positie ingediend.

Leaseverplichtingen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De verplichting die binnen een jaar vervalt is € 0,6 miljoen, en langer dan een jaar € 0,7 miljoen.

Ontwikkerecht

De Woningstichting heeft middels een eerste recht van hypotheek een ontwikkelrecht op mogelijke toekomstige bebouwing in Alphen a/d Rijn.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Nettohuur	438.770	431.227
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-7.793	-6.540
	430.977	424.687

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2021 verhoogd met gemiddeld 0,75% (2020: 3,34%).

In 2021 was er een huurbevriazing waardoor de huur van sociale huurwoningen niet verhoogd mocht worden. Voor de vrije sector woningen mocht de huur met 2,4% (1% + inflatie 1,4%) worden verhoogd (2020: 2,6%). Deze maximale huurverhoging geldt tot 1 mei 2024.

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	17.215	16.838
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	-1.820	-2.200
	15.395	14.638
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-467	-291
	14.928	14.347

10.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Directe kosten verhuur- en beheer	534	551
Toegerekende organisatiekosten	-27.198	-27.815
	-26.664	-27.264

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

10.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Reparatieverzoeken	-25.729	-24.064
Contractonderhoud	-15.160	-13.525
Mutatieonderhoud	-39.933	-30.901
Planmatig onderhoud	-59.159	-50.630
Toegerekende organisatiekosten	-16.741	-17.160
	-156.721	-136.280

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

10.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Erfpacht	-1.557	-2.028
Verzekeringen	-1.852	-1.704
Belastingen exploitatie	-22.575	-21.397
Verhuurderheffing	-66.293	-63.004
Overige	-2.706	-2.522
	-94.983	-90.655

10.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021	2020
Verkoopopbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.614	53.473
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.225	-33.538
Toegerekende organisatiekosten	-945	-970
Toegerekende financieringskosten	-265	-255
	-1.821	18.710

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	31.850	11.367
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.284	-10.186
Externe verkoopkosten	-1.842	-1.688
Netto verkoopopbrengst	4.724	-507
Toegerekende organisatiekosten	-691	-708
	4.033	-1.215

10.8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	262	-450
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-97.773	-87.576
Waardeveranderingen onrendabele investeringen bestemd voor eigen exploitatie	13.916	-15.258
Waardeveranderingen onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	338	12
Dekking geactiveerde productie	8.568	6.801
Toegerekende organisatiekosten	-13.003	-13.344
Overige	58	-708
	-87.634	-110.523

10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	1.910.294	505.155
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	432.914	115.073
	2.343.208	620.229

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie (paragraaf 7.1).

10.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	5.079	4.663
Kosten overige activiteiten	-2.619	-2.730
	2.460	1.933

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

10.11 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Totale organisatiekosten	-74.417	-74.030
Bij: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	27.198	27.815
Bij: toegerekende organisatiekosten onderhoud	16.741	17.160
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	945	970
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	691	707
Bij: toegerekende organisatiekosten overige waardeveranderingen	13.003	13.344
Bij: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	4.064	4.176
Bij: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	2.619	2.730
Saldo indirecte toerekenbare organisatiekosten	-9.156	-7.128
Volkshuisvestelijke bijdrage	-29.555	-
	-38.711	-7.128

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid.

De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2021	2020
Lonen en salarissen	-49.315	-51.221
Afschrijvingen	-3.347	-3.729
Overige bedrijfskosten	-21.755	-19.080
	- 74.417	-74.030

Lonen en salarissen

	2021	2020
Salarissen	-32.936	-31.064
Sociale lasten	-5.083	-5.013
Pensioenlasten	-3.902	-5.145
Uitzendkrachten	-7.394	-9.999
	-49.315	-51.221

Personeelsbestand

Eind december 2021 had de Woningstichting 594 (Ultimo 2020: 593) werknemers in dienst.

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de Woningstichting omgerekend naar volledige mensjaren 547,9.

Deze personeelsomvang gedurende het verslagjaar is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2021	2020
Wonen	179,4	158,8
Vastgoedbeheer	137,8	138,0
Ontwikkeling & Zakelijk Beheer	71,1	68,9
Finance & Control	66,7	63,3
Staf en overige	92,9	91,8
	547,9	520,8

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

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 uitsluitend 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. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds kent een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft wel/geen aanleiding tot premie aanpassingen;
- Premiereductie of –terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een beleidsdekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft;
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag;
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de Woningstichting overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (eind december 2020: 103,1%). De beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De wettelijk vereiste eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,8% (2020: 126,1%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2021 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2020). Het fonds heeft voor 1 april 2021 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-3.347	-3.729
	-3.347	-3.729

10.12 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten

	2021	2020
Waardeveranderingen deelnemingen	-95	-763
Waardeveranderingen effecten	-229	-343
Waardeveranderingen embedded derivaten	6.931	-8.743
Waardeveranderingen overig	-1.077	-917
	5.530	-10.766

10.13 Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren

	2021	2020
Rente en verkoopresultaat overige effecten	39	45
	39	45

10.14 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	5.655	7.514
Overige rente	135	341
	5.790	7.855

10.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente op schulden kredietinstellingen	-50.400	-53.892
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.669	-1.288
	-52.069	-55.180

10.16 Belastingen

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	-13.050	-83.083
Correcties voorgaande perioden	5.982	6.341
Latente belastingen boekjaar	3.093	56.387
Belastingen deelnemingen buiten fiscale eenheid	-480	-676
Belastingen	-4.455	-21.031

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%).

