



alle ruimte!

Jaarverslag 2021

2021 in het kort

Klant



93.315

telefoongesprekken
klantenservice



8,1%

mutatiegraad
sociale verhuur



99,7%

passend toegewezen
woningen

Klant-
tevredenheid
deze cijfers geeft onze klant

7,7

verhuurproces

8,0

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



19.207

verhuureenheden



16.649

woningen



2.558

overige
verhuureenheden



188,5 fte's

Inkomsten



€135,6
miljoen

huuropbrengsten
incl. servicekosten



€17,7
miljoen

opbrengst uit
woningverkoop



€400
duizend

overige ontvangsten

Renovatie



278

verduurzaamde
woningen



1.010

Aantal badkamer-,
keuken- of toilet-
verbeteringen

Uitgaven



€11,8
miljoen

uitgaven aan
sectorspecifieke
heffingen



€28,8
miljoen

uitgaven
aan rente



€37,4
miljoen

organisatie-
uitgaven



€47,2
miljoen

onderhouds-
uitgaven en
investeringen
nieuwbouw

de woonplaats
alle ruimte!

Voorwoord	4
Bestuursverslag 2021	5
1. Huisvesting en Leefbaarheid	6
1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
1.3 Samenwerking met stakeholders	14
1.4 Leefbaarheid en participatie	17
1.5 Wonen en zorg	19
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	20
1.7 Huurincassobeleid en ontruiming	21
1.8 Frictieleegstand en huurderiving	22
2. Vastgoed	23
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	23
2.2 Nieuwbouw/sloop (projecten)	28
2.3 Aankoop en verkoop	32
2.4 Maatschappelijk vastgoed	34
3. Organisatie en Governance	35
3.1 Organisatie	35
3.2 Personeel	37
3.3 Coronajaar	39
3.4 Samenwerking met Domijn	39
3.5 Governance	40
3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)	41
3.7 Automatisering	42
4. Financiën	43
4.1 Financieel beleid en beheer	43
4.2 Financieel Resultaat 2021	43
4.3 Coronacrisis	43
4.4 Toekomstige Financiële positie	43
4.5 Ontwikkeling kengetallen	44
4.6 Vastgoedwaardering	50
4.7 Treasury	51
4.8 Verbindingen	52
4.9 Fiscaliteiten	53
5. Risicomanagement	55
5.1 Risicobereidheid	55
5.2 Risicomanagement	56
5.3 Strategische risico's	58
Directieverklaring	61
Verslag Raad van Commissarissen	62
Jaarrekening 2021	74

Voorwoord

In 2021 werkten we anders dan anders vanwege corona. Door creatief te kijken en in (digitale) mogelijkheden te denken, lukte het ons om alles 'gewoon' door te laten lopen. Daar waar dat kon vanuit kantoor en onze wijken, maar ook grotendeels vanuit huis. Allemaal in verbinding met elkaar om onze huurders een fijn thuis te bieden. En op die manier hebben we samen heel veel weten te bereiken. Van het verduurzamen van zo'n 350 woningen, het starten met gebiedsteams, mooie stappen in een nieuw gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem tot nieuwe partners voor ons reparatieonderhoud en het opleveren van onze eerste circulaire woningen. Bij een aantal bijzondere mijlpalen willen we nog even extra stil staan.

Als eerste natuurlijk ons nieuwe ondernemingsplan, dat we in 2021 hebben opgeleverd. Hierin staat waar we de komende jaren aan willen werken en wat we daarin willen bereiken. We kijken daarbij niet vanuit onze afdelingen, maar vanuit onze klant. Het is een compact plan met tegelijkertijd veel inhoud én doelen vertaald naar concrete acties. We hebben zin om daar de komende jaren verder mee aan de slag te gaan.

Doelen realiseren kan alleen met hulp van betrokken en bevlogen medewerkers. En dat zit goed bij De Woonplaats. We hebben in 2021 een organisatiebreed onderzoek gehouden, waarin we onze medewerkers hebben gevraagd om hun eigen bevlogenheid en het werkgeverschap van De Woonplaats te beoordelen. De scores liggen boven de regionale benchmark en dat betekent dat De Woonplaats is uitgeroepen tot World-class Workplace. Daar zijn we natuurlijk best een beetje trots op!

Het jaar 2021 stond ook in het teken van de verkenning van de samenwerking met Domijn en de evaluatie daarvan. We hebben we aan de hand van zes concrete projecten gekeken of samenwerking meerwaarde biedt en dit door KPMG als onafhankelijke partij laten onderzoeken. KPMG concludeert dat de verkenning geslaagd is en dat er een eerste meerwaarde zichtbaar is in de praktijk. We hebben elkaar beter leren kennen, vullen elkaar aan en weten elkaar makkelijker te vinden. Ook heeft de verkenning inzage gegeven in kansrijke onderwerpen en hoe samenwerking te organiseren. KPMG adviseert daarbij om vooral samen te werken op onderwerpen waar op korte termijn meerwaarde zit voor huurders en stakeholders. In 2022 gaan we hier verder vorm aan geven.

Vorig jaar berichtten we nog in ons jaarverslag dat wijzigingen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van invloed waren op onze investeringsruimte de komende jaren. Door bij te sturen en door externe ontwikkelingen in 2021 ziet het er nu heel anders uit. Er is geen remmende financiële factor meer en we kunnen al onze ambities waarmaken. Dat komt goed uit want zoals uit bovenstaande blijkt, hebben we plannen genoeg!

Marion Wolters
Directeur-bestuurder



alle ruimte!

Bestuursverslag 2021

1. Huisvesting en Leefbaarheid

1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Ondernemingsplan

Het jaar 2021 stond in het teken van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan voor 2021 tot 2025. Het opstellen van dit plan was een mooi traject, waarin het gesprek werd gevoerd binnen de eigen organisatie en met veel van onze belangrijkste stakeholders. Onze missie is:

‘Goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare buurten, op een innovatieve en maatschappelijk verantwoorde manier, nu en in de toekomst.’

We benoemen in dit bestuursverslag kort de strategische doelen waaraan we de komende jaren invulling gaan geven. Dit doen wij nadrukkelijk samen met onze stakeholders. We benoemen deze strategische doelen zodat inzichtelijk wordt dat we ook in 2021 al druk zijn geweest met het verder vormgeven van deze doelen.

Deze strategische doelen zijn:

- Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn samen met woningzoekenden tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.
- We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.
- We investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.
- De Woonplaats is een goede werkgever, omdat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar leren, zodat we kunnen mee veranderen met wat de omgeving van ons vraagt.
- We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.
- We zetten onze financiële middelen zoveel mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen, binnen de beheersbare risico's.

Portefeuillestrategie

De Woonplaats heeft zich als doel gesteld dat de vastgoedportefeuille ook op de lange termijn aansluit op de behoeftes en wensen van de bewoners. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente demografische woningmarktonderzoeken. Daarbij leggen we op basis van het ondernemingsplan onze langetermijnstrategie vast met betrekking tot vastgoedactiviteiten in het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan bevat de uitgangspunten die De Woonplaats stelt aan de vastgoedvoorraad en vormt het kader voor de vastgoedsturing. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Focus op ons kerngebied

Ons primaire werkgebied bestaat uit de gemeenten Enschede, Aalten, Oost Gelre en Winterswijk. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en in deze gemeenten doen we maatschappelijke investeringen. Als wij investeren in het overnemen van organisaties of vastgoed, een fusie aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- in Oost-Nederland;
- wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel verwerven in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp.

Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op de hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing, maar we constateren ook dat de voorspelde krimp telkens een aantal jaar doorschuift in de voorspellingen. Daarnaast zien we dat sinds 2020 de druk op sociale woningvoorraad toeneemt: de mutatiegraad daalt, het aantal reacties op woningen neemt toe en de zoekduur loopt op.

Ook focussen we ons, net als de gemeenten waarin we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We signaleren verdunning aan de randen van steden en dorpen en de verdichting van functies in de centra en bewegen hierin mee. Complexen die geen toekomstperspectief op lange termijn hebben worden herontwikkeld of maken plaats voor nieuwbouw.

Als gevolg van het passend toewijzen is het van groot belang om de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. De aanpassingen in de streefhuren (zie paragraaf over streefhuur) zijn onderdeel van het portefeuilleplan en integraal getoetst aan onze financiële mogelijkheden.

Maatschappelijk vastgoed

In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie vervult voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn. We zijn van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op het verbinden van mensen. Waarbij het fungeert als een plek waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. We handelen binnen de kaders van de nieuwe wet- en regelgeving, die voorschrijft dat corporaties terughoudend moeten handelen.

Niet-DAEB-activiteiten

De Woonplaats concentreert zich op haar kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Wij mogen echter ook niet-DAEB-activiteiten uitvoeren, zoals het ontwikkelen van woningen in de vrije sector. In de niet-DAEB-activiteiten willen we weer wat actiever worden dan we in het verleden zijn geweest. We gaan onze investeringsmogelijkheden in de niet-DAEB in kaart brengen en inzetten voor het toevoegen van huurwoningen in het geliberaliseerde huursegment tot circa € 1.000,- per maand en eventueel ook betaalbare koopwoningen.

De investeringen dienen bij te dragen aan de diversiteit in onze buurten en wijken, de doorstroming op de woningmarkt en onze sociale doelstelling. We doen dit samen met de gemeenten, waarbij de volgende zaken aan de orde komen: het vinden van geschikte locatie, een rendabele businesscase, de mogelijkheden voor subsidie en het onderzoeken van mogelijkheden om de doorstroming te optimaliseren.

Naast de strategische uitgangspunten wordt in de portefeuillestrategie invulling gegeven aan welke maatregelen we doorvoeren op het gebied van vastgoedvoorraad. Het gaat hier bijvoorbeeld om nieuwbouw, verkoop, renovatie, huurprijsniveau of verduurzaming. Al deze onderwerpen komen in dit jaarverslag aan bod.

Doorontwikkeling vastgoedsturing

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing heeft De Woonplaats een multidisciplinaire werkgroep, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op tactisch niveau. De werkgroep heeft gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd om bij verschillende (operationele) teams input op te halen over de prestaties van complexen. Deze sessies zijn van grote waarde voor het tot stand komen van directievoorstellen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor onze vastgoedvoorraad.

In deze werkgroep komen vragen aan de orde zoals:

- Als we woningen willen verkopen, welke complexen komen hiervoor dan in aanmerking?
- Als we complexen gaan verduurzamen, welke komen dan als eerste in aanmerking?

In 2021 zijn verdere stappen gezet met betrekking tot de doorontwikkeling van de vastgoedsturing. We hebben een softwareapplicatie aangeschaft die dit proces gaat ondersteunen en we hebben aan de randvoorwaarden voldaan om met drie gebiedsgerichte tactische werkgroepen te gaan werken vanaf 2022.

Huurprijsbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. De streefhuur is de relevante huurprijs voor beleidskeuzes en daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de

verschillende inkomenscategorieën, de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contracthuur kan worden verhoogd. Voor het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad is het dan ook een bewuste keuze van De Woonplaats geweest om de streefhuur lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur.

Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet langer toegestaan om te reageren op het gehele aanbod van huurwoningen. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhuringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor een- en tweepersoonshuishoudens) en de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In onderstaande tabellen wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven. In de eerste tabel is ons woningbezit onderverdeeld in het DAEB- en niet-DAEB-segment. In de tweede tabel zijn de woningen uitgesplitst naar huurprijscategorie van de streefhuren.

Aantal woningen (inclusief woonwagens en zorgvastgoed) per 31-12-2021 onderverdeeld in DAEB – niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	15.241	640	15.881
Overig Nederland	733	35	768
Totaal aantal woningen	15.974	675	16.649

Aantal woningen per categorie streefhuren (inclusief woonwagens en exclusief zorgvastgoed) per 31-12-2021			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot € 442,46	1.004	0	1.004
€ 442,46 - € 633,25	6.613	387	7.000
€ 633,25 - € 678,66	2.868	0	2.868
€ 678,66 - € 752,33	3.895	140	4.035
vanaf € 752,33	627	40	667
Eindtotaal	15.007	567	15.574

Op een deel van de woningen tussen de € 678,66 en € 752,33 (namelijk 1.130 woningen die voor senioren zijn gelabeld, waaronder 1.067 woningen in onze vier kerngemeenten) is het tweehurenbeleid van toepassing. Dat houdt in dat als de woning wordt verhuurd aan iemand met een inkomen onder de passendheidsgrens, deze wordt afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor huishoudens die passend moeten worden toegewezen.

Woonruimteverdeling

Passend toewijzen

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving. Bij het verdelen van de woningvoorraad maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC's), zodat we passend kunnen toewijzen: de juiste huurprijs bij het juiste inkomen en de juiste gezinssamenstelling. Het passend toewijzen is geïntegreerd in ons primaire systeem en deze PMC's. Alle woningen hebben een specifieke PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds.

In 2021 heeft 99,7% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen gekregen.

Wij hanteerden in 2021 de doelstelling dat tenminste 95% van de actief woningzoekenden uit de doelgroep binnen twaalf maanden een woning heeft geaccepteerd. Deze doelstelling is niet behaald. Het percentage actief woningzoekenden dat binnen twaalf maanden een woning heeft geaccepteerd komt uit op 85,1%. Dit heeft vooral te maken met de krapte op de huidige woningmarkt. Met name woningzoekenden die heel gericht met een specifieke woonwens reageren, bijvoorbeeld op een bepaald type woning of in een bepaalde buurt, maar ook gezinnen met kinderen, zoeken soms langer dan een jaar.

De zoektijd van woningzoekenden kunnen we beperkt beïnvloeden door het nemen van een aantal maatregelen, zoals het reduceren van de verkoop van DAEB-woningen, nieuwe woningen toevoegen en bestaande woningen later uit exploitatie nemen, de huurprijzen van woningen bijstellen zodat deze voor andere doelgroepen beschikbaar komen en het bevorderen van de doorstroming naar niet-DAEB-woningen.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kernwerkgebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in ons woonruimteverdeelsysteem 'WoonVinder' reageren op passende woonruimte. Daarnaast bestaan er collegiale samenwerkingen met andere woningcorporaties. Samen met de Enschedese corporaties Ons Huis en Domijn publiceren we de website www.ikzoekeenhuisinenschede.nl. Woningzoekenden vinden op deze site het huurwoningaanbod van de drie Enschedese corporaties bij elkaar. Zo kunnen zij in één oogopslag zien welke woningen beschikbaar komen voor verhuur. Ze kunnen daarbij filteren op prijs, type woning, aantal slaapkamers en woningcorporatie. De woningzoekende klikt op een woning en wordt doorgeleid naar de website van de desbetreffende corporatie, waar vervolgens ook gereageerd kan worden op de woning. Dit geeft een goed overzicht en vergemakkelijkt het zoeken.

Voor de Achterhoek is ons aanbod huurwoningen niet alleen zichtbaar op onze eigen website, maar ook op de website www.thuisindeachterhoek.nl. Zo krijgt de Achterhoekse woningzoekende een compleet beeld van de beschikbare woningen in het gebied. Na het klikken op een woningadvertentie van De Woonplaats wordt de woningzoekende doorgestuurd naar de betreffende advertentie op onze eigen website.

Nieuwe ontwikkelingen

In 2021 hebben we besloten om onze grote eengezinswoningen (met vier of meer slaapkamers) uitsluitend beschikbaar te stellen aan grote gezinnen. Aanleiding daarvoor is vooral in de krapte op de woningmarkt, waardoor het aanbod afnam en het aantal reacties fors toenam. Voor grotere gezinnen werd het steeds moeilijker om een grote eengezinswoning te vinden binnen een acceptabele zoektermijn. De grote betaalbare woningen met tenminste vier slaapkamers zijn door deze wijziging niet langer beschikbaar voor een- en tweepersoonshuishoudens.

In 2021 hebben we verder gewerkt aan de ontwikkeling van een gezamenlijke website met de deelnemende corporaties van WoON Twente, voor circa 25.000 actief woningzoekenden. Hiermee realiseren we één plek waar woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken het aanbod vinden van alle aangesloten corporaties in Twente. Daarmee bieden we gemak en duidelijkheid voor woningzoekenden. Ook geeft dit de corporaties inzicht in de lokale en regionale sociale woningmarkt. De beoogde startdatum voor deze website is begin 2023.

In 2021 hebben we de opleverapp geïntroduceerd, waarmee onze technisch verhuurmedewerkers een woning opnemen. Met deze app kunnen we een compleet en digitaal opleverrapport maken inclusief foto's, waarmee we onze klanten van dienst kunnen zijn. Een doorontwikkeling is het realiseren van een koppeling met ons primaire systeem, waardoor de opgenomen informatie ook automatisch in ons primaire systeem komt.

De invloed van het coronavirus op het verhuurproces

Ook in 2021 kende onze mutatieprocedure aanpassingen, doorgevoerd vanuit de richtlijnen van het RIVM. De ondertekening van de huurovereenkomst werd ook in 2021 naar tevredenheid volledig digitaal afgehandeld en er zijn, afhankelijk van de richtlijnen, steeds maatregelen getroffen om de fysieke contacten zoveel mogelijk te beperken. Dit had tot gevolg dat sommige processen een langere doorlooptijd kenden.

80-10-10-regeling

Sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling is het beleid van De Woonplaats erop gericht om uitsluitend de doelgroep van het beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatieregens.

Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De verplichting om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen onder de € 40.024,- is ruimschoots gehaald met 96%. In 2021 zijn er, van de in totaal 1.543 nieuwe verhuringen, 50 huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,- gehuisvest in de eerste 10% en hebben wij vier huishoudens in de tweede 10 % gehuisvest (waaronder relatief veel nieuwbouw).

Kengetallen Woonruimteverdeling 2021		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	99,7%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen.
80-10-10	96,0%	Aandeel huurwoningen (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat in 2021 verhuurd is aan de sociale doelgroep (dat wil zeggen met een inkomen tot € 40.024,-).
Zoektijd	85,1%	Dit is het percentage woningzoekenden (sociale doelgroep) dat bij acceptatie van een woning korter dan een jaar heeft gezocht.
Mutatiegraad	8,1%	Inclusief zorgvastgoed
Nieuwe verhuringen	1.543	Dit betreft woningen (inclusief woonwagens/kamers)

Jaarlijkse huurverhoging

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De huursombenadering biedt woningcorporaties de mogelijkheid om te differentiëren in huurstijgingen voor vergelijkbare woningen, zolang de totale huurinkomsten van de woningcorporatie (de huursom) onder de maximale huursomstijging blijft. Dat is de huidige huurprijs plus inflatie. De maximale huursom heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging én geldt per kalenderjaar (1 januari 2021 tot 1 januari 2022).

De huursombenadering geldt alleen voor de zelfstandige sociale huurwoningen die bij aanvang een gereguleerd huurcontract hebben en die op de eerste peildatum zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling.

De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2021) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2022) geldt hetzelfde principe. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan de inflatie. Door de huurbevrozing op individueel woningniveau is de huursomstijging in 2021 gemaximeerd op 0%. Daarmee wordt voldaan aan de huursombenadering.

Huurbevrozing

De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties zou in 2021 1,4% bedragen. Als gevolg van de huurbevrozing in 2021 zijn de huren in de gereguleerde sector niet verhoogd. Oftewel, een reguliere huurverhoging van 0% voor alle huren onder € 752,33, in de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022.

In 2021 hebben we geen bezwaarschriften ontvangen.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging. Deze wet hield in dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hadden op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Dit gold alleen voor woningen met een gereguleerd huurcontract. In totaal zijn bij 1.704 huishoudens eenmalig de huren verlaagd.

Klanttevredenheid

Wij hebben de klant hoog in het vaandel staan. Hierbij zijn de klanttevredenheidsscores van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) een middel om te kijken hoe onze dienstverlening wordt ervaren en waar wij kunnen verbeteren.

In de volgende tabel staat onze doelstelling op verschillende onderwerpen. Dit is onderdeel van een bredere organisatiedoelstelling op het gebied van klanttevredenheid. Op de totale klantwaardering, volgens de meting in klantvisie KWH, scoren we ultimo 2021 minimaal gelijk of beter dan corporaties van een vergelijkbare grootte. Wij zijn zeer trots dat we deze doelstelling in 2021 ruimschoots behaald hebben!

Wij vergelijken ons met corporaties van dezelfde grootte, omdat dit een beter beeld geeft van hoe wij het doen in de sector. Corporaties van dezelfde grootte scoren over het algemeen op het onderdeel huurdersoordeel lager dan de corporaties van een kleine omvang.

De doelstelling ten aanzien van klanttevredenheid ziet er als volgt uit:

Klanttevredenheid 2021		
Proces	Doelstelling 2021	Resultaat 2021
Huur opzeggen*	7,8	7,7
Nieuwe woning*	7,6	7,7
Woning zoeken**	7,0	7,9
Reparaties*	7,8	8,0
Planmatig onderhoud**	7,0	7,6
Dienstverlening**	7,0	7,3

*) De doelstelling 2021 is gebaseerd op de scores van de referentiec corporaties. De opgenomen scores betreffen de uitkomsten over het derde kwartaal 2020 van corporaties van een vergelijkbare grootte (standaard filter Klantvisie KWH);

**) De doelstelling 2021 is gebaseerd op de minimaal te realiseren score om het KWH-certificaat te garanderen.

Sinds 2020 neemt De Woonplaats weer deel aan de Aedes Benchmark. In 2018 deden we voor het laatst mee en toen scoorden we een label C op het gebied van klanttevredenheid. In 2020 is dit verbeterd naar een label B. In 2021 hebben we dit weten vast te houden en scoren we nog steeds een label B. Daarnaast heeft De Woonplaats voor 2021 t/m 2023 het keurmerk KWH-huurlabel door de commissie kwaliteitsverklaring van KWH toegekend gekregen.

In het afgelopen jaar hebben we intensief gebruik gemaakt van het KWH-Klantvizier om de klanttevredenheid te monitoren. We zien daarin dat we op vrijwel alle onderdelen boven de doelstelling scoren, met als uitzondering het onderdeel huur opzeggen. De reden dat onze huurders dit onderdeel lager beoordelen is voor een groot deel te wijten aan de aangescherpte coronamaatregelen. De overname van goederen, zoals vloerbedekking en stoffering, werd hierdoor bemoeilijkt en dat is van invloed geweest op de score. Sinds het laatste kwartaal is de overname wel weer mogelijk en de verwachting is dat dit een positieve invloed zal hebben op de score voor komend jaar.

In 2021 is bij het KWH een aanvullend contactonderzoek afgenomen. In dit onderzoek is uitvraag gedaan naar de kwaliteit van het contact met ons klantcontactcenter. Uit dit onderzoek blijkt dat de vriendelijkheid van de medewerkers hoog scoort (8,0) en dat de collega's goed meedenken met de klant (7,5). Onze dienstverlening kunnen we verbeteren door duidelijk aan te geven waar de klant aan toe is en wat diegene van De Woonplaats mag verwachten. Overigens zien we in de scores van het KWH dat dit verbeterpunt niet alleen voor het klantcontactcentrum geldt, maar voor de gehele De Woonplaats.

De Woonplaats heeft tot slot ook meegedaan aan het sectoronderzoek Digitalisering van KWH. In dit onderzoek geven onze huurders aan over het algemeen het liefst telefonisch contact te hebben. Aan contact via WhatsApp geeft 18% de voorkeur. Voor onderwerpen zoals betaling of het opzeggen van de huur heeft een

groot deel van de huurders liever contact via e-mail. Ons klantportaal Mijn Woonplaats blijkt nog relatief onbekend: 53% geeft aan niet te weten of De Woonplaats een klantportaal heeft. Wat betreft de communicatie vanuit De Woonplaats ontvangt 50% van de huurders algemene informatie het liefst per e-mail.

De uitkomsten van dit onderzoek kan De Woonplaats goed gebruiken bij het verder optimaliseren van de dienstverlening.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

WoonStAP

Na de succesvolle start van WoonStAP in 2018 is de samenwerking voortgezet met de gemeente Enschede en de corporaties Domijn, SJHT en Ons Huis. Ook in 2021 biedt deze werkwijze een goede kans aan mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Dit jaar zijn er 139 aanmeldingen gedaan bij WoonStAP. Er zijn dit jaar 82 intakes geweest. In totaal zijn zeventien mensen om redenen na de intake niet geschikt gevonden voor WoonStAP. Van de aanmeldingen in 2021 zijn er nog negen intakes gepland in 2022. In 2021 zijn 36 WoonStAP-kandidaten huurder geworden van een woning van een corporatie. Een deel heeft zelf een woning gevonden door te reageren en een aantal kandidaten zijn rechtstreeks bemiddeld.

De Woonplaats heeft twee directe toewijzingen gedaan, Domijn vijf en Ons Huis drie. Bij De Woonplaats hebben in zeven WoonStAP-kandidaten in 2021 door te reageren via WoonVinder een woning gevonden. Bij Domijn hebben elf en bij Ons Huis acht kandidaten via de reguliere woonruimteverdeling een woning gevonden. Hierbij is het goed om op te merken dat van deze kandidaten er een aantal in 2020 en 2019 al waren aangemeld.

Er zijn nog 48 WoonStAP-kandidaten zelfstandig op zoek naar een woning via de reguliere zoeksystemen.

Door deze werkwijze wordt voorkomen dat inwoners van Enschede in de maatschappelijke opvang terecht komen of langdurig niet bemiddelbaar zijn. Door de juiste ondersteuning voor het wegnemen en voorkomen van verdere woonbelemmeringen worden maatschappelijke gelden bespaard. Deze besparingen worden inzichtelijk gemaakt in het zogeheten huishoudboekje.

Woonmaatje

Er komen dagelijks veel vragen binnen bij alle corporaties van Enschede voor het huren van een woning. Gebleken is dat veel woningzoekenden niet goed weten wat de mogelijkheden zijn voor het huren van woningen en wat ervoor nodig is om een woning te huren. Daarnaast melden deze woningzoekenden zich met exact dezelfde vraag bij elke corporatie. Om de woningzoekenden vanuit één loket de juiste informatie te kunnen geven over hoe te reageren op woningen, wat passend toewijzen is, wat er allemaal bij komt kijken om een woning te huren én om het 'shoppen' van woningzoekenden tegen te gaan, is er vanuit de doorontwikkeling WoonStAP het zusje in oprichting: Woonmaatje. Eén loket voor de woningzoekende met vragen.

Wanneer iemand zich bij dit loket meldt met een woon- of huurbelemmering, wordt diegene doorverwezen naar WoonStAP. Het is een loket voor iedere woningzoekende in Enschede. In 2022 verwacht Woonmaatje te kunnen starten met een pilot in het centrum in samenwerking met alle partijen van WoonStAP. Vanuit daar zal er worden geëvalueerd en uitgerold naar andere stadsdelen. Door het in kaart brengen van de vragen bij dit centrale loket kan de woonbehoefte van de inwoner van Enschede beter worden gepeild: welke woonbehoeftes zijn er en welk vastgoed is daarbij nodig?

Uitstroom Beschermd Wonen en Modulair Beschermd Wonen Enschede

Vanuit het Cimot worden er in Enschede naar rato casussen toegewezen aan de corporaties voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen of de uitstroom naar Modulair Beschermd Wonen. Doelstelling is om binnen zes maanden na de aanvraag voor wonen de cliënt te hebben gehuisvest. Er wordt, afhankelijk van de indicatie, gekozen voor een driepartijenovereenkomst of een Modulair Beschermd Wonen-overeenkomst. Een driepartijenovereenkomst wordt gesloten tussen de huurder, de zorgverlener en de corporatie waarin alle

afspraken rondom begeleiding zijn vastgelegd. Bij het Modulair Beschermd Wonen huurt de zorgverlenende partij de woning ten behoeve van de cliënt.

In Enschede zijn er in 2021 achttien aanvragen vanuit het Cimot gedaan. Hiervan zijn vier trajecten door het Cimot geannuleerd, omdat de cliënt nog niet klaar bleek voor uitstroom of bij een andere gemeente werd aangemeld. Er zijn zeven woningen van De Woonplaats toegewezen (twee uitstroom Beschermd Wonen en vijf uitstroom Modulair Beschermd Wonen).

In 2021 is het proces binnen WoON Twente vormgegeven voor de te verwachten uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang. In Enschede zullen de uit te stromen kandidaten via WoonStAP en de WoonStAP-methodiek worden opgepakt. Daarbij wordt gekeken naar de individuele kandidaat en de mogelijke woonbelemmeringen. Vanuit daar wordt een plan van aanpak opgesteld, waarbij het zelf reageren op woningen via het reguliere woonruimteverdelingssysteem het uitgangspunt wordt.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in de regio Achterhoek

Per 1 januari 2020 wordt in de regio Achterhoek gewerkt volgens de werkafspraken Uitstroom Beschermd Wonen. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door overleg tussen de (regio)gemeente, de Achterhoekse corporaties en de zorgaanbieders. Door heldere afspraken te hebben over het proces zijn de verwachtingen over en weer duidelijk en is de kans op een succesvolle uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen Voorziening zo groot mogelijk.

Ook in 2020 en 2021 bleven convenantafspraken in de Achterhoek voor de uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvang met instanties, zoals gemeenten en het Leger des Heils. Dit houdt in dat instanties voor hun cliënten aanspraak kunnen maken op enkele woningen per jaar. In totaal zijn er in 2021 vier woningen toegewezen.

In 2021 is de pilot Housing First gestart in de Achterhoek. De eerste aanvragen lopen inmiddels. Deze mensen zullen in 2022 worden gehuisvest. De pilot richt zich op mensen met multiproblematiek die gebruik maken van de dag- en nachtopvang of die in beeld zijn bij het daklozenoverleg (omdat ze op de wachtlijst staan voor opvang), die de wens hebben om zelfstandig te wonen, daarbij begeleiding te ontvangen, die huur kunnen betalen en de intentie hebben om geen overlast te veroorzaken.

Maatwerk

De Woonplaats werkt samen met gemeenten en andere ketenpartners om in bepaalde gevallen maatwerk te leveren. Het betreft hier kwetsbare mensen die vaak extra aandacht verdienen, bijvoorbeeld op het gebied van (psychische) begeleiding, woonbegeleiding en financiële huishouding. Door in samenwerking met deze ketenpartners maatwerk te leveren, vindt ook deze doelgroep een goede plek in de samenleving. Vanuit dat maatwerk zijn er in de Achterhoek twee woningen toegewezen.

Statushouders

De Woonplaats biedt huisvesting aan statushouders in de kerngemeenten waarin zij actief is. Hiermee ondersteunen we de taakstelling die de gemeenten opgelegd hebben gekregen van de Rijksoverheid. Bij de plaatsing wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de mogelijke gezinshereniging. De taakstelling is door de Enschedese corporaties gezamenlijk gerealiseerd. Er zijn 24 woningen door De Woonplaats toegewezen.

In de Achterhoek zijn in totaal 31 woningen toegewezen aan statushouders, verdeeld over de drie kerngemeenten. In de gemeente Winterswijk en Aalten is de taakstelling gehaald. In de gemeente Oost Gelre (wordt samen met Pro Wonen opgepakt) is de taakstelling niet helemaal gehaald. Dit is begin 2022 wel gerealiseerd.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen) 2021		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	55	59
Overig Nederland	0	0
Totaal De Woonplaats	55	59

1.3 Samenwerking met stakeholders

Samenwerking met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Belanghouders

Samenwerking met onze belanghouders staat hoog in het vaandel. We vinden een goede relatie opbouwen en onderhouden met onze huurdersorganisaties belangrijk. Zo betrekken wij al enige jaren onze huurdersorganisaties bij onze beleidskeuzes en beleidswijzigingen. Dit doen wij door hen in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken bij deze keuzes. Hierdoor is men al goed geïnformeerd voordat er een instemmings- of adviesaanvraag komt. Dit wordt door alle betrokken partijen als zeer positief ervaren.

In 2021 vond een evaluatie plaats van de samenwerking over 2020 op basis van de uitgangspunten van de visitatie:

Beoordeling door Huurdersplatform 2021	
Evaluatiepunt	Beoordeling (1-10)
Uitdragen missie en visie	7,5
Beleidskeuzes en afwegingen	7
Bereidheid tot het maken van prestatieafspraken	8
Bereidheid tot het voeren van projectoverleg	7
Contact met directie	8

De beoordeling door het Huurdersplatform heeft betrekking op de samenwerking in 2020. Aanvullend is opgemerkt dat de missie en visie goed wordt uitgedragen, maar naar de buitenwacht nog beter kan. Er wordt veel ondersteuning ervaren bij het maken van prestatieafspraken door de beleidsmedewerkers. Het bezoek van de directie aan de Algemene Ledenvergadering werd erg op prijs gesteld. Wel is het Huurdersplatform van mening dat er verbetering mogelijk is op het gebied van communicatie op alle afdelingen en niveaus.

In de samenwerkingsovereenkomsten met zowel het Huurdersplatform, de huurdersverenigingen als de bewonerscommissies zijn afspraken vastgelegd over vergoedingen, vergaderfrequentie en de onderwerpen waarbij er sprake is van instemmings-, advies- en informatierecht. Het afgelopen jaar is de reguliere overlegfrequentie gerealiseerd, maar vanwege corona vonden de meeste overleggen digitaal plaats via Microsoft Teams. Zodra de richtlijnen dit toestonden, is de voorkeur gegeven aan fysieke bijeenkomsten.

Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van alle huurdersverenigingen is het Huurdersplatform. Zij behartigt de belangen van alle huurders van De Woonplaats. In de overleggen worden de beleids- en marktontwikkelingen besproken op regionaal en lokaal niveau.

Een overzicht van de adviesaanvragen in 2021:

- Huurverhoging 2021
- Ondernemingsplan De Woonplaats 2021 tot 2025
- Verkoop- en aankoopbeleid

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Begroting 2022
- Jaarrekening 2020
- Strategische samenwerking met Domijn
- Biedingen Enschede, Arnhem, Aalten, Doetinchem, Winterwijk en Oost Gelre
- Reacties woningen/mutaties over 2020
- Huurachterstanden en uitzettingen
- Bevoegdheden Huurdersplatform

- Ontwikkelingen gebiedsgericht werken
- Nieuwe leveranciers voor reparatie- en mutatieonderhoud
- MVO-beleid
- Uitkomsten KWH
- Woonruimteverdeelsysteem Twente
- Zoektijden
- Aardgasvrij maken van Tweekelerveld
- Aankoop complex Rassinghof te Dinxperlo

Naast de reguliere overleggen is er een thema-overleg geweest met de directie, waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Vragen jaarverslag 2020
- Visie niet-DAEB
- Terugkoppeling brainstormsessie toekomst Huurdersplatform en huurdersverenigingen

Ook heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden tussen het Huurdersplatform, de RvC en de directie. In dit overleg is de samenwerkingsovereenkomst 'Verkenning Strategische samenwerking De Woonplaats – Domijn' besproken. Daarnaast is in de rondvraag door het Huurdersplatform verzocht om een belanghoudersbijeenkomst te organiseren. Er zijn drie belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd: twee in Enschede en één in de Achterhoek. Helaas zijn we genoodzaakt geweest deze bijeenkomsten tot tweemaal toe uit te stellen door aanscherping van de RIVM-richtlijnen. De bijeenkomsten staan nu gepland in juni 2022.

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt regelmatig contact met de zes huurdersverenigingen: vier in de Achterhoek en twee in Enschede. Tijdens deze overleggen wordt onder meer aandacht besteed aan:

- Actuele zaken vanuit zowel de huurdersverenigingen als De Woonplaats
- Afhandeling klachten
- Ontwikkelingen woonruimteverdeelsysteem
- Uitstroom Beschermd Wonen en uitstroom Maatschappelijke Opvang
- Verduurzaming
- Onderhoudsbegroting

Daarnaast vindt er regelmatig tripartite (gemeente, huurdersvereniging en De Woonplaats) overleg plaats in het kader van de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

Achterhoek

In de kerngemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2021 de plan-do-check-act cycli volledig doorlopen, ondanks de beperkende omstandigheden. De tripartite overleggen, welke deels fysiek en deels digitaal plaatsvonden, met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie stonden zowel ambtelijk als bestuurlijk in het teken van nieuwe meerjarige afspraken en de prestatieafspraken. In Aalten, Winterswijk en Oost Gelre zijn de prestatieafspraken onderdeel van de al bestaande raamovereenkomst. Deze vervangen de prestatieafspraken van 2020.