De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € -/- 4,5 miljoen ofwel 0,2% (2020: -/- € 21,0 miljoen ofwel 3,3%) en bestaat uit de volgende componenten:

Resultaat voor belastingen van de fiscale eenheid	2.330.466	
Af: Resultaat niet dan wel zelfstandig belastingplichtige entiteiten	-3.744	
		2.326.722
Verschillen:		
Afschrijvingen	-2.015	
Verkoop onroerende goederen	-2.425	
Koopprojecten	-2.466	
Extra onderhoudslasten	-47.026	
Overige bedrijfslasten	14.778	
Afwaarderingen financiële vaste activa	-6.518	
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	29.640	
Rentelasten	-588	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.257.904	
Totaal		2.274.524

Belastbaar bedrag	52.198
Af: verliesverrekening	-
Fiscaal resultaat	52.198
Acute belastingen boekjaar	13.050

De acute belastinglast bedraagt € 13,1 miljoen. Het totaal aan verrekenbare verliezen bedraagt nihil. Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar paragraaf 7.6.

10.17 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Woningstichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Woningstichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Woningstichting en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

De volgende transacties hebben zich voorgedaan binnen de consolidatiekring (en zijn geëlimineerd in de geconsolideerde jaarrekening):

Verkopende entiteit	Afname	Datum	Bedrag
Woningstichting Eigen Haard	Administratiekosten	Heel 2021	177
Woningstichting Eigen Haard	Doorbelaste beheerskosten VvE's	Heel 2021	2.408
Totaal verkopen			2.585
Aankopende entiteit	Aankoop	Datum	Bedrag
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard Distelweg B.V.	Doorbelaste huren	Heel 2021	817
	Termijn afname-huurwoningen	Heel 2021	-
Django B.V.	Doorbelaste huren	Heel 2021	12
Totaal aankopen			829
Per saldo			1.756

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in paragraaf 16.2.

10.18 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2021	Overig KPMG netwerk 2021	Totaal KPMG 2021
Onderzoek van de jaarrekening	367	-	367
Andere controleopdrachten	36	-	36
Andere niet-controleopdrachten	-	-	-
	403	-	403

	KPMG Accountants N.V. 2020	Overig KPMG netwerk 2020	Totaal KPMG 2020
Onderzoek van de jaarrekening	351	-	351
Andere controleopdrachten	36	-	36
Andere niet-controleopdrachten	-	-	-
	387	-	387

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 (2020) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10.19 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2021

Activa

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		12.105.012	10.072.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	2.937.550	2.501.715
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		40.679	39.964
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		147.829	116.838
		15.231.070	12.730.705
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		21.891	22.722
Financiële vaste activa	14.2		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3	105.096	95.653
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.4	27.055	27.468
Andere deelnemingen	14.5	46.038	45.076
Latente belastingvordering(en)		16.057	13.014
Overige effecten		17.139	17.189
Overige vorderingen		6.193	7.919
		217.578	206.319
Totaal van vaste activa		15.470.539	12.959.746


(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14.6	11.551	1.662
Overige voorraden	14.7	9.490	8.850
		21.041	10.512
Onderhanden projecten		-	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	14.8	1.919	1.995
Overheid		1.698	1.797
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.9	1.000	1.011
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.10	3.211	2.906
Latente belastingvordering(en)		443	392
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	14.11	22	-
Overige vorderingen		1.629	3.834
Overlopende activa	14.12	3.224	1.549
		13.146	13.484
Liquide middelen	14.14	206	5.104
Totaal van vlottende activa		34.393	29.100
Totaal van activa		15.504.932	12.988.846

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2021 (vervolg)

Passiva


(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	14.14		
Herwaarderingsreserves		11.035.716	8.829.386
Wettelijke en statutaire reserves		100.664	114.001
Overige reserves		-211.432	1.372.353
Resultaat na belastingen van het boekjaar		2.326.432	609.208
Totaal van eigen vermogen		13.251.380	10.924.948
Vorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		43.978	26.759
Overige voorzieningen	14.15	3.196	3.063
Totaal van voorzieningen		47.174	29.822

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		1.888.717	1.757.435
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		38.404	36.753
Overige schulden	14.16	40.674	47.230
Totaal van langlopende schulden		1.967.795	1.841.418
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken		119.963	77.799
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		11.763	10.274
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.17	123	1.876
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	14.18	28.987	32.441
Schulden ter zake van pensioenen		2	763
Overlopende passiva	14.19	77.745	69.505
Totaal van kortlopende schulden		238.583	192.658
Totaal van passiva		15.504.932	12.988.846

 [Voor de staande weergave van de enkelvoudige balans, klik hier.](#)


12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten		429.065	422.099
Opbrengsten servicecontracten		14.713	14.140
Lasten servicecontracten		-15.436	-14.778
Overheidsbijdragen		545	650
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-26.508	-27.237
Lasten onderhoudsactiviteiten		-156.221	-135.855
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-94.952	-90.607
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		151.206	168.412
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.464	47.212
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.348	-29.596
Toegerekende organisatiekosten		-940	-969
Toegerekende financieringskosten		-265	-255
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.089	16.392
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		30.008	9.679
Toegerekende organisatiekosten		-687	-707
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-25.284	-10.186
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.037	-1.214
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		-87.753	-110.511
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.335.904	622.067
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		603	68
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.248.754	511.624

 [Voor de staande weergave van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening, klik hier.](#)

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021 (vervolg)