Voor de kerngemeenten is over het jaar 2021 een apart volkshuisvestelijk verslag opgesteld over de activiteiten die zijn uitgevoerd. Dit verslag maakt het voor huurdersorganisaties en gemeenten mogelijk om op eenvoudige wijze terug te lezen wat er door De Woonplaats is uitgevoerd.

Aalten

In Aalten zijn de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over extra inzet op het gebied van beschikbaarheid van woningen (onder andere voor kwetsbare doelgroepen) en de aanpak om tot integrale wijkstrategieën te komen.

- Er is afgesproken dat De Woonplaats in 2021 in de gemeente Aalten een pilot uitvoert met de huisvesting van 'spoedzoekers'. In deze pilot verhuurt De Woonplaats woningen aan de gemeente Aalten voor de

tijdelijke huisvesting van deze groep. Hierbij gaat het niet om mensen die de primaire doelgroep zijn van De Woonplaats.

- Afstemming over het adverteren van 55+ woningen. Woningen met een 55+ label worden zeven dagen gepubliceerd in plaats van de huidige drie dagen. Deze pilot is in 2021 voorgezet, omdat we vanwege de coronamaatregelen onvoldoende de resultaten en effecten hebben kunnen meten.
- Het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken is aangepast. Zo vervangen de nieuwe meerjarige afspraken de reeds bestaande vanaf 2022 en gaan we werken met een jaarlijkse actieagenda.

Oost Gelre

In Oost Gelre zijn we hard aan de slag geweest om de prestatieafspraken 2021 uit te voeren. Door de coronabeperkingen is de uitvoering van een aantal afspraken wel onder druk komen te staan, omdat het bijvoorbeeld moeilijker was om huurders thuis te bezoeken. Dit gold bijvoorbeeld ook voor de wijkaanpak in de wijk ten noorden van de Emmasingel. Wel hebben we in 2021 de eerste gesprekken gevoerd met de gemeente Oost Gelre om tot een plan te komen (met daarin onder andere aandacht voor verduurzaming en klimaatadaptatie), maar de uitvoering zal pas in 2022 van start gaan.

Daarnaast zijn in 2021 de appartementen aan de Mattelierstraat opgeleverd en zijn we doorgegaan met de verduurzaming van ons bezit. Ook zijn er nieuwe meerjarige afspraken gemaakt (die de bestaande vervangen vanaf 2022). Er is voor gekozen om jaarlijks terugkerende onderwerpen op te nemen in de meerjarige afspraken, aangevuld met uitvoeringsafspraken voor 2022.

Winterswijk

Als onderdeel van de uitvoering van de prestatieafspraken over 2021 zijn we in Winterswijk samen met de gemeente verder gegaan met de wijkaanpak in De Pas. Deze wijk krijgt extra aandacht op het gebied van leefbaarheid en verduurzaming. Daarnaast is er veel aandacht geweest voor de transformatieopgave in Winterswijk en zijn we gestart met de nieuwbouw aan de Vlierstraat.

Ook in Winterswijk is het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken aangepast. Hier zijn de thema's transformatieopgave, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wijkaanpak verder uitgewerkt in 'verdiepingsessies'. Deze thema's komen zowel terug in de nieuwe meerjarige afspraken als de prestatieafspraken. Er is gekozen om jaarlijks terugkerende onderwerpen op te nemen in de meerjarige afspraken, aangevuld met uitvoeringsafspraken voor 2022.

Enschede

In Enschede is in 2021 gestart met het opstellen van de prestatieafspraken die we eigenlijk eind 2020 wilden afronden. Omdat het woondebat van het college en de gemeenteraad als gevolg van de coronaontwikkelingen was uitgesteld tot november 2020, was het niet mogelijk de resultaten van dit debat mee te nemen in de prestatieafspraken, tenzij we de deadline van 15 december zouden loslaten. Hiertoe hebben we tripartite besloten.

Vervolgens zijn er mooie stappen gezet in de uitvoering van de prestatieafspraken. Een aantal worden hieronder benoemd:

- Als onderdeel van het speerpunt adaptief programmeren hebben we een gezamenlijk sturingsadvies gemaakt ten behoeve van de woningbouwprioritering. Dit advies nemen gemeente en corporaties mee in het bijstellen van de portefeuillestrategieën en begrotingen.
- Bovenop de informatie die de corporaties in de gezamenlijk monitor beschikbaar stellen aan gemeente en huurdersorganisaties, is in 2021 veel tijd gestoken in het verder informeren en meenemen van de gemeente en gemeenteraad in de ontwikkeling van de zoektijden, reactiegraden en slagingskansen van de sociale doelgroep.
- Als onderdeel van het speerpunt woningbouwprogrammering is er gezamenlijk gewerkt aan de concretisering van het thema flexwonen. Flexwonen biedt een woonoplossing voor mensen met een tijdelijke woonvraag door middel van woonconcepten. Voor een aantal doelgroepen zal er meer worden aangeboden dan alleen wonen. Dit kan zijn in de vorm van aanvullende diensten of voorzieningen. Gezamenlijke uitgangspunten en ambities zijn geformuleerd en projecten zijn benoemd. In 2022 wordt hier concreet uitvoering aan gegeven.

- Het instrument Stedelijke Investerings Afweging (SIA) is in 2021 zover voltooid dat we het praktisch hebben kunnen toepassen in de transitievisie warmte van de gemeente Enschede. Daarnaast is ingezet op de implementatie van het instrument. Hiervoor hebben we voor medewerkers van de gemeente en corporaties, die minder betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van het instrument, bijeenkomsten georganiseerd om hen te informeren over de mogelijkheden die het instrument biedt.

Buiten de prestatieafspraken om weten we elkaar ook goed te vinden. Zo bleek er in 2021 een acuut probleem te zijn bij de huisvesting van buitenlandse studenten in Enschede. Er was niet voldoende huisvesting beschikbaar om de nieuwe toestroom van buitenlandse studenten op te vangen aan het begin van het schooljaar. Door snel schakelen en een goed samen te werken met de gemeente en SJHT kon het pand van De Woonplaats aan de C.J. Snuijstraat, welke op dat moment leeg stond, in zeer korte tijd gereed worden gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van deze studenten.

1.4 Leefbaarheid en participatie

Leefbaarheid

De Woonplaats investeert in de leefbaarheid van de wijken en buurten waarin zij actief is. Hierbij wordt actief gezocht naar samenwerking met partners als gemeenten, welzijnsorganisaties, politie, bewonerscommissies en andere ketenpartners. Per wijk worden jaarlijst wijkplannen opgesteld, waarbij de inhoud mede wordt bepaald door de buurtprioritering die eens per vier jaar wordt opgesteld. Het wijkplan geeft aan welke investeringen en interventies in tijd en geld het komende jaar een bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid in de betreffende wijk. Het totale budget voor leefbaarheid bedroeg in 2021 € 1.783.000,-. In totaal is € 1.661.175,- uitgegeven.

Helaas heeft corona ook in 2021 invloed gehad op de leefbaarheid. Gezamenlijke activiteiten met bewoners konden daardoor minder plaatsvinden. Ondanks dat zijn er wel een aantal mooie voorbeelden te noemen:

Enschede

- In goede samenwerking met het bestuur van de Hortensiaflat is er nieuw leven geblazen in de activiteiten van het bestuur. Zo is er onder meer aandacht geweest voor de recreatieruimte om het gebruik te bevorderen en zijn er meer activiteiten ontstaan.
- Bij de Markveldebrink is een nieuwe fietsenstalling gecreëerd. Voor het aanzicht met betrekking tot ondergrondse containers zijn hegjes geplaatst.

Winterswijk

Samen met de bewoners van De Sleeswijk is de binnentuin ontworpen en ingericht.

Oost Gelre

Herinrichting van de buitenruimte in de Beltrumsestraat: bewoners hebben een keuze gemaakt uit twee ontwerpen en suggesties gedaan voor het ontwerp. Een positief traject met een mooi resultaat.

Aalten

In de binnentuin van de Hoek en de Koppel is het mogelijk gemaakt dat een theatervoorstelling gegeven kon worden in het kader van Dinxperience, waarbij bewoners vanaf hun eigen balkon konden genieten.

Vanuit het leefbaarheidsbudget worden ook bijdragen aan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling, Schuldhulpmaatje en Stichting Present gedaan. Zowel Stichting Present, Schuldhulpmaatje als Buurtbemiddeling zijn gewaardeerde samenwerkingspartners die veel voor onze huurders kunnen betekenen.

Participatie

De Woonplaats werkt bij projecten graag samen met bewoners en andere stakeholders. Participatie heeft dan ook speciale aandacht. In dat kader zijn afgelopen jaar de volgende participatieprojecten te benoemen:

Enschede

In Twekkelveld werkt De Woonplaats samen met de gemeente Enschede, Domijn, Ons Huis en Alifa aan de DIA Twekkelveld. Vanuit deze goedlopende samenwerking is De Woonplaats begonnen met de uitvoering van de renovatie aan de Maanstraat. Door middel van huisbezoeken is het gelukt 100% deelname van de bewoners te organiseren. Het proces loopt hier voorspoedig.

In Stroinkslanden zijn in 2021 de circulaire woningen opgeleverd. Samen met de bewoners zijn de tuinen en de direct omliggende openbare ruimte klimaatadaptief ingericht. Een mooie en leerzame pilot voor vervolgtrajecten, waar we in participatie met bewoners met klimaatadaptatie aan de gang willen.

Winterswijk

In Winterswijk is ook in 2021 in goede samenwerking verder gewerkt aan de Winterswijkse Aanpak in de wijk De Pas. Het betreft hier een intensief traject samen met de gemeente, waarbij er met een gezamenlijk kernteam in de wijk en de bewoners wordt gewerkt aan verduurzaming, inrichting van de openbare ruimte en de sociale cohesie. In het laatste kwartaal is de proceskant van deze integrale samenwerking geëvalueerd: de Winterswijkse Aanpak kan een mooi format zijn om ook in andere wijken door te zetten, zoals de Europalaan en de Helderkampstraat.

1.5 Wonen en zorg

'Sommige mensen hebben net iets meer nodig om op een goede en prettige manier te kunnen wonen. Dit kan te maken hebben met de woning, maar vaak is er een behoefte aan ondersteuning en begeleiding bij het wonen en leven. We zien dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en willen samenwerken met onze stakeholders voor het goed huisvesten van deze doelgroep met de juiste begeleiding. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en wijken.' In het ondernemingsplan is dit opnieuw vastgelegd en dit zal ook verdere uitwerking krijgen in de portefeuillestrategie, ontwikkelingen en vastgoedsturing.

Aantal woningen* verhuurd aan zorginstellingen en 55+ woningen (31-12-2021)		
Aantal woningen		
	Woningen met intramurale zorg	Woningen met een 55+ label
Oost-Nederland	968	2.293
Overig Nederland	206	0
Totaal De Woonplaats	1.174	2.293

*dit betreft de wooneenheden op adresniveau. Vanwege de aanwezigheid van groepswoningen (waaronder ook verpleeghuizen) is de omvang in m2 en aantal bewoners ten opzichte van al het bezit van De Woonplaats groter dan het lijkt.

In 2021 hebben we met onze partners gesproken over mogelijkheden om de tussenvormen voor zelfstandig wonen met zorg uit te breiden en te ondersteunen. De rol die De Woonplaats inneemt binnen het wonen en zorg, ligt nadrukkelijk op het wonen. Zo zijn we samen met onze partners met de gemeente Enschede in gesprek over de realisatie van een tussenvorm voor kwetsbare jongeren en onderzoeken we de mogelijkheden voor de huisvesting van zogeheten 'spoedzoekers'.

Ook nemen we in de gemeente Enschede deel aan de 'taskforce ouderen', waarin we in 2021 gezamenlijk (gemeente, corporaties en zorgorganisaties) gewerkt hebben aan het in kaart brengen van de opgave voor 65+'ers in Enschede. Zo weten we waar onze ouderen straks wonen. Samen met de gemeente en zorgpartijen gaan we op wijkniveau plannen maken om straks voldoende passende woningen te kunnen bieden in combinatie met de benodigde voorzieningen en zorg om langer thuis te kunnen blijven wonen.

In de gemeente Aalten is in een bestaand complex een pilot gestart met een tussenvorm voor wonen van oudere echtparen met een lichte vorm van dementie. Hierin wordt samengewerkt met de gemeente Aalten en Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. Een wooncoach is aangesteld, overleg met de huidige bewoners van het complex is opgestart en de noodzakelijke aanpassingen aan de woningen en gemeenschappelijke ruimten zijn in uitvoering. Inmiddels zijn er vijf woningen in het complex aan deze doelgroep verhuurd.

Daarnaast zien we dat wonen en zorg steeds meer een plek krijgt in de prestatieafspraken en dat door de woonzorgvisies van de gemeenten concreter invulling kan worden gegeven aan dit thema. Zo hebben we in 2021 in de prestatieafspraken voor de gemeente Aalten afspraken gemaakt over de uitwerking van woonzorgkaarten, waarbij wordt gestreefd naar enige clustering van woonzorgaanbod, (zorg)voorzieningen en meer aandacht voor aanbod van levensloopgeschikte woningen.

Ook zijn we aangesloten bij de beleidstafels wonen en zorg die door de verschillende gemeenten worden geïnitieerd. In contacten en gesprekken met gemeenten, corporaties en zorgorganisaties bespreken we trends en ontwikkelingen: wat is de grote opgave en wat zijn de uitdagingen van de gemeente, corporaties en zorgorganisaties? Zo zien wij een toename in de vragen voor uitbreiding en nieuwe geclusterde intramurale locaties. Daarnaast zijn er vragen voor verhuizing van intramurale zorgverleners vanwege meer kwaliteit, bijvoorbeeld omdat zorg niet meer efficiënt kan worden verleend bij een toegenomen zorgvraag.

Dit lijkt nadelig voor onze eigen leegstand, maar het is juist ook een kans om het vastgoed weer opnieuw in te zetten voor een andere doelgroepen. Bijvoorbeeld een groep die lichtere zorg nodig heeft of bepaalde voorzieningen niet nodig heeft.

Over twee locaties in de Achterhoek worden momenteel gesprekken gevoerd over herontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt voor De Woonplaats is dat onze focus blijft op realisatie van toekomstbestendig vastgoed (makkelijk voor meerdere doelgroepen inzetbaar).

1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

Overal waar mensen samenwonen en werken gaan zaken goed en soms minder goed. Onvrede ontstaat als er geen aandacht wordt geschonken aan wensen en opmerkingen. Hoewel we alles doen om onze dienstverlening zo goed mogelijk af te stemmen op onze klant, kunnen we klachten niet altijd voorkomen. We willen klachten graag oplossen en ervoor waken dat klanten met klachten niet tussen wal en schip geraken. Voor De Woonplaats is een klacht een kans om de organisatie te verbeteren: we willen van onze klachten leren.

De Woonplaats streeft naar een zorgvuldige afhandeling van klachten. Als een klant niet tevreden is over de manier waarop De Woonplaats heeft gehandeld, dan kan de klant daarover een klacht indienen. Voor De Woonplaats is een klacht niet alleen een uiting van onvrede over de manier waarop de klant is behandeld, maar ook een advies waarvan de organisatie kan leren. Door maatregelen te nemen als er gegronde klachten binnenkomen, kan De Woonplaats herhaling van soortgelijke voorvallen mogelijk voorkomen in de toekomst.

Een ingestuurde klacht dient zo nodig in twee instanties te worden behandeld door De Woonplaats. In eerste instantie wordt deze behandeld door de medewerker die verantwoordelijk is voor het onderwerp van de klacht. Indien de klager niet tevreden is gesteld met de afhandeling, kan de klager zelf hiervan melding maken. De klacht zal in tweede instantie door de betreffende teamleider worden behandeld. Is de klager na deze twee instanties nog niet tevreden over de afhandeling dan kan de klager zich richten tot de klachtencommissie.

Er zijn in 2021 zes klachten ingediend bij de klachtencommissie. Daarvan zijn twee klachten in behandeling genomen door de Klachtencommissie en door De Woonplaats afgehandeld. Bij één klacht ging het om leefbaarheid en de andere klacht betrof onderhoudszaken. De overige vier klachten zijn door de Klachtencommissie afgewezen.

In 2021 is intern de opdracht uitgezet om de procedure van ons klachtenbeleid en de visie daarop onder de loep te nemen, om vervolgens te komen tot een nog klantgerichter klachtenbeleid. Daarnaast is bij WoON Twente (waar wij als partners aansluiten) een opdracht neergelegd om te komen tot een format klachtenbeleid dat voor iedere corporatie als leidraad zou moeten dienen. Het doel is om in het tweede kwartaal van 2022 tot een definitief stuk te komen. Deze zal vervolgens binnen De Woonplaats worden doorgevoerd.

Doelen van de procedure:

- Het vergroten van de klantgerichtheid van de organisatie.
- Het bewaken van een goede aanneming en afhandeling van klachten/ontevredenheid.
- Het registreren en bewaken van elke klacht over de dienstverlening, een afhandeltermijn, personeel of processen.
- Het identificeren van klachtpatronen en het doorvoeren van structurele verbeteringen in de dienstverlening.

1.7 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats voert actief beleid als het gaat om het voorkomen van betalingsachterstanden. Wij zetten ons steeds in om zo vroeg mogelijk in contact te komen met de huurders waarbij een achterstand is ontstaan. Vooral door een brede inzet, niet alleen van de medewerkers van de afdeling Verhuur maar ook van de consulenten wonen en de wijkbeheerders, lukt het om steeds sneller in contact te komen en waar nodig hulp en ondersteuning in te schakelen. Hierdoor blijft de jaren geleden ingezette daling van ontruiming gaande en daarbij is in 2021 de totale achterstand afgenomen van 0,71% in december 2020 naar 0,62% in december 2021.

Sinds september 2021 zetten wij actiever in op vroegsignalering in samenwerking met de verschillende gemeenten. Op basis van samenwerkingsafspraken die vastliggen in convenanten melden wij iedere huurder met betalingsproblemen aan voor vroegsignalering. De gemeenten kunnen zo vroegtijdig de gemeentelijke schuldhulpverlening opstarten, in een stadium waarin de problematiek nog te overzien is. Gemiddeld melden wij 99 huurders per maand aan bij de verschillende gemeenten.

De effecten van corona

Voor huurders die getroffen zijn in hun inkomen door de coronamaatregelen wordt maatwerk geleverd. Aan het begin van de coronacrisis zijn huurders opgeroepen zich te melden wanneer zij een inkomensdaling verwachten. Dit om ontruiming en verdere problemen te voorkomen. Met deze huurders maken we realistische betalingsafspraken en verwijzen we hen door naar hulpverlenende instanties.

Voor huurders van ons bedrijfsonroerendgoed (BOG) geldt eveneens dat er wordt gekeken naar oplossingen. Ook hier treft het een deel van onze huurders, met name in de branches die zwaar getroffen zijn, zoals horeca, sportscholen en kappers. Met hen zijn maatwerkoplossingen getroffen in 2021.

Aantal ontruiming inclusief overlast per rayon 2021	
Rayon	2021
Oost Nederland	10
Overig NL	0
Totaal	10

1.8 Fricieleegstand en huurderving

Wat betreft de verhuur van onze woningen kenmerkt het jaar 2021 zich voor een deel door een aangepaste werkwijze vanwege corona. Dit had zijn weerslag op de derving bij de verhuur van de DAEB-woningen. Daarnaast hebben enkele andere zaken geleid tot een hogere leegstand: per april 2021 zijn we gebiedsgericht gaan werken met meerdere aannemers voor mutatieonderhoud. Dit heeft geleid tot opstartproblemen, vooral tijdens de eerste periode en de zomermaanden, met als gevolg een oplopende leegstand. Bovendien is er een tekort aan materialen, resulterend in lange levertijden, waardoor de woningen langer leegstaan.

De totale derving op de DAEB-woningen die niet langdurig zijn onttrokken aan het verhuurproces is 1,5%, ten opzichte van de norm van 1,3%. Er is een aantal maatregelen genomen om de leegstand te beperken, zoals een wekelijks overleg om de leegstandslijst door te nemen en problemen op te pakken. Tevens is een targetteam gestart dat een aantal aanbevelingen heeft gedaan om de leegstand te beperken (onder andere ten aanzien van opdrachtverstrekking en voortgangsbewaking).

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten 2021		
Specificatie huurderving	Norm	Realisatie
Derving DAEB-woningen niet langdurig aan het verhuurproces onttrokken	1,3%	1,5%
Totaal bezit De Woonplaats	3,0%	2,3%

2. Vastgoed

We zijn voortdurend bezig om ons vastgoed toekomstbestendig en duurzaam te maken. Dit willen we realiseren in gevarieerde wijken en buurten. Een opdracht die veel vergt van de organisatie en een opgave die niet in een paar jaren is gerealiseerd. Onderhoudswerkzaamheden, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop dragen allemaal bij aan het bewerkstelligen van een toekomstbestendige vastgoedvoorraad, die aansluit op de wensen van onze huurders en tegelijkertijd voldoet aan wet- en regelgeving.

Deze transformatie van ons vastgoed willen we steeds meer vormgeven in samenwerking met lokale stakeholders vanuit een integrale visie op wijken en buurten. Een ingewikkeld proces dat niet alleen intern een hele opgave is, maar ook extern afhankelijk is van factoren. Helaas moeten we constateren dat het afgelopen jaar een belangrijke externe factor, corona, bij deze hoge ambities een negatief effect heeft gehad. Waar we bij nieuwbouw nagenoeg geen vertraging zagen door corona, zien we deze stagnatie wel bij de verduurzaming. Vooral bij de verduurzaming in de bewoonde situatie lopen we achter ten opzichte van de ambities. Doordat we al goed op tempo lagen, is deze vertraging redelijk op te vangen.

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

De Woonplaats is bezig om de werkwijze te optimaliseren rondom onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. De corporatie wil het inzicht van haar bezit verbeteren en processen zo inrichten dat deze beter aansluiten op het vraagstuk van de transformatie en om beter te kunnen sturen op kosten en kwaliteit. Het wel of niet uitvoeren van activiteiten aan ons vastgoed en de leef- en woonomgeving heeft invloed op de uitstraling van ons bezit en beïnvloedt het woongenot van bewoners en de leefbaarheid van buurten en wijken. Juiste onderhoudskeuzes zorgen voor de waardevastheid van onze woningen.

Een uitwerking van die werkwijze is de vastgoedkwaliteit. De vastgoedkwaliteit benaderen we tegenwoordig integraal. Dezelfde uitgangspunten gelden voor zowel bestaand vastgoed als voor nieuwbouw. Onderhoudskosten zijn een belangrijk onderdeel van de exploitatiekosten van ons vastgoed.

Ontwikkelingen

Vanaf 1 januari 2021 geldt een nieuwe bepalingsmethode om de energieprestatie voor alle gebouwen te bepalen. Met de intrede van de NTA 8800 stapt Nederland af van de huidige Energie-Index (EI) voor bestaande bouw en de Energieprestatie coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw. Door de nieuwe methodiek verandert het label van veel woningen op het moment dat het huidige label is verlopen. De oude labels zijn echter tien jaar geldig. In de begroting voor 2021 hebben wij onze doelstelling 'Het behalen van een gemiddelde energie index van 1,38 of lager' nog volgens de oude rekenmethodiek geformuleerd. Deze doelstelling is ruimschoots behaald.

Een belangrijk thema in het afgelopen jaar was de realisatie van de transitievisie warmte. De verantwoordelijkheid voor het aardgasvrij maken van de woningen ligt bij de gemeenten. Voor die warmtetransitie moesten alle gemeenten een transitievisie warmte vaststellen voor eind 2021. De visie moet een tijdpad bevatten, waarin wordt aangegeven op welke termijn de woningen verduurzamen. De Woonplaats is in elke kerngemeente betrokken geweest bij de formulering van de verschillende transitievisies warmte.

Eind 2021 werden we geconfronteerd met een ongekend harde stijging van de gasprijzen, die in 2022 nog immer doorzet. Ook de prijzen van de warmtenetten die voor een deel gasgestookt zijn, zoals bij Ennatuurlijk, stijgen mee. Door de onrust die de prijsstijging veroorzaakt heeft de gemeente Enschede het vaststellen van de transitievisie warmte uitgesteld tot het voorjaar 2022.

Ook binnen het netwerk van de Twentse woningcorporaties (WoON Twente) staat duurzaamheid nadrukkelijk op de agenda. Samenwerken naar CO2-neutraal in 2050. Bij verschillende thema's vervullen de woningcorporaties een rol van óf koploper, óf snelle volger, óf peloton. De Woonplaats heeft de rol van koploper bij de onderwerpen energiebesparing en circulariteit. De koplopers steken de meeste energie en tijd in onderzoek en pilotprojecten, waarna de snelle volgers en uiteindelijk het peloton kunnen aansluiten.

In 2021 is een start gemaakt met de actualisatie van het duurzaamheidsbeleid. Door actualisering zorgen wij ervoor dat ons beleid past bij de nieuwe overheidsmaatregelen en de aangescherpte eisen en dat we de juiste dingen blijven doen. Eén van de vier thema's van het beleid was maatschappelijke duurzaamheid. Bij het beschrijven hiervan destijds is geconstateerd dat maatschappelijke duurzaamheid (MVO) een onderwerp is dat thuishoort in het ondernemingsplan en in een aparte beleidsnotitie moet worden opgenomen. In 2021 is dan ook het MVO-beleid vastgesteld en opgenomen in ons nieuwe ondernemingsplan. De actualisatie van het duurzaamheidsbeleid zal in 2022 afgerond worden.

Regeling Reductie Energiegebruik Woningen

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie (als een woning van huurder wisselt), maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar basiskwaliteit.

Eind 2020 kondigde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) aan. Met deze regeling konden gemeenten hun inwoners stimuleren om energie te besparen in hun woning en zo CO₂-uitstoot en woonlasten te verlagen. De gemeente kon voor de volgende activiteiten een vergoeding aanvragen:

- het aanbieden van eenvoudige energiebesparende maatregelen die de eigenaar-bewoner of de huurder zelf aan kan brengen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie;
- verwarmings- of ventilatiesystemen energiezuinig inregelen of laten inregelen;
- het geven of laten geven van advies specifiek voor de woning van een huurder of eigenaar-bewoner;
- het geven of laten geven van algemeen advies.

Gezamenlijk is van deze regeling gebruik gemaakt om met de gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties campagnes op te zetten om bij te dragen aan de bewustwording rond energiebesparing van onze huurders. Door voorfinanciering en actief deel te nemen heeft De Woonplaats ervoor gezorgd dat de huurders konden profiteren van de gratis acties, bespaarproducten en diensten.

De uitrol van de verschillende acties in Enschede en de Achterhoekse gemeenten gebeurde in 2021. Eén van de acties in gemeente Enschede was de gratis verbruiksmonitor Huisbaasje, waar huurders gebruik van konden maken. Deze verbruiksmonitor geeft realtime inzicht in het energieverbruik. Ook onze eigen medewerkers die in Enschede wonen konden van deze tool gebruik maken en zo inzicht krijgen in hun eigen energieverbruik.

Innovatieve pilots

Om de doelstellingen in 2050 te behalen moeten we doorgaan en kunnen we niet blijven stilstaan, ook al behalen we goede resultaten. We zijn op de juiste weg, maar hebben nog veel uitdagingen. Omdat de opgave erg groot is en we ervan overtuigd zijn dat er niet één oplossing komt die overal toepasbaar is, blijven we ook pilots uitvoeren. Pilots die bijdragen aan een comfortabele(re) woning, waarvan de energiekosten betaalbaar worden en blijven, ondanks de prijsstijgingen. Dat betekent dus een aanzienlijke verlaging van energieverbruiken. Pilots die de kwaliteit van de woning verbeteren en een positieve bijdrage leveren aan het milieu. De pilots kunnen erg verschillend van aard zijn, maar hebben allen het doel om bij te dragen aan het uiteindelijke doel.

In 2021 hebben we een pilot afgerond waarbij twintig nieuwbouwwoningen zijn voorzien van elektrische radiatoren. Na een goede monitoring van de woningen gaan we kijken of we dit systeem vaker toe willen passen in onze woningen. Daarnaast zijn we in 2021 met een aantal andere corporaties verdergegaan om de doorontwikkeling op het vlak van waterstof te onderzoeken. Op het gebied van circulair hebben we in 2021 samen met Wassink Installatie en Atag een driedaagse workshop gevolgd via Circo om kennis te maken met de mogelijkheden om installaties in de woningen circulair te maken. We gaan nu kijken of we dit ook daadwerkelijk in de praktijk kunnen brengen.

Monitoring

De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en het renoveren van haar woningbezit. Ook wordt het bestaande woningbezit, vraaggestuurd en bij mutatie, energetisch verbeterd.

Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te volgen of gestelde doelen worden gehaald. Daarnaast is het net zo belangrijk om te monitoren of de installaties op een correcte wijze functioneren en/of gebruikt worden.

Energiemonitoring is sinds 2014 in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitvraag bij verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. In verduurzaamde woningen bij zittende huurders wordt het energieverbruik gemonitord als er een slimme meter aanwezig is. Ook bij nieuwbouw heeft monitoring een belangrijke rol.

De huurder kan, door middel van een slimme meter, inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats, als de huurder daar toestemming voor geeft, inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

Met het monitoren van energie hebben wij onderstaande doelstellingen gerealiseerd:

- Inzicht krijgen of het werkelijke energieverbruik van de woningen overeenkomt met het berekende (lage) verbruik. En als dit niet wordt gehaald, besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om het berekende verbruik wel te halen.
- Inzicht krijgen in het comfort van de woning: is dit daadwerkelijk goed?
- We willen de kennis die we opdoen met de monitoring gebruiken om onze duurzame producten en projecten in de toekomst verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leerproces waarop we blijven ontwikkelen.
- Bewoners bewust laten worden van hun invloed op het energieverbruik van hun woning.

Onderhoud

De totale onderhoudskosten blijven binnen de begroting. Op bepaalde onderdelen hebben we een onder- of overschrijding. Per onderdeel volgt een korte toelichting.

Totalen Onderhoud 2021 (x € 1.000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	45.169	41.592	3.577
Geactiveerd	12.829	7.162	5.667
Onderhoudslasten	32.340	34.430	-2.090

Onderhoudsuitgaven 2021 (x € 1.000)					
	Reparatie onderhoud	Mutatie onderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	4.850	2.575	21.124	16.620	45.169
Realisatie	5.369	3.509	18.944	13.769	41.592

Reparatieonderhoud

De gerealiseerde kosten voor reparatieonderhoud zijn ten opzichte van de begroting 11% hoger. De belangrijkste reden van deze stijging is de toename van het aantal reparatieopdrachten in 2021. Het reparatieonderhoud dat door Reparaad werd uitgevoerd is in de loop van 2021 door andere partijen overgenomen, als tussenoplossing. Momenteel wordt gewerkt aan een definitieve invulling voor het reparatieonderhoud.

De klanttevredenheid van onze huurders wordt erg belangrijk gevonden bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2021 gemiddeld een 8,0. Dit is een heel mooi resultaat en daarmee ook in lijn met 2020.

Mutatieonderhoud

Bij een klein deel van de mutaties is er sprake van zeer hoge mutatiekosten. Deze mutaties verklaren voor een groot deel de overschrijding van ruim € 900.000,-. De Woonplaats ziet met enige regelmaat opzeggingen van woningen waar huurders veertig jaar of langer hebben gewoond zonder dat ze grote aanpassingen hebben laten uitvoeren. Het blijkt dat bij mutatiewoningen die naar basiskwaliteit zijn gebracht vaak aanvullend onderhoud is uitgevoerd om de woningen verder 'af' te maken. Het gaat hier dan met name om het stucwerk van muren, het vervangen van plafonds, binnenschilderwerk en verhuurbeterende maatregelen.

Planmatig onderhoud regulier

Op gebied van regulier planmatig onderhoud is circa twee miljoen euro minder uitgegeven dan begroot. Voor een deel is dit toe te wijzen aan corona. Bij onderhoudsprojecten waar 'achter de voordeur' gewerkt moest worden, in veel gevallen zorgcomplexen, is namelijk in sommige gevallen besloten om de werkzaamheden in een later stadium uit te voeren.

Een deel van de onderschrijding is toe te wijzen aan werken die in 2021 zijn begonnen, maar nog niet volledig zijn uitgevoerd. Dit zijn veelal binnenschilderwerkzaamheden waarmee de schilder in de winter door kan. Ook zijn er verschillende onderhoudsprojecten die goedkoper zijn uitgevoerd dan in de begroting was meegenomen en zijn er onderhoudsprojecten doorgeschoven naar 2022.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Planmatig onderhoud basiskwaliteit 2021 (x € 1.000)			
	Begroot 2021	Realisatie	Vershil
Energetische verbeteringen	7.595	4.559	3.036
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	7.200	6.959	241
Renovatie groot	1.175	1.164	11
Overige basiskwaliteit	650	1.088	-438
Totaal	16.620	13.769	2.851

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie, maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit resulteert in minimaal energieklasse B. De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee tot aan de streefhuur. Daar staat, naast meer comfort, in de meeste gevallen een flinke energiebesparing en dus een lagere energierekening tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen.

Energetische verbeteringen 2021	Aantal woningen
Totaal	278

De verduurzaming van ons woningbezit is in zowel Enschede als in de Achterhoek in volle gang. De doelstelling van 2021 (490 woningen verduurzamen) is met een aantal van 278 verduurzaamde woningen niet behaald, waarbij corona helaas een belangrijke factor was. Ondanks dat we niet het beoogde aantal woningen hebben verduurzaamd in 2021, houden we de lijn vast naar CO2-neutraal in 2050.

Het naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit kent voornamelijk een onderschrijding op het gebied van (klantgestuurd) energetisch verbeteren. De verklaring voor deze onderschrijding heeft voor een belangrijk deel te maken met de invloed van het coronavirus. Ten eerste waren er minder huurders die tijdens corona de woningen wensten te verduurzamen. Door de aangepaste werkwijze tijdens corona duurde het bovendien langer om de woningen te verduurzamen en als laatste hadden verschillende aannemers te maken met uitval door corona onder de medewerkers.

Badkamer-, keuken en toiletverbeteringen (BKT) 2021	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	334
Keukenverbeteringen	402
Toiletverbeteringen	274

Het aantal badkamer- en keukenverbeteringen ligt hoger dan de verduurzaamde woningen. Een reden hiervan is dat diverse badkamers en keukens in onze appartementencomplexen zijn vervangen, waar momenteel nog geen grootschalige verduurzaming aan de orde is.

2.2 Nieuwbouw/sloop (projecten)

In 2021 zijn in onze kerngemeenten verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd. Ook is de bouw gestart bij diverse projecten en zijn voor enkele locaties de procedures ingezet. De projecten die we in dit verband willen noemen zijn Tweckelerveld en Ringwoningen in Enschede, De Vliertuin in Winterswijk, de Mattelierstraat 27 in Oost Gelre (Groenlo) en de Ludgerstraat in Aalten.

Gemeente Enschede

Wijkaanpak Tweckelerveld

- Doelstelling

Tweckelerveld is grotendeels een wederopbouwwijk die tussen 1948 en 1968 is ontstaan. De woningvoorraad is vrij eenzijdig en heeft een zeer groot aandeel sociale huurwoningen. De wederopbouwperiode in Tweckelerveld is een belangrijk tijdsaspect in de ontwikkeling van de stad Enschede en verdient een gedifferentieerde waardering. De identiteit van een gebied en plek is een belangrijke inspiratiebron voor de vernieuwing. Om te zorgen dat Tweckelerveld zich richting de toekomst goed ontwikkelt, is er behoefte aan een ontwikkelstrategie.

Deze strategie is erop gericht te onderzoeken in hoeverre de ruimtelijke kwaliteit van de wijk kan worden verbeterd en hoe belangrijke onderdelen van de wijk behouden kunnen blijven. Ook vragen hedendaagse ontwikkelingen vaak een heel ander ruimtebeslag, denk bijvoorbeeld aan parkeren bij appartementen. Voor de verkenning zijn onderstaande speerpunten benoemd:

1. Stedenbouwkundige structuur met aandacht voor waardevolle plekken en identiteit van de bestaande wijk (architectonische, stedenbouwkundig);
2. Waar nodig, ingegrepen in de structuur om de wijk klimaatbestendig te maken;
3. Betere aanhaking van Tweckelerveld bij het Kennispark;
4. Inbedding van de toekomstige ontwikkelplekken (ROC-locatie) vanuit een stedenbouwkundige visie en ontwikkelstrategie;
5. Gedifferentieerd woningaanbod;
6. Aantrekkelijk voorzieningenniveau voor alle beoogde doelgroepen.