(x €1.000)	Ref.	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten		4.802	4.477
Kosten overige activiteiten		-2.615	-2.729
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		2.187	1.748
Overige organisatiekosten		-38.662	-7.119
Kosten omtrent leefbaarheid		-4.551	-4.413
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten		5.944	-10.158
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		39	45
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7.531	9.630
Rentelasten en soortgelijke kosten		-51.967	-55.043
Totaal van financiële baten en lasten		-38.453	-55.526
Totaal van resultaat voor belastingen		2.321.429	629.903
Belastingen		-3.974	-20.355
Resultaat uit deelnemingen	16.1	8.977	-340
Totaal van resultaat na belastingen		2.326.432	609.208

 [Voor de staande weergave van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening, klik hier.](#)

13. Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van de Woningstichting. De financiële gegevens van de Woningstichting zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De cijfers over 2020 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

Vorderingen op groepsmaatschappijen

In de jaarrekening van 2020 werden kortlopende vorderingen op groepsmaatschappijen gepresenteerd onder respectievelijk de kortlopende overige vorderingen en de overlopende activa. In 2021 heeft hier een correctie op plaatsgevonden wat als gevolg heeft dat de kortlopende overige vorderingen 2020 € 775.000 lager zijn, de overlopende activa 2020 € 236.000 lager is en de vorderingen op groepsmaatschappijen 2020 € 1.011.000 hoger zijn.

Schulden aan groepsmaatschappijen

In de jaarrekening van 2020 werden kortlopende schulden aan groepsmaatschappijen gepresenteerd onder de schulden aan leveranciers en handelskredieten. Dit is in 2021 gecorrigeerd wat als gevolg heeft dat de schulden aan leveranciers en handelskredieten 2020 € 1.876.000 lager zijn en de schulden aan groepsmaatschappijen 2020 € 1.876.000 hoger zijn.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel van de Woningstichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Woningstichting staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de Woningstichting in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Voor zover mogelijk zijn alle baten en lasten direct toegerekend aan de betreffende eenheden die onderdeel uitmaken van de DAEB dan wel de niet-DAEB tak. Alle overige baten en lasten zijn toegerekend op basis van een algemene verdeelsleutel. Deze algemene verdeelsleutel is met name gebaseerd op het aantal fte's en de gewogen aantal eenheden.



14. Toelichting op de enkelvoudige balans

14.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2021 niet-DAEB
Stand per 1 januari	
Aanschafprijs	844.570
Cumulatieve waardeveranderingen	1.657.145
	2.501.715
Mutaties in het boekjaar:	
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	13.383
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.348
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.474
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-331
Overboekingen van en naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
Overige mutaties:	
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	20.743
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	-27.857
Overige waardeveranderingen	-11.879
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	425.608
Saldo	433.541
Stand per 31 december	
Aanschafprijs	872.521
Cumulatieve waardeveranderingen	2.062.735
	2.935.256
Marktwaarde	2.935.256
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.294
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	2.937.550

14.2 Financiële vaste activa

De Woningstichting staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal%
Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)		
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	Amsterdam	100%
Prospect Zuidas B.V.	Amsterdam	100%
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Amsterdam	100%
Stichting Eigen Haard Assendelft	Amsterdam	100%
Django B.V.	Amsterdam	100%
B.V. Eigen Haard	Amsterdam	100%
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Saendelft B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	Amsterdam	100%
Entree West B.V.	Goes	100%
Nassau Investments B.V.	Amsterdam	100%
Distelweg B.V. (Vanaf 13-07-2020)	Amsterdam	100%

^a (41,76% + 1,10%)

^b (24,99% + 0,51%)

^c (36,67% + 0,33%)

^d (33,33% * 30%)

^e (10,6% + 33,33%*30%*4%)

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen nettovermogenswaarde		
Park Krayenhoff B.V.	Uithoorn	50,00%
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	Amsterdam	42,86%
ODB C.V.	Amsterdam	42,86% ^a
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	Purmerend	25,50% ^b
Park Krayenhoff C.V.	Uithoorn	50,00%
Breekoever V.O.F.	Amsterdam	50,00%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	Amsterdam	37,00% ^c
OGS Saendelft Beheer B.V.	Amsterdam	33,33%
GEM Saendelft Beheer B.V.	Zaanstad	10,00% ^d
Gebiedsontwikkeling De Purmer B.V.	Purmerend	25,50%
Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid B.V.	Amsterdam	50,00%
GEM Saendelft C.V.	Assendelft	11,00% ^e
V.O.F. Royaal Zuid	Hoevelaken	20,00%

Andere deelneming (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen kostprijs

Woningnet N.V.	Utrecht	11,90%
Stadsherstel Amsterdam N.V.	Amsterdam	0,15%

14.3 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	37.214	31.354
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	26.086	25.146
Stichting Eigen Haard Assendelft	-45.485	-44.231
Verrekening/saldering met vordering Stichting Eigen Haard Assendelft	45.485	44.231
Django B.V.	37.821	35.159
Prospect Zuidas B.V.	3.975	3.994
	105.096	95.653

	2021	2020
Stand per 1 januari	95.653	94.760
Aandeel in het nettoresultaat	8.189	-359
Verrekening / Saldering vorderingen	1.254	1.252
Stand per 31 december	105.096	95.653

14.4 Vordering op groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
Django B.V.	17.551	18.051
Stichting Eigen Haard Assendelft	54.989	53.648
Verrekening/saldering met negatieve nettovermogens- waarde deelneming Stichting Eigen Haard Assendelft	-45.485	-44.231
	27.055	27.468

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 2,5% (2020: 2,5%).

14.5 Andere deelnemingen

	31-12-2021	31-12-2020
Park Krayenhoff B.V.	4	5
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	159	138
ODB C.V.	3.710	2.768
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-2.295	-415
Verrekening met lening Gebiedsontwikkeling de Purmer C.V.	2.295	415
Woningnet N.V.	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V.	41.471	41.471
	46.038	45.076

	2021	2020
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	45.758	45.758
Cumulatieve waardeveranderingen	-682	-699
Boekwaarde	45.076	45.059
Aandeel in het nettoresultaat	788	18
Waardeverandering	-1.706	155
Verrekening/saldering vorderingen	1.880	-156
Total mutaties	962	17
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	45.758	45.758
Cumulatieve waardeveranderingen	280	-682
Boekwaarde	46.038	45.076

14.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	11.620	2.069
Bijzondere waardeverminderingen	-69	-407
	11.551	1.662

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,1 miljoen (2020: € 0,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 2,5% (2020: 4,5%).

14.7 Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
Kosten grond en ontwikkelposities	8.847	8.207
Onderhoudsmaterialen	643	643
	9.490	8.850

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De opbrengstwaarde per grondpositie overstijgt de verkrijgingsprijs waardoor alle grondposities zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

14.8 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	3.716	3.681
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.797	-1.686
	1.919	1.995

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 47 duizend (2020: € 218 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

14.9 Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
Stichting Eigen Haard Assendelft	-	5
B.V. Eigen Haard	778	770
Django B.V.	222	236
	1.000	1.011

14.10 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.506	5.346
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.295	-2.440
	3.211	2.906

De rente die over de vorderingen op De Purmer C.V. in rekening is gebracht bedraagt Euribor (3-maands) + 3,5% (2020: circa 3,5%).

14.11 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Loonheffing	22	-
	22	-

14.12 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde erfpacht	99	116
Rente	214	445
Vooruitbetaalde kosten	1.334	981
Nog te ontvangen bedragen	1.577	7
	3.224	1.549

14.13 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Rekeningcourant banken	196	5.094
Kasmiddelen	10	10
	206	5.104

14.14 Eigen vermogen

	Herwaarderingsreserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2020	8.305.647	115.784	843.558	1.050.751	10.315.740
Resultaatbestemming 2019	-	-	1.050.751	-1.050.751	-
Mutaties in het boekjaar 2020					
Overboekingen	523.739	-1.783	-521.956	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	609.208	609.208
Stand per 31 december 2020 / 1 januari 2021	8.829.386	114.001	1.372.353	609.208	10.924.948
Resultaatbestemming 2020	-	-	609.208	-609.208	-
Mutaties in het boekjaar 2021	-	-			
Overboekingen	2.206.330	-13.337	2.192.993	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	2.326.432	2.326.432
Stand per 31 december 2021	11.035.716	100.664	-211.432	2.326.432	13.251.380

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve vanuit de deelnemingen is € 43,0 miljoen (2020: € 36,1 miljoen) hoger dan de enkelvoudige herwaarderingsreserve. Deze hogere herwaarderingsreserve is

gevormd ten laste van de wettelijke en statutaire reserves en dan specifiek de wettelijke reserve deelnemingen.

Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves betreft enerzijds de agioreserve ad € 41,5 miljoen (2020: € 41,4 miljoen) inzake de preferente aandelen gehouden in Stadsherstel Amsterdam N.V. voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 7.5. Daarnaast bestaat de wettelijke en statutaire reserve uit een wettelijke reserve deelnemingen ad € 59,3 miljoen (2020: € 72,6 miljoen).

De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Woningstichting berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Woningstichting recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2021 is, na aftrek van de toevoeging aan de wettelijke reserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 11.036 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 8.829 miljoen), zijnde 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 9.791 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Woningstichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de

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

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ad € 2.326 miljoen als volgt te bestemmen:

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten gunste van de overige reserves te brengen.

14.15 Overige voorzieningen

	Voorziening reorganisatie kosten	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2021
Stand per 1 januari	-	1.661	1.402	3.063
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	97	311	408
Onttrekking	-	-56	-219	-275
Stand per 31 december	-	1.702	1.494	3.196

14.16 Langlopende schulden - Overige schulden

	Waarvan loopjaar 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
Leningen banken	283.808	1.604.909	1.888.717
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	203	38.201	38.404
Overige schulden	-	40.674	40.674
	284.011	1.683.784	1.967.795

	31-12-2021	31-12-2020
Waarborgsommen	16.602	16.227
Derivaten	24.072	31.003
	40.674	47.230

	2021	2020
Stand per 1 januari	16.227	15.809
Ontvangsten waarborgsommen	1.575	1.551
Terugbetalingen waarborgsommen	-1.200	-1.133
Stand per 31 december	16.602	16.227

14.17 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
B.V. Eigen Haard	22	-
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	95	-
Django B.V.	6	-
Distelweg B.V.	-	1.876
	123	1.876

14.18 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	19.950	14.524
Loonheffing	-	2.167
Vennootschapsbelasting	6.998	15.525
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	2.039	225
	28.987	32.441

14.19 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Te betalen rente op leningen	20.955	22.325
Vooruitontvangen huren	11.678	11.380
Schulden aan VVE's	18.174	16.682
Nog te betalen bouwfacturen	4.708	2.997
Nog te betalen kosten	20.429	13.771
Af te rekenen leveringen en diensten	1.801	2.350
	77.745	69.505

De schulden aan VVE's betreft de reservering van de onderhoud component van de VVE bijdragen die pas wordt afgestort door de Woningstichting wanneer de VVE de uitgaven doet. Vanwege het meerjaren karakter van het onderhoud zal een groot gedeelte van de reservering langer dan 1 jaar uitstaan.

15. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voor de toelichting op de geconsolideerde 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 212,9 miljoen (2020: € 184,1 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 199,4 miljoen (2020: € 163,1 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 13,5 miljoen (2020: € 21 miljoen). Het volledige bedrag van € 212,9 miljoen (2020: € 184,1 miljoen) heeft betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
≤ 1 jaar	199.406	13.509	212.915
	199.406	13.509	212.915

Afnameverplichting

De Woningstichting heeft intenties tot en afnameverplichtingen voor de afname van huurwoningen en parkeerplaatsen. Dit betreft een totaal van 61 eenheden (2020: 61). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 0,6 miljoen (2020: € 0,8 miljoen).

Erfpachtverplichting

Er zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan door Woningstichting Eigen Haard met variërende looptijden tot maximaal 75 jaar. De jaarlijkse canonverplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 1,1 miljoen. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 5,2 miljoen en langer dan 5 jaar bedraagt € 8,9 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,9 miljoen (2020: € 0,9 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,2 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,7 miljoen.

Fiscale eenheid

De Woningstichting is hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V. een fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid wordt geheven bij de Woningstichting.

16. Toelichting op de enkelvoudige winst-en- verliesrekening

16.1 Resultaat uit deelnemingen

	2021	2020
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	941	1.101
Django B.V.	2.662	-1.827
Stichting Eigen Haard Assendelft	-1.254	-1.252
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	5.859	1.584
Prospect Zuidas B.V.	-20	35
Stadsherstel Amsterdam N.V.	1	-
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-174	-156
ODB C.V.	941	170
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	21	5
	8.977	-340

16.2 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op de Woningstichting op basis van de regelgeving artikel 3 Regeling topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 Klasse H. Het voor de Woningstichting toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2021 is € 209.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE.

Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt 10% van het bezoldigingsmaximum voor de leden en 15% voor de voorzitter.

Bestuurders:

Gegevens 2021

Bedragen x €1	A. Halm	V. Luijendijk
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	193.893	178.672
Beloningen betaalbaar op termijn	18.369	18.328
Subtotaal	212.262	197.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	212.262	197.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x €1	A. Halm	M. van den Berg	V. Luijendijk
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/1	1/9 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	188.811	16.337	53.660
Beloningen betaalbaar op termijn	25.083	2.119	8.007
Subtotaal	213.894	18.456	61.667
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	16.750	67.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	213.894	18.456	61.667
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	Overgangsrecht	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Overgangperiode

De beloning van één van de bestuurders ligt boven WNT bezoldigingsmaximum (voor 2021: € 209.000 op jaarbasis). Deze beloning van de bestuurder is destijds afgestemd op de in de branche geldende adviezen, en past binnen de aanbevolen bandbreedte van de commissie Izeboud. Hoewel de WNT per 1 januari 2013 van kracht is, zal deze pas geleidelijk algemene werkingen krijgen.

Voor bestuurder 1 geldt dat afspraken zijn gemaakt na inwerktreding van de WNT (na 1 januari 2013), die de norm van de WNT-2 overschrijdt. Hierbij geldt een overgangsrecht van vier jaar ingaande vanaf 1 januari 2016. Daarna geldt een driejarige afbouwperiode naar de norm van WNT-2.

Commissarissen:

Gegevens 2021						
Bedragen x €1	Y. Wilders	M. Dessing	H. de Kanter	D. Gort	H. Karakus	D.J. Boxman
Functiegegevens	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Voorzitter RvC & Lid SenR-Commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid SenR-Commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	18.810	18.810	28.215	18.810	18.810	18.810
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	31.350	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020							
Bedragen x €1	R. Zuidema	Y. Wilders	M. Dessing	H. de Kanter	D. Gort	H. Karakus	D.J. Boxman
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/11 - 31/12	1/11 - 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	22.613	18.090	18.090	18.090	18.090	3.217	3.217
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100	3.350	3.350
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Overige functionarissen (niet-topfunctionarissen)

De WNT verplicht tot openbaarmaking van de bezoldiging van de 'overige functionarissen', indien de bezoldigingsmaximum (voor 2021: € 209.000 op jaarbasis) wordt overschreven.

Binnen Eigen Haard komen deze functionarissen niet voor.

Transacties met verbonden partijen

Er wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.


Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021 DAEB

Activa

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	12.105.012	10.072.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.315	1.770
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	124.436	90.931
	12.230.763	10.164.888
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.571	16.733
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Andere deelnemingen	2.514.086	2.058.533
Latente belastingvordering(en)	16.057	13.014
Lening u/g	547.165	580.751
Overige effecten	17.139	17.189
Overige vorderingen	-	-
	3.094.447	2.669.487
Totaal van vaste activa	15.340.781	12.851.108

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021 DAEB, klik hier.](#)


(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	643	592
	643	592
Onderhanden projecten	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.789	1.564
Overheid	1.698	1.797
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvordering(en)	443	392
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	22	-
Overige vorderingen	-382	2.754
Overlopende activa	2.981	1.354
	6.551	7.861
Liquide middelen	206	-
Totaal van vlottende activa	7.400	8.453
Totaal van activa	15.348.181	12.859.561

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021 DAEB (vervolg)

Passiva


(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	8.950.063	7.144.165
Wettelijke en statutaire reserves	2.195.429	1.693.758
Overige reserves	-220.544	1.477.817
Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.326.432	609.208
Totaal van eigen vermogen	13.251.380	10.924.948
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	39.134	24.676
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	2.566	2.381
Totaal van voorzieningen	41.700	27.056