De visie op de transformatie van Tweckelerveld begint steeds duidelijker te worden. In 2020 is de Wijkaanpak Tweckelerveld opgesteld. Hierin zijn concrete projecten voor de korte termijn opgenomen en geeft inzicht in de komende onderzoeken en kansen. Voor de transformatie van heel Tweckelerveld moet gedacht worden aan een termijn van +/- twintig jaar. Het bezit van De Woonplaats stamt echter uit de jaren vijftig en is flink verouderd en vraagt daarom om een aanpak op kortere termijn.

2021 stond in het teken van plannen maken en gedurende 2022, 2023 en begin 2024 worden de wooncomplexen gerenoveerd aan de Maanstraat, de Steenbokstraat en G.J. van Heekstraat. 100% van de bewoners van de 176 appartementen heeft ingestemd met de renovatie. Zij mochten zelf de keuze maken voor terugkeren naar de eigen woning, doorschuiven naar een al gerenoveerd blok of verhuizen. Tijdens de renovatie worden de woningen verduurzaamd en wordt de gasaansluiting verwijderd uit de woningen. Een ander belangrijk aandachtspunt is de aanpak van de gehorigheid van de appartementen.

Na de renovatie zal er gezamenlijk met de bewoners worden gekeken of de soms slecht onderhouden en flink verharde tuinen kunnen worden omgevormd tot een gezamenlijke tuin. Wateroverlast en hittestress zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

- Effecten

In algemene zin is het zo dat Tweckelerveld opvalt door de grote hoeveelheid portiekflats zonder lift uit de jaren vijftig. De huren zijn laag en daarom geschikt voor een groot deel van onze doelgroep. Doordat grote complexen dichtbij elkaar staan en het passend toewijzen, ontbreekt het aan diversiteit en het ligt voor de hand om tot meer diversificatie over te gaan. Naast de fysieke en financiële aspecten gaat het ook over het wonen in de complexen zelf. Naast kwantitatief onderzoek is kwalitatief onderzoek gedaan naar de betrokkenheid en tevredenheid van de bewoners over het wonen, de woonomgeving, de leefbaarheid en veiligheid in de complexen. De aanpak van Tweckelerveld moet leiden tot een positieve impuls in de wijk op zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk vlak.

- Middelen

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 64.700.000,- .

Drienerweg-Deurningerstraat

- Doelstelling

Het project Drienerweg-Deurningerstraat bestaat uit negen rijwoningen, zes appartementen en acht stadswoningen. De rijwoningen en appartementen worden sociale huurwoningen voor De Woonplaats. De acht stadswoningen worden voor eigen rekening en risico ontwikkeld door de aannemer. Het project is gelegen in de wijk Walhof-Roessingh, tegenover de wijk Roombeek. Dit wordt het eerste bezit voor De Woonplaats met overwegend koopwoningen in deze wijk. Het project is uitgewerkt in bouwteam en de bestemmingsplanprocedure gaat begin 2022 lopen. Start van de bouw staat gepland voor eind 2022.

- Effecten

Het project kent zijn oorsprong in Tweckelerveld. Daar zou De Woonplaats, samen met Van Dijk Bouw, een appartementencomplex realiseren van achttien appartementen. Dit project is op verzoek van de gemeente niet doorgegaan en de gemeente heeft daarom deze alternatieve locatie aangeboden. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt bijgedragen aan een meer gedifferentieerde wijk en is het een mooie aanvulling op de portefeuille.

- Middelen

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 4.100.000,-.

Stroinkslanden-Zuid (Ringwoningen)

Alle projecten die nog lopen in de buurt Stroinkslanden-Zuid komen voort uit de ambities van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente uit 2009. De ambities zijn nog steeds actueel en van toegevoegde waarde voor de wijk en sluiten aan bij de 'Woonvisie Enschede 2025'.

- Doelstelling

We gaan 45 nieuwe grondgebonden, energieneutrale wooneenheden bouwen: vijftien eengezinswoningen (twee lagen met kap) en dertig stuks een- en tweepersoonshuishoudens. Tenminste 50% van de nieuwbouw zal geschikt zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep en circa 75% van de nieuwbouw is bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens. Alvorens de werkzaamheden worden uitgevoerd wordt een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten en zal een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd. In 2022 willen we starten met het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, waar 2021 in het teken stond van het maken van een plan. De realisatie van de woningen en het woonrijp maken van de (semi)openbare ruimte zal in 2023 plaatsvinden.

- Effecten

Samengevat zijn de effecten waaraan wij aan werken: verbeteren van de groenstructuur in de wijk, breder kwalitatief woningaanbod en wooncarrière kunnen maken in de wijk.

- Middelen

De stichtingskosten zijn geraamd op circa € 10.000.000,-.

Gemeente Winterswijk

De Vliertuin

- Doelstelling

Realisatie van 11 zeer energiezuinige sociale huurwoningen om daarmee plan 'De Vliertuin' af te ronden.

- Effecten

In 2017 is MFA De Vliertuin opgeleverd. Na een grondruil met de gemeente Winterswijk is het naastgelegen perceel in eigendom gekomen van De Woonplaats. In de jaren daarna zijn er verschillende overleggen geweest met de gemeente Winterswijk en de omwonenden van het plangebied om te komen tot een definitief ontwerp op stedenbouwkundig niveau. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, welke voorzien was voor de tweede helft van 2019, liep in verband met de stikstofproblematiek vertraging op. Het bestemmingsplan is in oktober 2020 onherroepelijk geworden, waarna de voorbereiding voor realisatie is gestart.

Er worden 11 woningen gerealiseerd in twee blokken van vier en één blok van drie woningen, met twee of drie slaapkamers. Eind 2020 hebben vier deelnemende marktpartijen een aanbieding uitgebracht en is gekozen voor het plan van Plegt-Vos. In juni 2021 is gestart met de bouw. De oorspronkelijke oplevering stond gepland in november 2021. Door problemen met materiaalleveringen is de oplevering echter uitgesteld naar maart 2022.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 2.500.000,- .

Europalaan

- Doelstelling

De Woonplaats heeft in 2017 een visie opgesteld voor Winterswijk, waarin voor de portiekflats aan de Europalaan is opgenomen dat op deze locatie 'een nieuwe toekomst' gerealiseerd moet worden. Deze portiekflats zijn bestempeld als wooncomplexen met onvoldoende toekomstwaarde, zowel technisch als qua leefbaarheid en verhuurbaarheid. Het complex Europalaan bestaat uit drie blokken met resp. 24/40/48 wooneenheden (een, twee en drie slaapkamers), met in totaal 55 garageboxen eronder en zestig parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er is een ontwerpstudie gemaakt voor een compleet plan voor nieuwbouwappartementen. In dit plan worden de bestaande blokken in drie fases gesloopt. In het plan dat nu voorligt worden 130 appartementen nieuw gerealiseerd in drie fases. In het ontwerp wordt differentiatie gecreëerd door een variërend beeld te ontwerpen met verspringende volumes op een doorgaande plint. Uitgangspunt is driekamerappartementen. Afhankelijk van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder de huurders kunnen er ook tweekamerappartementen worden gerealiseerd. In de uitvraag wordt gekeken naar conceptbouw voor appartementen. De planning is: start sociaal plan eerste fase: april 2022; start sloop eerste fase: eind 2023; realisatie van alle drie fases voltooid: eind 2028.

- Effecten

Met de beoogde herontwikkeling worden 112 verouderde appartementen vervangen door 130 toekomstbestendige duurzame woningen, passend in de transformatieopdracht zoals beschreven in het portefeuilleplan. De nieuwe woningen zijn voor een brede doelgroep geschikt, zowel jong als oud, een- en tweepersoonshuishouden.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 35.000.000,-.

Gemeente Oost Gelre

Mattelierstraat 27 (Groenlo)

- Doelstelling

Omvormen van voormalig kantoorpand naar vier appartementen voor sociale verhuur.

- Effecten

De vraag naar kantoorruimte in Groenlo was er niet. Er is toen samen met de gemeente gekeken wat de mogelijkheden waren voor ons pand aan de Mattelierstraat 27, in het centrum van Groenlo. Door op een slimme manier de ruimtes te gebruiken, pasten er vier appartementen van circa zestig m2 voor een- en tweepersoonshuishoudens, met ieder een eigen interne berging op de begane grond in het pand. De gemeente was ook positief over het plan en heeft ingestemd met wijziging van het bestemmingsplan. De verbouwing is gestart in september 2020, appartementen zijn opgeleverd in mei 2021.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 500.000,- (incl. € 40.000,- subsidie).

Gemeente Aalten

Nieuwstraat (Dinxperlo)

- Doelstelling

Realisatie van veertien zeer energiezuinige sociale huurwoningen op een braakliggende inbreidingslocatie.

- Effecten

In 2020 heeft de aanbesteding plaatsgevonden voor deze veertien woningen. Aannemer Fijn Wonen heeft hier veertien conceptwoningen neergezet: vijf met drie slaapkamers en negen met twee slaapkamers. In januari 2021 is begonnen met de grondwerkzaamheden, de start van de bouw was in april 2021 en eind september 2021 zijn de woningen opgeleverd. Van de start van de bouw tot en met oplevering in minder dan een half jaar: één van de voordelen van conceptwoningen.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 3.000.000,-.

Ludgerstraat (Aalten)

- Doelstelling

Het perceel aan de Ludgerstraat is in 2006 in bezit gekomen als ontwikkellocatie. Met dit project wordt invulling gegeven aan dit braakliggende perceel. Het project bestaat uit twee of drie fases; DO1 voor fase 1 is eind 2021 goedgekeurd. Fase 1 betreft de realisatie van 23 grondgebonden woningen, waarvan zestien woningen eenlaags plat met slapen/baden op begane grond (twee slaapkamers) en zeven woningen eenlaags met kap (twee slaapkamers). De planning van de start van de bouw is eind 2022.

Fase 2 betreft de mogelijkheid tot het ontwikkelen van circa twaalf woningen aan een hof. Bij de gemeente Aalten ligt het verzoek voor deze vorm van wonen; mogelijk dat hiervan ook een deel in middenhuur of koop gerealiseerd gaat worden.

Fase 3 betreft de mogelijkheid tot het ontwikkelen van zeventien appartementen voor sociale huur. Deze fase kan aansluitend of tegelijk met fase 2 worden ontwikkeld. De voorlopige planning van de start van de bouw is in 2023.

- Effecten

Met de realisatie van 23 duurzame, energiezuinige woningen in fase 1 wordt een verbetering gemaakt in de kwaliteit van de vastgoedportefeuille. In Aalten worden woningen toegevoegd passend bij de vraag in de huidige en toekomstige woningmarkt. Volgens de uitgangspunten in het portefeuilleplan moet tenminste 50% van de nieuwbouw geschikt zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep en 75% van de nieuwbouw geschikt zijn voor een- en tweepersoons huishoudens. In het financiële plaatje bij dit voorstel gaan we voor fase 1 uit van 100% voor deze doelgroep, omdat hier de grootste druk bestaat op de zoektijden en het aantal woningzoekenden.

- Middelen

Stichtingskosten fase 1 circa € 4.700.000,-.

Proces

Gelukkig bleek, net als in 2020, dat het coronavirus in 2021 met alle beperkende maatregelen voor de samenleving geen invloed had op de planning van onze nieuwbouwprojecten. Wel zagen we dat de leveringen van materialen bij sommige projecten niet volgens planning verliep, waardoor er vertraging optrad in het bouwproces. Door de creativiteit en professionaliteit bij medewerkers van De Woonplaats konden we ook onze nieuwe huurders in deze lastige tijd 'gewoon' de sleutel overhandigen van de opgeleverde woningen.

Om de uitdagingen op het gebied van sloop en nieuwbouw aan te kunnen en daarmee de betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen te verbeteren en onze doelgroep beter te kunnen bedienen, is professioneel opdrachtgeverschap noodzakelijk. Een professionele invulling van het aanbestedingsbeleid is hiermee onlosmakelijk verbonden. Door een goede aanbesteding kunnen wij onze middelen rechtmatig en doelmatig inzetten. Door een transparant aanbestedingsproces als basis te hebben kunnen wij een optimale prijskwaliteitsverhouding realiseren.

De grondbeginselen van het aanbestedingsprotocol van De Woonplaats moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Open
- Eerlijk
- Transparant
- Niet-discriminerende criteria
- Traceerbaar
- Toetsbaar aan marktconformiteit

Professioneel opdrachtgeverschap vraagt om andere competenties en vaardigheden dan voorheen en gaat vaak hand in hand met het overlaten van meer taken aan de markt. De Woonplaats ontwikkelt en beheert haar vastgoedportefeuille daarom zoveel mogelijk op basis van vernieuwend aanbesteden.

Grote projecten binnen de afdeling Vastgoed worden projectmatig uitgevoerd, waarbij wij het optimale team samenstellen uit onze organisatie. Vastgoedprojecten gaan tenslotte altijd over zowel de fysieke staat van het vastgoed als over de sociale impact die het heeft op de bewoners, buurt of wijk. Na afronding van deze projecten vindt ook altijd een evaluatie plaats. Dit doen we niet alleen intern, maar ook extern. We streven naar een fijne samenwerking met onze partners.

2.3 Aankoop en verkoop

In het portefeuilleplan 2019-2021 is een aantal vastgoedmaatregelen opgenomen om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille op de lange termijn. Vanuit demografische ontwikkelingen geredeneerd is verkoop een maatregel om de sociale voorraad mee te laten krimpen. Onderdeel van de complexstrategieën en gebiedsvisies is dat maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de te verkopen woningen. De Woonplaats hanteert het uitgangspunt van een beperkte verkoop DAEB-bezit in het primair werkgebied.

Dit uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief en kwalitatief voldoende moet zijn om in de toekomstige vraag en behoefte te voorzien. Verkoop heeft tot doel een bepaalde spanning in de huurwoningmarkt te houden en doorstroombmogelijkheden te bieden, waarbij we het criterium hanteren dat De Woonplaats geen woningen verkoopt met een slechte kwaliteit van de schil. Aankoop van bezit doen we alleen in onze kerngemeenten en wanneer dit bijdraagt aan onze sociale doelstelling.

Verkoop bezit

Het verkoopprogramma is structureel gematigd in het DAEB-bezit om te voorkomen dat de sociale voorraad te snel krimpt. Jaarlijks worden maximaal zeventig DAEB-woningen in ons primair gebied te koop aangeboden om aan de doelstelling uit het portefeuilleplan te voldoen. Deze zijn onderverdeeld in 44 woningen in Enschede, elf woningen in Winterswijk, tien woningen in Aalten en vijf woningen in Oost Gelre. In verband met meerdere verkopen in Winterswijk in 2020 is dat aantal voor 2021 naar acht bijgesteld. Het totaal komt daarmee op 67 DAEB-woningen.

De woningen die De Woonplaats verkoopt zijn woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (laatste in een blokje/laag aandeel in VvE-complexen), verkoop van niet-DAEB en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). De Woonplaats blijft investeren in de sociale huurvoorraad. Dit wordt onder andere gedaan met de inkomsten die worden gegenereerd uit verkoop.

Verkoop woningen 2021				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost NL	56	53	3	7
Overig NL	11	2	9	1
Totaal	67	55	12	8

We gingen in 2021 uit van een verkoopdoelstelling van maximaal 67 DAEB woningen in ons primair werkgebied. Het gerealiseerde aantal verkochte DAEB-woningen in ons primair werkgebied in 2021 bedroeg 53.

Naast verkoop van woningen hebben we in 2021 ook vier bouwkavels verkocht in Dinxperlo. Het oorspronkelijke plan bestond uit twintig woningen waarvan er door de Woningstichting Dinxperlo in het verleden dertien zijn gebouwd. Van het resterende perceel zijn uiteindelijk drie kavels verkocht aan de Mechteldshof voor een grondprijstarief passend voor starters op de koopmarkt. De kopers gaan zelf in CPO een plan ontwikkelen. De kavels zijn in oktober 2021 overgedragen. Daarnaast is aan de Beggelerveldweg 1 een vrije kavel voor een vrijstaande woning verkocht.

Woningen DAEB niet primair (complexgewijs)

Door een verkoop van een groot aantal DAEB-woningen buiten het primaire werkgebied in het verleden hebben we aan de jaarlijkse doelstelling van verkoop van tien DAEB-woningen voldaan voor de komende jaren. In 2021 is er wel een verkenning geweest met een collega-corporatie voor een complexgewijze verkoop, maar dit heeft nog niet geleid tot een verkoop.

Woningen niet-DAEB primair/niet-primair (complexgewijs)

In 2021 hebben we geen niet-DAEB-wooncomplexen verkocht. Voor niet-DAEB-vastgoed, zowel binnen als buiten ons primaire werkgebied, geldt de doelstelling om dit te verkopen wanneer dit economisch wenselijk is of afstemming plaatsvindt met andere corporaties, om te komen tot een herverdeling van de portefeuille door middel van het uitruilen van vastgoed.

Commercieel vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsonroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten worden, indien goed te vermarkten, te koop aangeboden. In 2021 is afstand gedaan van het complex aan de Gronausestraat 710-710B te Enschede en een commerciële ruimte van ons complex in Schiedam.

Maatschappelijk vastgoed

In 2021 is geen maatschappelijk vastgoed of zorgvastgoed verkocht. Vanuit het portefeuilleplan en het strategisch voorraadbeleid is geen doelstelling geformuleerd om maatschappelijk vastgoed en/of zorgvastgoed te verkopen. Voor bezit buiten ons kerngebied wordt de vraag vanuit de markt wel bekeken. Wanneer blijkt dat verkoop een bijdrage levert aan onze opgave in ons primair bezit of het beperken van het risico op exploitatie betekent, zal verkoop worden overwogen.

Aankoop bezit

De Woonplaats heeft in 2021 geen woningen aangekocht. Wel zijn er in 2021 gesprekken gevoerd met Woonzorg Nederland over de overname van 26 DAEB-woningen Dinxperlo. Dit heeft geresulteerd in een overname van deze portefeuille per 1 januari 2022.