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	1.813.937	1.682.606
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.217	1.795
Overige schulden	36.824	43.580
Totaal van langlopende schulden	1.851.978	1.727.981
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	90.125	78.791
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.563	9.968
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	35.487	28.880
Schulden ter zake van pensioenen	2	614
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	67.946	61.322
Totaal van kortlopende schulden	203.123	179.575
Totaal van passiva	15.348.181	12.859.561

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2021 DAEB, klik hier.](#)


Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 DAEB

(x €1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	337.310	331.817
Opbrengsten servicecontracten	12.365	13.012
Lasten servicecontracten	-13.410	-13.601
Overheidsbijdragen	545	650
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.782	-22.372
Lasten onderhoudsactiviteiten	-132.415	-114.285
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-87.390	-82.709
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	95.223	112.510
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	50.017	38.243
Toegerekende organisatiekosten	-671	-690
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.647	-30.513
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.699	7.040
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-75.742	-107.314
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.910.114	504.608
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	59	-86
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.834.431	397.208

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 DAEB (vervolg)

(x €1.000)	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	46	36
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	46	36
Overige organisatiekosten	-37.473	-6.187
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.393	-4.128
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	6.702	-9.086
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	39	45
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.917	5.425
Rentelasten en soortgelijke kosten	-40.854	-33.393
Totaal van financiële baten en lasten	-29.196	-37.009
Totaal van resultaat voor belastingen	1.870.337	469.471
Belastingen	542	-7.141
Resultaat uit deelnemingen	455.553	146.878
Totaal van resultaat na belastingen	2.326.432	609.208

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 DAEB

(x €1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	336.980	332.804
Vergoedingen	12.396	13.216
Overheidsontvangsten	627	675
Overige bedrijfsontvangsten	2.668	2.171
Ontvangen interest	10.912	22.012
Saldo ingaande kasstromen	363.583	370.878
Uitgaven		
Erfpacht	696	569
Betalingen aan werknemers	36.067	33.170
Onderhoudsuitgaven	111.321	101.041
Overige bedrijfsuitgaven	58.593	60.869
Betaalde interest	52.715	55.717
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.405	350
Verhuurderheffing	63.696	60.244
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.738	2.793
Vennootschapsbelasting	737	35.103
Saldo uitgaande kasstromen	327.968	349.856
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	35.615	21.022

(x €1.000)	2021	2020
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	43.689	38.253
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	6.250	6.986
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	49.939	45.239

[Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 DAEB (vervolg)

(x €1.000)	2021	2020
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	92.531	60.391
Verbeteruitgaven	110.187	72.170
Aankoop	28.261	30.896
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	2.126	2.741
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	233.105	166.198
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-183.166	-120.959
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	3.437	4.762
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-3.885	-5.219
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-448	-457
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-183.614	-121.416


(x €1.000)	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	179.023	111.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing splitsingslening	33.586	46.311
Overige	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-75.131	-64.503
Aflossing ongeborgde leningen	-1.574	-1.233
Aflossing splitsingslening uitgaven	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	135.904	91.575
Toename (afname) van geldmiddelen	-12.095	-8.819
Wijziging kortgeld	12.301	8.388
	206	-431
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	431
Geldmiddelen aan het einde van de periode	206	-
Mutatie geldmiddelen	206	-431

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021 NIET-DAEB

Activa

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.937.550	2.501.715
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.364	38.195
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.393	25.907
	3.000.307	2.565.816
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.320	5.990
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	105.096	95.653
Vorderingen op groepsmaatschappijen	27.055	27.468
Andere deelnemingen	46.038	45.076
Latente belastingvordering(en)	-	-
Lening u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Overige vorderingen	6.193	7.919
	184.382	176.117
Totaal van vaste activa	3.191.009	2.747.923

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)


(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	11.551	1.662
Overige voorraden	8.847	8.258
	20.398	9.920
Onderhanden projecten	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	131	431
Overheid	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.000	1.011
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.211	2.906
Latente belastingvordering(en)	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	14.700	-
Overige vorderingen	2.011	1.080
Overlopende activa	243	195
	21.296	5.623
Liquide middelen	-	6.096
Totaal van vlottende activa	41.694	21.639
Totaal van activa	3.232.703	2.769.562

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021 NIET-DAEB (vervolg)

Passiva


(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	2.094.765	1.685.221
Wettelijke en statutaire reserves	100.664	114.001
Overige reserves	-136.896	112.433
Resultaat na belastingen van het boekjaar	455.553	146.878
Totaal van eigen vermogen	2.514.086	2.058.533
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	4.845	2.084
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	630	682
Totaal van voorzieningen	5.475	2.766

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	74.780	74.828
Schulden aan groepsmaatschappijen	547.165	580.751
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.187	34.959
Overige schulden	3.849	3.650
Totaal van langlopende schulden	662.981	694.188
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	29.838	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.201	306
Schulden aan groepsmaatschappijen	123	1.876
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	8.200	3.561
Schulden ter zake van pensioenen	-	150
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	9.799	8.182
Totaal van kortlopende schulden	50.161	14.075
Totaal van passiva	3.232.703	2.769.562

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)


Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 NIET-DAEB'

(x €1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	91.755	90.282
Opbrengsten servicecontracten	2.348	1.128
Lasten servicecontracten	-2.025	-1.177
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.726	-4.865
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.806	-21.570
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.562	-7.898
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	55.984	55.902
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.464	47.212
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.348	-29.596
Toegerekende organisatiekosten	-940	-969
Toegerekende financieringskosten	-265	-255
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.089	16.392
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	36.517	33.225
Toegerekende organisatiekosten	-16	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-35.332	-32.677
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.169	531
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-12.011	-3.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	416.960	108.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	543	154
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	405.492	105.630

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 NIET-DAEB' (vervolg)

(x €1.000)	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	4.756	4.441
Kosten overige activiteiten	-2.615	-2.729
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2.141	1.712
Overige organisatiekosten	-1.189	-932
Kosten omtrent leefbaarheid	-158	-286
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	-758	-1.073
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.614	4.206
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.114	-21.650
Totaal van financiële baten en lasten	-9.258	-18.517
Totaal van resultaat voor belastingen	451.092	160.432
Belastingen	-4.516	-13.214
Resultaat uit deelnemingen	8.977	-340
Totaal van resultaat na belastingen	455.553	146.878

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB

(x €1.000)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	92.023	89.940
Vergoedingen	2.360	1.223
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	4.223	6.896
Ontvangen interest	460	530
Saldo ingaande kasstromen	99.066	98.589
Uitgaven		
Erfpacht	409	659
Betalingen aan werknemers	8.773	7.919
Onderhoudsuitgaven	22.268	18.217
Overige bedrijfsuitgaven	10.985	11.050
Betaalde interest	11.078	21.834
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	62	73
Verhuurderheffing	2.516	2.760
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	114	109
Vennootschapsbelasting	14.857	7.897
Saldo uitgaande kasstromen	71.062	70.518
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	28.004	28.071

(x €1.000)	2021	2020
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	36.628	33.399
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.638	3.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw	42	50.340
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	39.308	86.739

[Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB (vervolg)

(x €1.000)	2021	2020
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	21.848	28.061
Verbeteruitgaven	9.920	14.643
Aankoop	28.264	30.894
Nieuwbouw verkoop	7.190	12.592
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.376	3.512
Investerings overig	550	1.209
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	69.148	90.911
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.840	-4.172
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	500	5.750
Ontvangsten overig	654	497
Uitgaven verbindingen	-	-3.000
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.154	3.247
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-28.686	-925

(x €1.000)	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	75.000
Aflossing splitsingslening	-	-
Overige	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-9.200
Aflossing splitsingslening uitgaven	-33.586	-46.311
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-33.586	19.489
Toename (afname) van geldmiddelen	-34.268	46.635
Wijziging kortgeld	28.172	-40.539
	-6.096	6.096
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.096	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-	6.096
Mutatie geldmiddelen	-6.096	6.096

 [Voor de staande weergave van Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB, klik hier.](#)

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-DAEB activiteiten valt de ontwikkeling en het beheer van:

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);
- koopwoningen;
- commercieel vastgoed;
- woongerelateerde dienstverlening.

Ondertekening

Amsterdam, 6 mei 2022

Statutaire bestuurder Woningstichting Eigen Haard

A. Halm

Raad van Commissarissen

Y. Wilders

M. Dessing

H. de Kanter

D. Gort

H. Karakus

D.J. Boxman

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De Woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Eigen Haard

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Eigen Haard per 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).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Eigen Haard (hierna 'de toegelaten instelling') te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Eigen Haard zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

2175140/22W00182394ALK

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit
— Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 129 miljoen
— 1% van de totale activa
Groepscontrole
— 99% van totale activa
— 99% van omzet
Continuïteit en Fraude & Noclar
— Continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
— Fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): risico op het doorbreken interne beheersing door het management en het risico van de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop
Kernpunten
— Waardering vastgoed in exploitatie
— Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
— Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop
Oordeel
Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 129 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 8,7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

2175140/22W00182394ALK

2

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 hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 6,4 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,4 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woningstichting Eigen Haard staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Woningstichting Eigen Haard.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het hoofd van de groep. Het hoofd van de groep vertegenwoordigt 99% van de totale activa en 99% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In het hoofdstuk risicobeheersing van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de code gedrag en integriteit, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de directeur Finance & Control en manager R&A. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van onderzoeksrapporten inzake aanwijzingen over mogelijke fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke toetstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop (zie 'De kernpunten van onze controle').

Het doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot het veronderstelde risico.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen gericht op het risico van mogelijk onrechtmatige betalingen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste 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.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 (het Handboek)' wordt bepaald, EUR 15.138,9 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op 98% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenkasstroombegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in hoofdstuk 5 van de jaarrekening is in 2021 EUR 120,1 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 134,0 miljoen aan onderhoud en EUR 115,5 miljoen aan nieuwbouw huur. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en,
 - vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 van de Woningwet vereist is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn vóór het boekjaar 2003 voor het eerst benoemd als accountant van de toegelaten instelling en zijn sindsdien de externe accountant. Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 herbenoemd als accountant van de toegelaten instelling. De instelling kwalificeert vanaf 1 januari 2020 als een organisatie van openbaar belang.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het 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. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling 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.