Bezit De Woonplaats (31 december 2020 en 31 december 2021)						
	Aantal 31-12-2020	Verkoop	Sloop / Samenvoeging / uit administratie	Nieuwbouw	Aankopen / Splittingsen / in administratie	Aantal 31-12-2021
Woningen en woongebouwen ¹	16.671	67	0	45	0	16.649
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.028	4	8	0	77	2.093
Overige verhuureenheden	517	56	0	0	4	465
Totaal De Woonplaats	19.216	127	8	45	81	19.207

¹ Inclusief woonwagens en standplaatsen

2.4 Maatschappelijk vastgoed

Ook in 2021 had onze samenleving en economie te maken met de coronacrisis. De vraag om sociale activering vanuit onze wijkvoorzieningen voor kwetsbare en minderkwetsbare mensen in onze wijken werd steeds groter en duidelijker naarmate de coronacrisis aanhield. Tijdens de coronacrisis is gebleken dat de toegevoegde waarde van onze wijkvoorzieningen in de wijken groot is.

De Multifunctionele Accommodaties (MFA's) van De Woonplaats hadden onder andere de functie voor noodopvang van scholen en kinderopvang. Daarnaast hadden de MFA's een laagdrempelige centrale spilfunctie, waarbij men voor uiteenlopende zaken bij onze wijkvoorzieningen terecht kon. De wijkvoorzieningen waren een trefpunt voor bewoners in de wijk met een specifiek programma, aangepast op de ontstane vragen en problematiek rondom sociale eenzaamheid en noodopvang tijdens de coronacrisis. Dit alles in samenwerking met de gemeente, scholen, kinderopvang, jongerenwerkers en welzijnsorganisaties. Er werden bijvoorbeeld waar mogelijk activiteiten ontwikkeld voor jongeren, samen met jongerenwerkers.

Daarnaast waren de MFA's de plek waar bewoners gezamenlijk maaltijden maakten en bezorgden in onze wijken. Of een groep bewoners die honderden muffins bakten en deze vervolgens huis-aan-huis uitdeelden, om maar even met elkaar in contact te komen. Ook in 2021 hebben we extra aandacht gehad voor de 92 verenigingen die gehuisvest zijn in onze drie MFA's, die het vaak erg zwaar hadden en financieel werden getroffen. De Woonplaats is deze verenigingen in 2021 waar nodig tegemoetgekomen. Dit om te voorkomen dat het bestaansrecht in het geding kwam van verenigingen zoals de biljartclub, de vele koren, maar zeker ook de sportverenigingen en ervoor te waken dat een belangrijke sociale functie voor de wijken zou blijven bestaan.

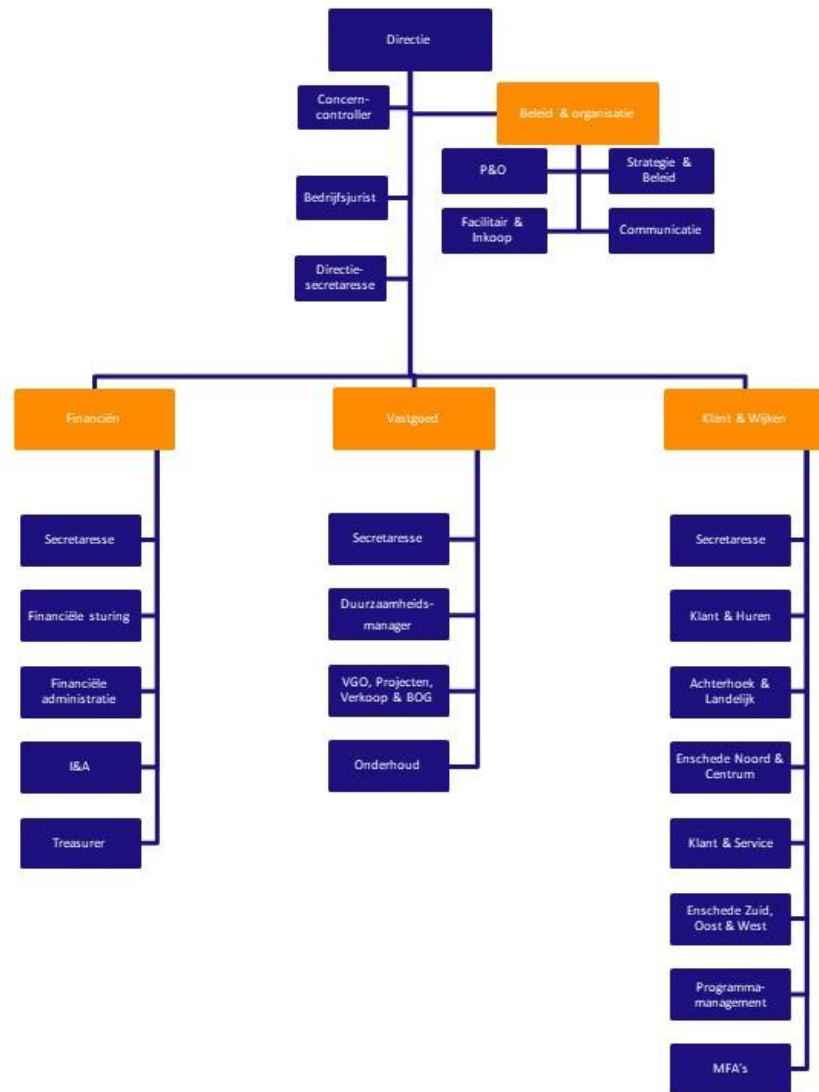
De rol van de MFA's van De Woonplaats laat zien wat het maatschappelijk nut en de noodzaak is van een wijkvoorziening tijdens deze coronacrisis voor onze bewoners in onze wijken. Sinds de oprichting van de MFA's -Prismare (2007), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015)- beoogt De Woonplaats immers het vergroten van het woongenot in de wijk. Essentieel voor een prettig leefklimaat in de wijk is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Hiervoor zijn goede voorzieningen noodzakelijk. Het activeren van onze wijkvoorzieningen wordt gedaan aan de hand van de 7 O's: Onderwijs, Opvang, Ontwikkeling, Opgroeien, Ontmoeten, Ontdekken en Ontspannen.

Het activeren van onze wijkvoorzieningen wordt gedaan door een kerngroep, een groep die bestaat uit vaste gebruikers en partners uit onze wijkvoorzieningen. De kerngroep heeft hier daadwerkelijk een regie bij de ontwikkeling en het maken van het beleid voor onze MFA's. De kerngroep geeft gevraagd en ongevraagd advies en is daarmee de belangrijke aanjager van onze wijkvoorzieningen. De kerngroep kan gezien worden als de OR van de wijkvoorzieningen.

3. Organisatie en Governance

3.1 Organisatie

Organisatiestructuur



**Organisatieschema
per 1/9/2021**

Juridische structuur

Woningstichting De Woonplaats is een toegelaten instelling conform de Woningwet. De organisatie betreft een Stichting waarvan de statuten notarieel zijn vastgelegd en zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel. De Woonplaats wordt bestuurd door haar directeur-bestuurder. Enkel de directeur-bestuurder is zelfstandig volledig beslissingsbevoegd en verantwoordelijk voor de organisatie als geheel. De dagelijkse leiding per afdeling ligt in handen van een directeur en een drietal managers aan wie, per volmacht, bevoegdheden en procuratie zijn verstrekt. Ook kent de stichting een toezichthoudend orgaan, te weten de Raad van Commissarissen. In 2021 telde de RvC zes leden, waaronder twee leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd.

Organisatie ontwikkeling

Besturingsfilosofie

Nadat we eind 2020 de organisatie door middel van een online escaperoom kennis lieten maken met de besturingsfilosofie, stond 2021 meer in het teken van verdieping. Verschillende onderwerpen passeerden de revue, waarbij het een uitdaging was om hiervoor de juiste digitale vormen te vinden, zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen. Er volgden in de eerste helft van 2021 drie inspiratiesessies.

De eerste inspiratiesessie had als onderwerp eigenaarschap. Aan de hand van theorie en praktijk bespraken we wat we bij De Woonplaats verstaan onder eigenaarschap, hoe je als medewerker het verschil maakt en je je eigenaar voelt van het resultaat.

Na de eerste inspiratiesessie volgde een sessie met als onderwerp improviseren als eerste keuze. In een dynamische omgeving kun je niet anders dan alert zijn en telkens weer een antwoord vinden op alweer een nieuwe vraag. In deze inspiratiesessie ontdekten we samen wat improviseren is en waarom het zinvol is dit in je werk toe te passen.

In de derde en laatste inspiratiesessie gaven we het onderwerp feedback invulling door de vertaling te maken naar het geven van complimenten en het belang en effect daarvan. We leerden wat er in ons brein gebeurt wanneer we positieve feedback krijgen en wat als we de feedback als negatief ervaren.

Om de lijn van positieve feedback vast te houden en medewerkers te stimuleren ook complimenten uit te delen, introduceerden we vlak voor de zomer de complimentenkaarten en Woonkaasjes. We faciliteerden daarmee in laagdrempelige middelen om positieve feedback te geven.

Na de zomer introduceerden en organiseerden we het Woonplaatsgesprek om in gemixte samenstelling organisatiebrede onderwerpen te bespreken. Ook al worden de uitgangspunten van de besturingsfilosofie door medewerkers gekend en omarmd, er zijn verschillende invalshoeken mogelijk. Precies daarom kozen we ervoor om het onderlinge gesprek te blijven stimuleren. Het zorgt voor meer begrip, kortere lijnen en minder eilandvorming. Er vonden bijna twintig gesprekken plaats onder leiding van verschillende gespreksleiders. Onderwerpen van gesprek waren klantgerichtheid, organisatiebelang boven teambelang en eigenaarschap.

Tactische werkgroep

Er is in 2021 gewerkt aan de inrichting van drie gebiedsgerichte tactische werkgroepen. Dit om te zorgen dat daardoor het tactische niveau van De Woonplaats goed is ingericht. Daartoe is uitgewerkt:

- Het vergroten van eigenaarschap per gebied: de integrale vastgoedsturing gaat verbeterd worden door vanuit het gebied uitvoeringsplannen te maken.
- Dat investeringsplannen/onderhoudsplannen/renovaties/leefbaarheidsplannen en complexstrategieën gebiedsgericht in onderlinge samenhang worden opgesteld.
- Wat centraal en wat gebiedsgericht op tactisch niveau wordt georganiseerd.
- Welke capaciteit nodig is om de werkzaamheden uit te voeren.
- De beslissingsbevoegdheid op tactisch niveau: vergroten slagkracht en het leveren van maatwerk.
- Een betere aansluiting tussen tactische en strategisch niveau: betere verbinding door middel van gebiedsvisies en gebiedsplannen met de prestatieafspraken en het portefeuilleplan.
- Een betere aansluiting tussen operationeel en tactisch niveau.
- Een betere afstemming op tactisch niveau met samenwerkingspartners en stakeholders.

Concreet heeft dit geleid tot het volgende resultaat.

1. Het gebiedsgericht werken binnen De Woonplaats is nu het 'leidend principe'.
2. De drie gebiedsgerichte tactische teams zijn beschreven en op papier samengesteld.
3. Er is afstemming georganiseerd tussen de tactische werkgroepen en de portefeuillestrategie. Dit zodat de bewaking van de bedrijfsdoelstelling blijft gewaarborgd.
4. Er is een uitwerking gemaakt voor wie verantwoordelijk wordt voor de tactische werkgroepen, aangezien het geen teams zijn.
5. Assetmanagement is beschreven en vertaald naar functie en rollen.

De implementatie hiervan vindt plaats in 2022 en verder.

Gebiedsgericht werken

Eind 2020 heeft het sprintteam, bestaande uit medewerkers van De Woonplaats, met veel energie en enthousiasme heel goede uitgangspunten aangeleverd om de doorontwikkeling van gebiedsgericht werken inhoud te geven. Deze uitgangspunten zijn begin 2021 verder uitgewerkt en hebben ertoe geleid dat op 1 april 2021 gestart is met het gebiedsgericht werken vanuit nieuwe teamsamenstellingen.

Er zijn drie gebiedsteams geformeerd: team Achterhoek/Landelijk, team Enschede Zuid/Oost/West en team Enschede Noord/Centrum. In deze teams zijn de volgende functies ondergebracht: technisch verhuurmedewerker, woonconsulent, wijkbeheerder, toezichthouder, niet planmatig opzichter en vastgoedregisseur.

Naast het team Klant & Service (medewerker Klant & Service medior en medewerker Klant & Service senior) is een centraal team Klant & Huren geformeerd voor de periode van een jaar. In dit team zijn de volgende functies ondergebracht: administratieve verhuurmedewerker, kennismedewerker, inkomenscontroleur, medewerker Huurincasso en de secretaresse. De teamleider Klant & Huren heeft de opdracht om in die tijdelijke periode van een jaar lopende procedures en processen en de definitieve positionering van Klant & Huren te borgen.

Uitgangspunt bij de start was: niet alles hoeft van tevoren bedacht te zijn. Bouw verder op het principe experimenteren, leren en proberen. De eerste ervaringen in 2021 zijn positief, zowel bij de medewerkers als onze externe partners. De lijnen zijn korter geworden en de klant krijgt daardoor sneller antwoord op zijn vragen. In 2022 verwachten wij gebiedsgericht werken nog verder vorm te kunnen geven.

3.2 Personeel

Er zijn op 31 december 2021 220 mensen in dienst bij De Woonplaats (188,52 fte), waarvan 170 fte met een vaste arbeidsovereenkomst. De andere medewerkers hebben een tijdelijk contract of worden ingehuurd als uitzendkracht, via een detacheringsbureau of als zzp'er. In 2021 bedroeg het ziekteverzuim gemiddeld 5,43%. Dit is hoger dan de maximale 4,4% die we nastreven. We zien vooral in het najaar van 2021 een stijging in het verzuim, waarvan corona een belangrijke oorzaak is. Uit gesprekken met de Arbodienst van De Woonplaats komt naar voren dat we in de verzuimbegeleiding de goede dingen doen als werkgever. Mogelijk kunnen we nog meer aandacht geven aan vroegtijdig signaleren en preventie.

In 2021 zijn dertien collega's uitgestroomd, waarvan twee mensen op basis van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Met twee medewerkers is een vaststellingsovereenkomst afgesloten en negen medewerkers hebben op eigen verzoek hun arbeidsovereenkomst beëindigd. De vacatures die hierdoor zijn ontstaan waren door de krapte op de arbeidsmarkt lastiger te vervullen. We hebben voor vacatures achtereenvolgens verschillende wervingsmethodes moeten inzetten om ze alsnog succesvol te kunnen vervullen. Wat uiteindelijk voor alle vacatures in 2021 is gelukt.

De krapte op de arbeidsmarkt maakt dat we in 2022 extra aandacht besteden aan de vraag hoe we talentvolle collega's ontwikkelen, behouden en aantrekken. Dit vraagt om onder andere Woonplaatsprofilering, een gedegen en innovatief werving- en selectieproces maar ook om strategische personeelsplanning, ruime ontwikkelmogelijkheden en goede onboarding.

Ontwikkelingen

Eind 2021 hebben we de stappen die zijn gezet in strategische personeelsplanning (SPP) samengevat: de opbrengst van de oriëntatie op in- en externe ontwikkelingen die voor het werk en de collega's binnen De Woonplaats van belang zijn. In 2022 worden deze samen met de relevante personeelsgegevens besproken met teams en uitgewerkt in een SPP voor De Woonplaats. Dit wordt input voor de HR-agenda.

In 2021 is achter de schermen gebouwd aan De Woonplaats Academy, een online platform met opleidingen, trainingen, cursussen en inspiratie voor de collega's binnen De Woonplaats. Een laagdrempelige (online) Academy, waar collega's zich kunnen oriënteren en ontwikkelen, zowel vakinhoudelijk als persoonlijk.

In februari 2022 wordt uitleg gegeven over de werking en in maart 2022 gaat de Academy online open en kunnen alle medewerkers gebruik maken van een relevant, divers en uitgebreid aanbod.

In het najaar van 2021 heeft het jaarlijkse medewerkersonderzoek plaatsgevonden. Waar we in ieder geval trots op mogen zijn is het wederom behalen van het label World-class Workplace. Of makkelijker gezegd: De Woonplaats behoort tot de beste werkgevers in haar branche. Een mooi compliment op basis van de beoordelingen van onze medewerkers. De respons was 77,1%. Ten aanzien van de scores op de onderdelen betrokkenheid en bevoegenheid scoren we ruim boven de gestelde doelstellingen (beide scores in 2021 een 8,1).

De impact van corona heeft ertoe geleid dat we snel zijn omgeschakeld naar digitaal overleggen, een groot aantal collega's veel vanuit huis heeft gewerkt en dat we ontdekt hebben dat ons dit over het algemeen best goed afging. In het medewerkersonderzoek scoren we 8,0 op effectief werken tijdens corona. De (digitale) middelen om thuis te kunnen werken zijn beschikbaar gesteld, er is minder reistijd en er zijn mogelijkheden om meer werk-privébalans aan te brengen. Aan de andere kant waren creatieve sessies en brainstormsessies lastiger. Die zijn meer geschikt om samen live te houden. De inzichten nemen we in 2022 mee in het beleid flexibel werken.

In 2020 en 2021 zijn de informele bijeenkomsten door corona grotendeels komen te vervallen, zoals teamuitjes, kerstborrels en De Woonplaats-dag. Dit zijn belangrijke momenten om onderlinge binding en betrokkenheid te bevorderen. Dit is deels opgevangen met online bijeenkomsten, maar er wordt uitgekeken naar de mogelijkheid om dit weer live te organiseren.

Ons antwoord op de vraag hoe we in een krappe arbeidsmarkt talentvolle medewerkers ontwikkelen, behouden en aantrekken is: blijf aantrekkelijk, werk aan de binnenkant! In 2022 staan daarom Woonplaatsprofilering, een innovatief en digitaal W&S proces, gedegen onboarding, de lancering van De Woonplaats Academy, de uitvoering van SPP, het beleid ten aanzien van flexibel werken en het ouderenbeleid op onze agenda.

3.3 Coronajaar

Ook in 2021 hadden we te maken met corona en de bijbehorende maatregelen. Bij De Woonplaats hebben we continu de lijn van de persconferenties gevolgd, met oog voor onze klant en onze collega's voor wie thuiswerken niet mogelijk of lastig was. Na elke persconferentie communiceerden we de geldende richtlijnen op ons intranet, zodat alle collega's wisten waar ze aan toe waren. In de praktijk betekende dit dat we zoveel mogelijk vanuit huis hebben gewerkt als dat mogelijk was, met uitzondering van de zomer, waar het door een versoepeling mogelijk was om meer op kantoor te zijn.