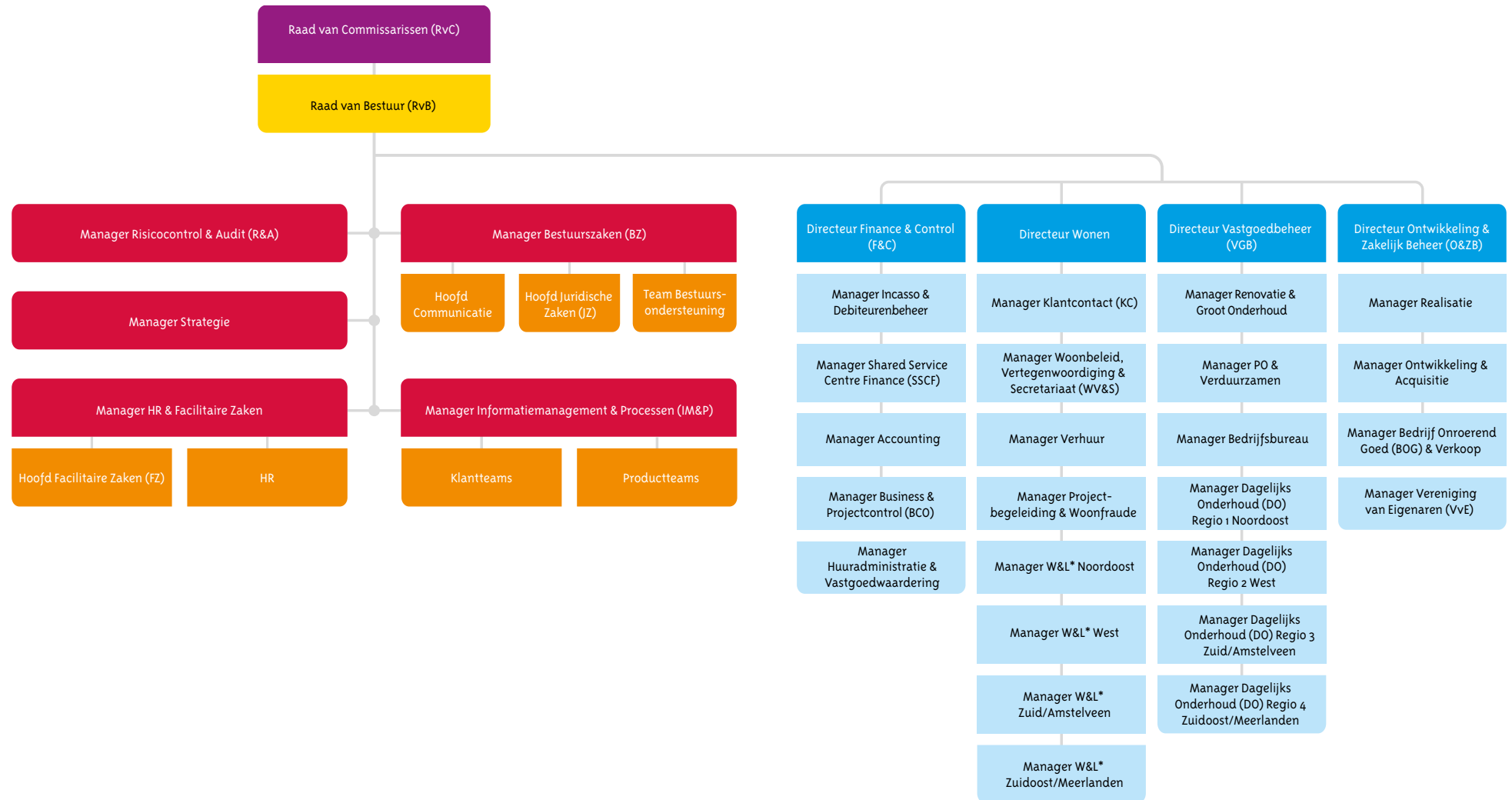
Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](https://www.nba.nl/nl_oob_01.pdf). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Amstelveen, 6 mei 2022

KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA

Bijlage 1: Organogram Eigen Haard



* Wijkontwikkeling & Leefbaarheid

Bijlage 2: Verbindingenstructuur

VERBINDINGENSTRUCTUUR WONINGSTICHTING EIGEN HAARD PER 31-12-2021	Direct belang/ Zeggenschap	Type verbinding
WONINGSTICHTING EIGEN HAARD		TOEGELATEN INSTELLING
— Stichting Eigen Haard Assendelft	100%	Overig
— Ontwikkelings Groep Saendelft CV	36,67%	Ontwikkeling
— GEM Saendelft CV	10,60%	Ontwikkeling
— Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	100%	Exploitatie
— Park Krayenhoff BV	50,00%	Beherend vennoot
— Django BV	100,00%	Exploitatie
— Project Zuidas BV	100,00%	Houdster
— VOF Royaal Zuid	20,00%	Ontwikkeling
— Stadsherstel NV	0,15%	Overig
— Woningnet NV	11,90%	Overig
— Ontwikkelings Combinatie De Bongerd BV	42,86%	Beherend vennoot
— ODB CV	41,76%	Ontwikkeling
— Gebiedsontwikkeling De Purmer CV	24,99%	Ontwikkeling
— Houdster Maatschappij Eigen Haard BV	100,00%	Houdster
— Gebiedsontwikkeling De Purmer Beheer BV	25,50%	Beherend vennoot
— Entree West BV	100,00%	Exploitatie
— Nassau Investments BV	100,00%	Exploitatie
— Eigen Haard Projectontwikkeling BV	100,00%	Ontwikkeling
— Park Krayenhoff CV	49,50%	Ontwikkeling
— Breekover VOF	50,00%	Ontwikkeling
— Ontwikkelingscombinatie Twiske Zuid BV	50,00%	Ontwikkeling
— Distelweg BV	100,00%	Ontwikkeling
— Eigen Haard Saendelft BV	100,00%	Ontwikkeling
— OGS Saendelft Beheer BV	33,33%	Beherend vennoot
— GEM Saendelft Beheer BV	30,00%	Beherend vennoot
— Eigen Haard Vastgoed BV	100,00%	Exploitatie
— BV Eigen Haard	100,00%	VVE-beheer

eigenhaard.nl