Voor ons stond altijd voorop dat we de dienstverlening richting onze klant zo goed mogelijk wilden laten doorlopen tijdens corona. Dat betekende wel dat we door de maatregelen soms dingen anders dan normaal moesten organiseren. Door creatief te kijken en in (digitale) mogelijkheden te denken, lukte het ons bijvoorbeeld om het aantal contactmomenten bij sleuteloverdrachten en woningopnames te beperken. Enkele aanpassingen bevallen zelfs zo goed dat ze een vast onderdeel gaan worden van ons proces.

We hebben in 2021 ook gewerkt aan een doorkijkje voor het werken na corona. Doel daarvan was om thuiswerken een goede plek geven in onze organisatie. We willen straks namelijk het goede van het thuiswerken behouden en het kantoor gebruiken voor samenwerken en ontmoeten. Dat is ook de uitkomst van een inventarisatie onder alle teamleiders en teams.

Veel collega's ervaren door thuiswerken een betere balans tussen werk en privé en wij denken dat een medewerker die lekker in z'n vel zit en flexibel werkt, ook beter kan inspelen op de behoefte van de klant. Daarom geven wij als werkgever graag ruimte aan het flexibel werken. Omdat de maatregelen in 2021 dat nog niet toelieten, is de implementatie van flexibel werken helaas uitgesteld naar 2022.

3.4 Samenwerking met Domijn

Het jaar 2021 stond in het teken van de verkenning van de samenwerking met Domijn en de evaluatie daarvan. In de eerste zes maanden hebben we aan de hand van zes concrete projecten gekeken of samenwerking ook echt meerwaarde biedt. We hebben bijvoorbeeld gekeken of we gezamenlijk kunnen optrekken in een woonruimteverdeelsysteem, of samen inkopen voordelen biedt en of we samen kunnen optrekken in robotisering van onze processen, zodat meer tijd overblijft voor maatwerk aan de klant.

Daarnaast hebben we ervaring opgedaan in de bestuurlijke samenwerking en bleven de onderdelen waarop we al samenwerkten gewoon doorlopen. Tijdens deze verkenning praatten we alle collega's regelmatig bij via nieuwsberichten, SamenwerkingsTalks en video's over de diverse projecten. Zo werd het samenwerken steeds concreter voor iedereen.

Rond de zomer heeft KPMG als onafhankelijke partij de verkenning geëvalueerd. Dit heeft KPMG gedaan aan de hand van interviews, gespreksverslagen, beeldmateriaal en andere projectdocumenten. In oktober hebben we de bevindingen in beide organisaties tegelijkertijd gepresenteerd. KPMG concludeert dat de verkenning is geslaagd en dat er een eerste meerwaarde zichtbaar is in de praktijk. We hebben elkaar beter leren kennen, vullen elkaar aan en weten elkaar makkelijker te vinden. Ook heeft de verkenning inzage gegeven in kansrijke onderwerpen en hoe samenwerking te organiseren. KPMG adviseert daarbij om vooral samen te werken op onderwerpen waar op korte termijn meerwaarde zit voor huurders en stakeholders.

Op basis van de bevindingen hebben in het eerste kwartaal van 2022 vervolggesprekken plaatsgevonden tussen beide MT's. We zijn tot de conclusie gekomen dat de meerwaarde voor huurders vooral goed zichtbaar is in Enschede. Dat is ook logisch, want daar overlappen onze werkgebieden en komen we elkaar tegen. Als we echt meerwaarde willen creëren voor onze Enschedese huurders, dan moeten we de samenwerking in het Enschedese nog meer opzoeken. En dat gaan we dus doen. Met deze collega's werken we al veel samen in projecten en die samenwerking zoeken we nu nog actiever op. Binnen het Platform Enschedese Woningcorporaties gaan we binnenkort kijken welke onderwerpen we precies willen oppakken.

3.5 Governance

Good governance, ofwel goed bestuur, is de juiste dingen doen én de dingen juist doen, op het juiste moment. De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties': het kader voor goed bestuur en toezicht. Governance is dus onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd, waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden.

Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van het effect dat ons handelen heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van ons effect op de samenleving als geheel en de legitimatie van ons bestaan. Elke medewerker binnen de organisatie wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

In de Governancecode zijn bepalingen opgenomen over onder andere integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De code kent de volgende vijf principes:

1. Wij hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
2. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Wij zijn geschikt voor onze taak.
4. Wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Wij beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

In het hele jaarverslag wordt door de organisatie toegelicht hoe deze principes zijn toegepast. Ondernemen als sociaal, maatschappelijke organisatie brengt risico's met zich mee. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de risicobereidheid van de organisatie binnen het kader van de Governancecode. Tenslotte wordt vanuit het oogpunt van de toezichthouder in het verslag van de Raad van Commissarissen nader beschreven hoe de Governancecode in 2021 is nageleefd.

Integriteit en soft controls

De Woonplaats heeft een integriteitscode, een klokkenluidersregeling en een protocol nevenwerkzaamheden. Deze zijn gepubliceerd op de website. In 2021 is de integriteitscode herzien en deze zal in 2022 worden vastgesteld. Deze code beschrijft waarden en normen die gelden voor bestuur, de RvC, medewerkers maar ook voor iedereen die voor of namens De Woonplaats optreedt. Met onze positie in de maatschappij vinden wij 'Good Governance' belangrijk.

Dat betekent dat wij integer handelen en bewust en juist omgaan met de middelen waarover wij beschikken. Integer handelen van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn is ons uitgangspunt. Door een gerichte inzet van soft controls kan een cultuur ontstaan waarin goed gedrag wordt gestimuleerd. Erover met elkaar het gesprek voeren, vinden wij belangrijker dan het op papier zetten. Zo hebben we onlangs Woonplaatsgesprekken georganiseerd, een laagdrempelige manier om in gemixte samenstelling organisatiebrede onderwerpen te bespreken. Verder kunnen onze medewerkers met onze vertrouwenspersonen in gesprek gaan als zij daar behoefte aan hebben.

3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

Als corporatie zijn we ons ervan bewust dat de wijze waarop we uitvoering geven aan onze doelstellingen een positieve dan wel negatieve impact heeft op de maatschappij en het milieu. Het slopen, bouwen, renoveren en onderhouden van vastgoed heeft een behoorlijke impact op het milieu. Dat geldt ook voor de wijze waarop wij invulling geven aan economische en sociale duurzaamheid. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) gaat niet alleen over wat we doen, maar vooral ook over hóe we dat doen; waar we inkopen, wie we aannemen, hoe we werken en hoe we op ons werk komen. MVO dringt door tot alle hoeken van De Woonplaats en is dus integraal onderdeel van ons handelen. MVO is geborgd in de hoofddoelen van het nieuwe ondernemingsplan. Onze visie op het maatschappelijk verantwoord ondernemen hebben wij beschreven in het MVO-beleid dat in 2021 is vastgesteld.

In 2021 hebben we veel aandacht geschonken aan het informeren en meenemen van onze medewerkers en stakeholders wat betreft het maatschappelijk verantwoord ondernemen. We hebben verschillende sessies georganiseerd, onder andere bij vereniging WoON en bij ons huurdersplatform, waar we vertelden over hoe wij invulling geven aan het maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarbij spraken wij onder meer over het aanwenden van onze inkoopkracht, de extra dimensie in onze relatie naar opdrachtnemers en de kansen voor mensen (onze huurders) qua werkgelegenheid.

De Woonplaats geeft uitvoering aan het MVO door bijvoorbeeld afvalscheiding, bij duurzame inkoop voorrang geven aan regionale partners en werken aan circulariteit en klimaatadaptie. Zo zijn in 2021 zeven circulaire woningen opgeleverd, waarbij op meerdere vlakken het maatschappelijk verantwoord ondernemen centraal stond. De kandidaten die in de woningen wilden wonen, moesten bewust kiezen voor de pilot vanuit de circulaire en duurzame gedachte. De 'shared space', oftewel het gemeenschappelijk groen, is samen met de bewoners en de gemeente Enschede op een klimaatadaptieve wijze ingericht. Daarbij heeft De Woonplaats studenten van Saxion Hogeschool een stageplek geboden om het circulaire bouwproces te evalueren.

Social Return of Investments (SROI) is een onderdeel van ons maatschappelijk verantwoord ondernemen. SROI houdt in dat De Woonplaats binnen de aanbestedingen afspraken met opdrachtnemers maakt om mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie aan werkervaring te helpen, waaronder ook huurders van De Woonplaats. In augustus 2021 sloot De Woonplaats, als eerste organisatie buiten de overheid, aan bij het convenant uniformering social return. Door het ondertekenen van dit convenant conformeert De Woonplaats zich aan een eenduidige werkwijze voor toepassing van SROI bij inkoop- en aanbestedingstrajecten. Andere deelnemende partijen zijn de provincies Overijssel en Gelderland, verschillende gemeenten en arbeidsmarktregio's in Oost-Nederland.

In 2021 zijn er negentien aanbestedingen afgerond met een SROI-opgave voor de opdrachtnemer. Dit heeft geresulteerd in 62 SROI-plaatsingen bij onze aannemers, leveranciers en partners:

- 22 vaste contracten
- 22 tijdelijke contracten
- Acht leerwerkovereenkomsten
- Zes stageovereenkomsten
- Vier opdracht-/dienstenovereenkomsten

3.7 Automatisering

Thuiswerken in coronatijd

Ook in 2021 hebben we weer grotendeels thuisgewerkt. Vanwege de technische en functionele architectuur die wij hanteren, heeft dit ook afgelopen jaar ervoor gezorgd dat de bedrijfsvoering niet in gevaar is gekomen. Vanuit de I&A-strategie die De Woonplaats hanteert wordt een 'Cloud-first' principe gehanteerd. In tijden zoals deze wordt helder welke voordelen deze strategie biedt ten aanzien van plaats- en tijdsafhankelijk werken.

Empire R20 – Business Central – CNS/Datawarehouse

In 2021 is er een grote stap gezet in deze Cloud-strategie door de implementatie van een nieuw ERP platform, Business Central. Dit Microsoft-platform, de basis van ons Empire R20 systeem, draait weliswaar nu nog intern, maar met deze implementatie zijn we er klaar voor om in de nabije toekomst de stap richting de Microsoft-Cloud te zetten.

Daarmee wordt het ERP-platform verder geïntegreerd met de Office-suite van Microsoft365. Wanneer wij deze beweging voltooien, betekent dit een aanzienlijke reductie van het aantal IT-hardware middelen die wij nu nog afnemen bij onze hosting partner, waarbij ook het technisch beheer verder wordt afgeschaald en verschuift naar regie.

Vanwege een aantal openstaande issues is de daadwerkelijke livegang over de jaarwisseling getild en heeft deze plaatsgevonden op 22 januari 2022.

In het verlengde daarvan is ook het datawarehouseplatform vernieuwd. Waar voorheen het complete platform door onszelf is ontwikkeld en onderhouden, kiezen we voortaan voor een basisplatform van een externe leverancier, waarop we zelf kunnen doorontwikkelen. Dit neemt een stuk techniek bij ons weg, wat ons meer ruimte geeft voor de functionele invulling en data-analyse.

4. Financiën

4.1 Financieel beleid en beheer

Eén van de organisatiedoelstellingen van De Woonplaats is financieel gezond te zijn en te blijven. Dit vertaalt zich in financiële kengetallen (ICR, LtV, solvabiliteit, dekkingsratio, onderpandratio) die uitkomen binnen de normen die gesteld worden door de AW en WSW. Verderop in dit hoofdstuk worden deze kengetallen nader toegelicht.

4.2 Financieel Resultaat 2021

De jaarrekening 2021 sluit met een positief resultaat van € 360,5 miljoen. In de begroting 2021 was een positief resultaat van € 22,0 miljoen voorzien.

De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

1. Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 315,2 miljoen (positief), veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed.
2. Lagere last uit vennootschapsbelasting van € 14,1 miljoen (positief). Dit betreft de mutatie van de belastinglatentie die op de balans staat, in het bijzonder de latentie derivaten als gevolg van de afkoop van derivaten in 2021.
3. Lagere last uit waardeveranderingen financiële vaste activa van € 6,3 miljoen (positief). In de begroting hadden we geen resultaat opgenomen. De lagere last is veroorzaakt door een positieve ontwikkeling van de (negatieve) waarde van de derivaten die niet onder hedge accounting vallen, als gevolg van een stijging van de markttrente.

Er kan worden geconcludeerd dat de grootste afwijkingen zich wederom voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroomgerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting.

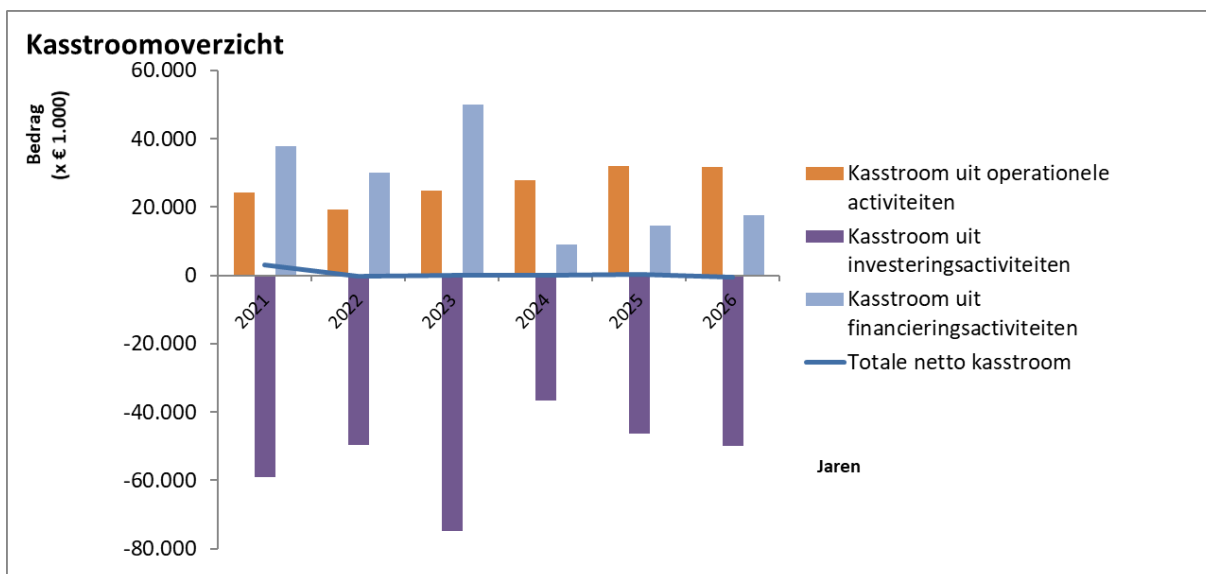
4.3 Coronacrisis

Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag lijkt de coronacrisis ten einde te lopen. Vrijwel alle coronamaatregelen zijn beëindigd en we gaan weer terug naar een 'normale' situatie. De coronacrisis heeft in 2021 nog wel de nodige impact gehad op de samenleving, onze huurders en onze organisatie. Wij hebben gedurende de crisis onze bedrijfsprocessen aangepast en continu afgestemd op de richtlijnen en maatregelen van het RIVM en de Rijksoverheid. Hoewel de invloed op de dagelijkse bedrijfsvoering groot was, heeft dit niet geleid tot een onderbreking daarvan, eerder een verandering van werkwijze en samenwerking.

De Woonplaats monitort de mogelijke effecten en stelt scenarioanalyses op om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten. We koppelen daar ook de te nemen maatregelen aan. Wij hebben tot op heden geen belangrijke terugval in de huurinkomsten gesignaleerd. Naar verwachting zal de impact van de coronacrisis op onze toekomstige kasstromen gering zijn.

4.4 Toekomstige Financiële positie

De meerjarenbegroting 2022-2026 laat een redelijk stabiel verloop zien, waarbij het jaarresultaat gemiddeld genomen rond de 22 miljoen euro uitkomt. Kanttekening daarbij is dat de kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardeinstijgingen of -dalingen van het vastgoed. Daarbij spelen marktontwikkelingen een grote rol, waarop De Woonplaats vrijwel geen invloed heeft. Daarom is het van belang vooral te kijken naar de ontwikkeling van de (operationele) kasstromen en daarop te sturen.



Het saldo van de operationele kasstromen stijgt de komende jaren geleidelijk van 25 naar 33 miljoen euro, met name vanwege dalende rente-uitgaven.

De investeringskasstromen tonen daarentegen een grilliger verloop. De totale investeringskasstroom is de optelling van (des)investeringen in materiële vaste activa en (des)investeringen financiële vaste activa. Onder financiële vaste activa vallen ook de geactiveerde bedragen met betrekking tot derivaten. De uitgaande kasstroom als gevolg van de afkoop van derivaten is in 2022 en 2023 nog behoorlijk fors, maar zal in de jaren daarna gaan afnemen. Eind 2025 zal de derivatenportefeuille volledig zijn afgebouwd.

Voor 2022 en 2023 zien we nog een behoorlijke financieringsbehoefte, enerzijds ter financiering voor de investeringen, anderzijds voor het afkopen van derivatencontracten (bij breaks). Vanaf 2024 zal de leningenportefeuille nog beperkt toenemen. Voor een nadere toelichting over derivaten en breaks wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Treasury.

4.5 Ontwikkeling kengetallen

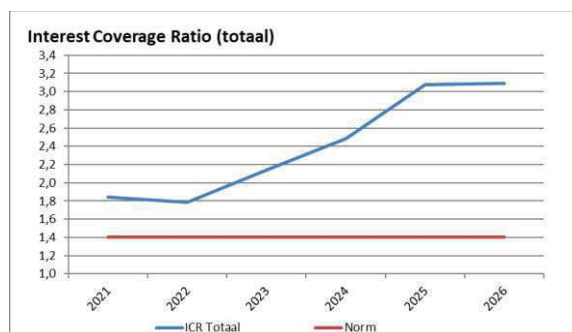
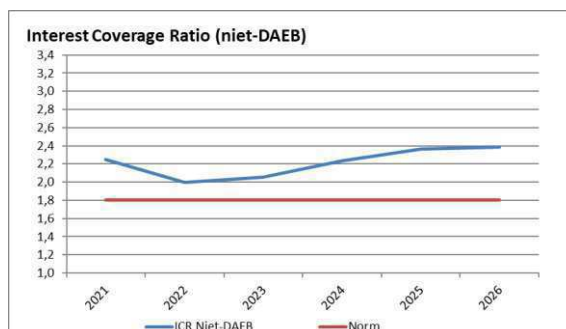
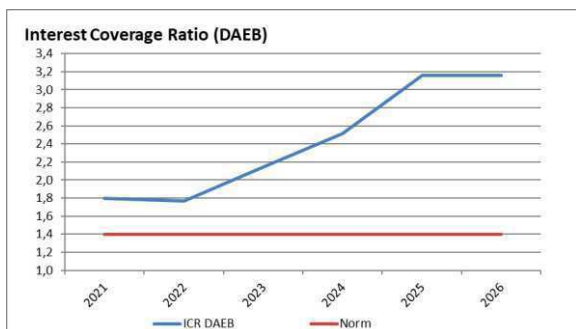
De Woonplaats heeft de DAEB- en niet-DAEB-werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB-portefeuille als de niet-DAEB-portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t.
Niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille over 2021 komt uit op 1,8. De ICR zal in de komende jaren stijgen tot 3,2 in 2026. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende kasstroom uit operationele activiteiten en een dalende rente-uitgaven als gevolg van het beëindigen van derivaten (met name bij breaks).
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille is in 2021 2,3 en zal de komende jaren rond dit niveau schommelen.
- De ICR voor De Woonplaats als geheel stijgt de komende 5 jaar van 1,8 naar 3,1.

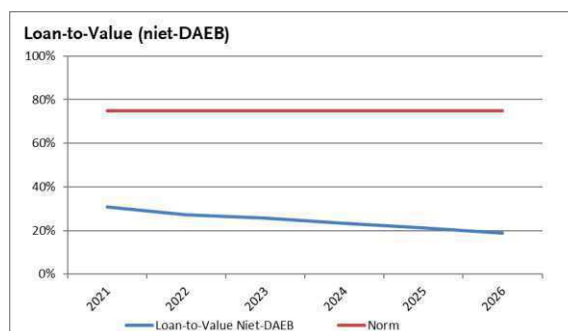
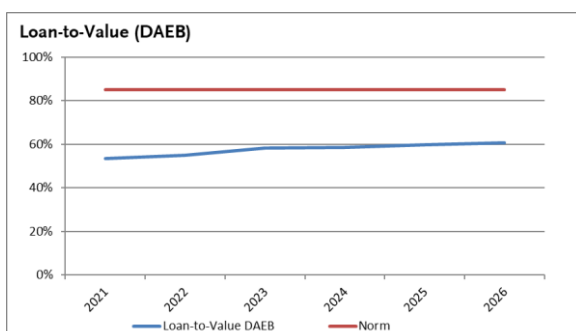


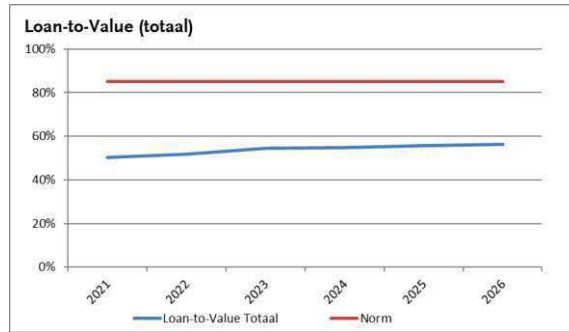
Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LTV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	85%
Niet-DAEB	n.v.t.	75%
Totaal	n.v.t.	85%

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal stijgen van 53% in 2021 tot 61% in 2026. Dit wordt veroorzaakt door een toenemende leningenportefeuille die verband houdt met de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast voorzien we in 2022 en 2023 nog een financieringsbehoefte voor het afkopen van derivatencontracten. Vanaf 2026 verwachten we een daling van de LtV.
- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 31% in 2021 naar 19% in 2026 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel stijgt de komende jaren van 50% naar 56%, waarna deze een lichte daling laat zien.





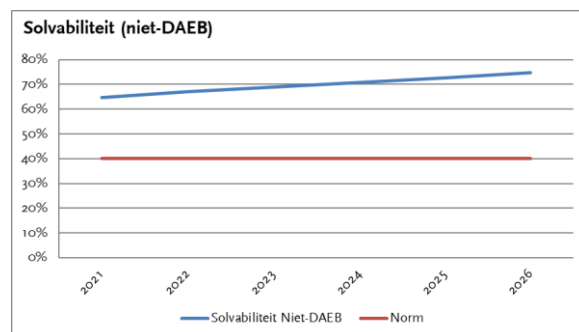
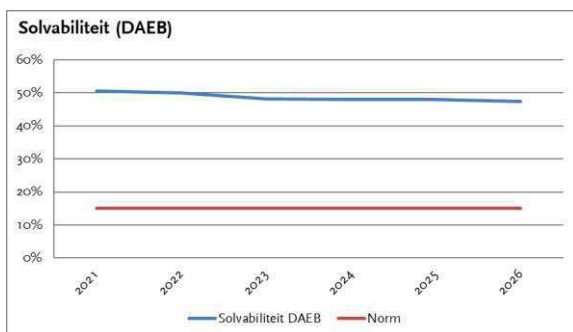
Solvabiliteit

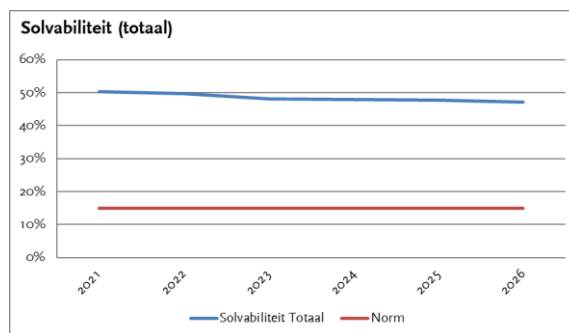
De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	15%	n.v.t.
Niet-DAEB	40%	n.v.t.
Totaal	15%	n.v.t.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille over 2021 bedraagt 51% en zal naar verwachting licht dalen tot 47% in 2026.
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 65% in 2021 naar 75% in 2025. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel blijft de komende jaren vrij stabiel en ligt ruim boven de vastgestelde ondergrenzen.





Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille en het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de ratio is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van het vastgoed en daarmee weinig beïnvloedbaar.

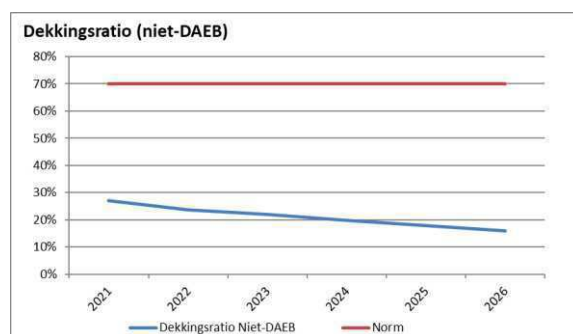
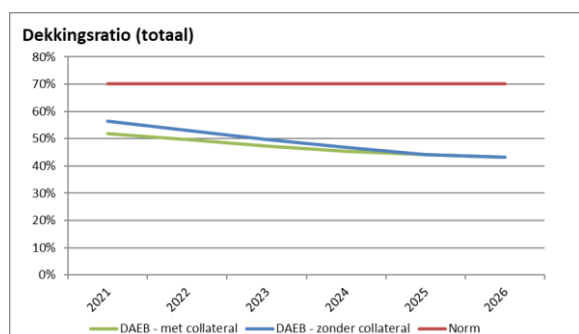
In de definitie van Aw/WSW wordt geen rekening gehouden met gestort collateral uit hoofde van derivaten. Naar onze mening is dat ten onrechte, omdat het collateral juist bij de banken is geplaatst als zekerheidsstelling voor de negatieve marktwaarde van derivaten. Daarom is het zuiverder om het collateral in mindering te brengen op de marktwaarde van de derivaten. In onderstaande grafiek maken we deze zichtbaar door middel van de groene lijn 'met collateral'.

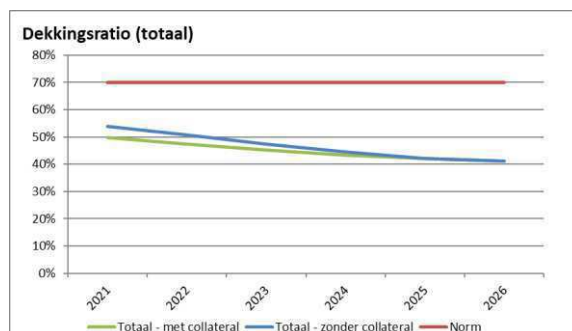
De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

- De dekkingsratio voor de DAEB-portefeuille komt in 2021 uit op 56% en zal daarna geleidelijk dalen tot 43% in 2025. Deze daling wordt veroorzaakt door de jaarlijkse stijging (indexatie) van de marktwaarde vastgoed enerzijds en geleidelijke daling van de marktwaarde leningen en derivaten anderzijds. De afgelopen jaren kwam de dekkingsratio boven de maximum norm uit, maar vanaf 2021 voldoet ook deze ratio weer aan de normen van Aw/WSW.
- De dekkingsratio voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 27% in 2021 naar 16% in 2026 vanwege het aflossen op de interne lening en een stijging van de marktwaarde van het vastgoed.
- De dekkingsratio van De Woonplaats als geheel bedraagt eind 2021 54% en zal vervolgens dalen naar 41% in 2026. Daarmee ligt de dekkingsratio in alle jaren onder de in het beoordelingskader gestelde bovengrens van 70%.

Belangrijke kanttekening bij onderstaande grafieken is dat de ontwikkeling van de dekkingsratio en onderpandratio sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de marktrente en de marktwaarde van het vastgoed. Daardoor kunnen de grafieken aan behoorlijke schommelingen onderhevig zijn.





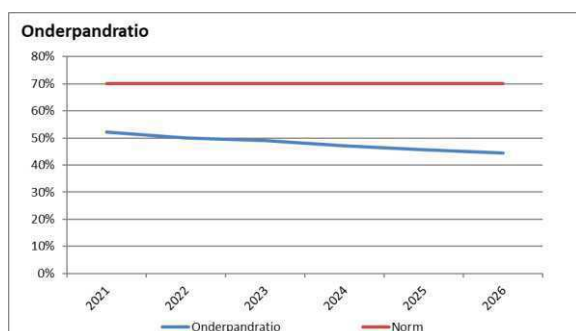
Onderpandratio

De onderpandratio toont of de marktwaarde van het DAEB-vastgoed en – indien van toepassing – het niet-DAEB-vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen. De onderpandratio geldt alleen op totaalniveau en is niet van toepassing op de afzonderlijke onderdelen DAEB en niet-DAEB.

De norm volgens het beoordelingskader is:

Onderpandratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
Totaal	n.v.t.	70%

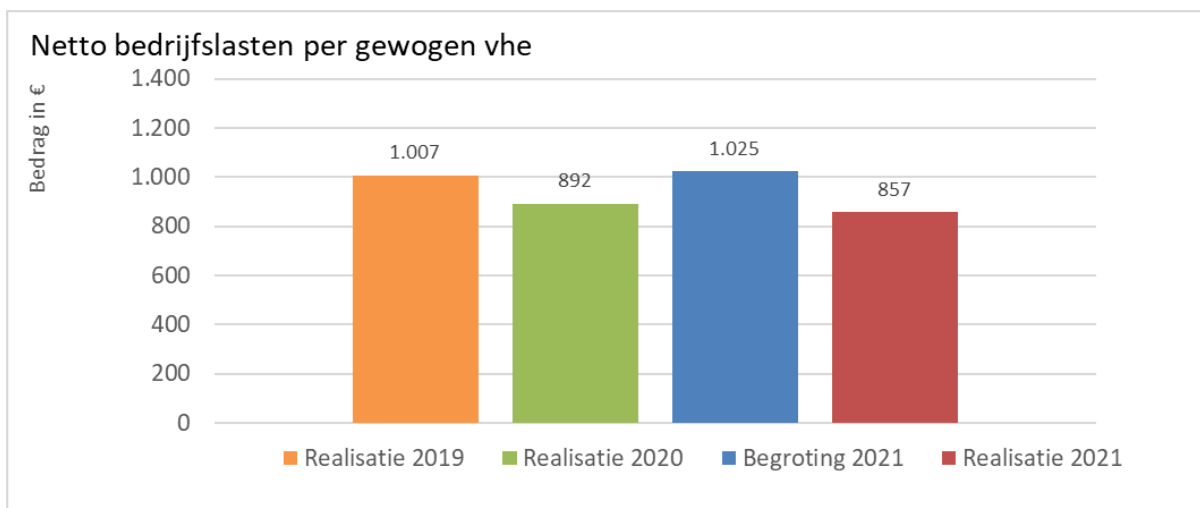
De onderpandratio van De Woonplaats daalt geleidelijk van 52% in 2021 naar 45% in 2026, door een verwachte stijging (indexatie) van de marktwaarde van het vastgoed. Daarmee voldoet de onderpandratio in alle jaren aan de norm van 70%.



Netto bedrijfslasten

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten een norm die gebaseerd is op de definitie van de Aedes benchmark, zijnde de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid. De norm was in de begroting van 2021 vastgesteld op maximaal € 1.025 per gewogen verhuureenheid. De realisatie over 2021 bedraagt € 857 per verhuureenheid. Het verschil ten opzichte van de begroting wordt grotendeels verklaard door de coronamaatregelen. Interne projecten zijn niet uitgevoerd of uitgesteld, variabele personeelslasten zijn lager en ook de kantoorkosten zijn onder begroting uitgekomen. Een deel van de interne projecten schuift door en is opgenomen in de begroting 2022. De projecten betreffen onder andere gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, doorontwikkeling gebiedsgericht werken, duurzaamheidsprojecten, conditiemeting onderhoud en ICT-projecten.

In onderstaande grafiek is de realisatie over 2021 afgezet tegen de norm voor 2021 en realisatie over de afgelopen twee jaren.



Verticaal toezicht Aw/WSW

In 2020 hebben Aw en WSW het traject 'Verticaal toezicht' afgerond. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. In het nieuwe toezichtkader richt Aw zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De nieuw geïntroduceerde financiële ratio's 'dekkingsratio' en 'onderpandratio' zijn onderdeel van het nieuwe toezichtkader.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

In 2021 heeft Aw weer het jaarlijkse governance-onderzoek uitgevoerd op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. De conclusie van het onderzoek, zoals verwoord in de Toezichtsbrief 2021, is als volgt: *"Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van de financiële ratio's in relatie tot uw derivatenportefeuille. Het risico voortkomend uit uw derivatenportefeuille heeft u in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak."*

Daarnaast heeft Aw de jaarlijkse toetsing op rechtmatigheid uitgevoerd. Deze toets richt zich op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Eind 2021 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de 'Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020'. Aw geeft aan dat De Woonplaats voldoet aan de staatssteunregels en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De afgelopen twee jaren is er regelmatig contact geweest tussen De Woonplaats en WSW, omdat we in eerste aanleg niet goed scoorden op de nieuw geïntroduceerde financiële ratio's; de dekkingsratio kwam net boven de maximum norm uit en de onderpandratio net eronder. WSW heeft als eis gesteld dat we dienen te voldoen aan alle ratio's. Eén van de maatregelen die WSW heeft aangekondigd, is dat WSW geen toestemming meer geeft voor het doorzakken van derivaten in leningen. Doorzakken in (geborgde) leningen maakt de onderpandratio immers nog gevoeliger voor renteschommelingen en dat wordt door WSW ongewenst geacht.

In ons 'Breakplan derivaten' hebben we deze voorwaarde van WSW als uitgangspunt gehanteerd. In de praktijk betekent dit dat onze derivatenportefeuille in de periode tot en met 2025 volledig zal worden afgebouwd. Twaalf maanden voordat de breakclause vervalt, zullen alle derivaten worden beëindigd. Het afkopen van derivaten heeft in 2020 en 2021 geleid tot een forse financieringsbehoefte, bovenop de reguliere financieringsbehoefte voor investeringen in nieuwbouw en renovaties/verduurzaming. Waar nodig, hebben we bijgestuurd op onze investeringsplannen, maar wel zodanig dat de kwaliteit van ons woningbezit niet geraakt wordt. Naar verwachting zal de financieringsbehoefte als gevolg van de afkoop van derivaten de komende jaren minder omvangrijk zijn.

In het vierde kwartaal van 2021 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten (inclusief benodigde financiering) zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2022-2026. Beide documenten zijn in samenspraak met WSW tot stand gekomen. Zoals uit de hiervoor opgenomen grafieken blijkt, voldoet De Woonplaats inmiddels bij alle financiële ratio's weer aan de norm. Op deze wijze voldoen we aan de eisen die WSW stelt, zodat De Woonplaats borgbaar blijft en de komende jaren de benodigde financiering kan aantrekken binnen het door WSW afgegeven borgingsplafond.

Voor een nadere toelichting over derivaten en breaks wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Treasury.

4.6 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Woonplaats heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 342 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.635 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. Daarnaast is in de markt veel kapitaal beschikbaar en slechts weinig aanbod van vastgoed. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed en het in prijzen van het risico als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting heeft een drukkend effect gehad op de waardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2020: € 896 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek 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.

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

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 871 miljoen (2020: € 806 miljoen).

Stap	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	x 1.000.000	In % r.w.	x 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.411	100 %	223	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	242	10 %	14	6 %
Stap 2: betaalbaarheid	-623	-26 %	-25	-11 %
Stap 3: kwaliteit	-391	-16 %	-16	-7 %
Stap 4: beheer	-73	-3 %	0	0 %
Beleidswaarde	1.566	65 %	197	88 %

4.7 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasury doelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan bestuur en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Stresstest derivaten

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btiv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van twaalf maanden. De Woonplaats heeft gedurende heel 2020 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2021 en 2020 weergegeven.

		31-12-2021	31-12-2020
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-115.000	-156.799
	Geplaatst collateral	110.340	125.900
	Buffer	29.928	40.907
	Resultaat -2% stresstest	25.268	10.008

(Bedragen in € 1.000)

Een nadere toelichting op de derivatenportefeuille inclusief de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2021 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

Breakclauses

In vrijwel al onze derivatencontracten zijn breakclauses opgenomen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd, dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage markttrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses.

Breakplan

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. In 2016 heeft De Woonplaats voor het eerst een breakplan opgesteld en vervolgens is het plan jaarlijks geactualiseerd. In het vierde kwartaal van 2021 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten zijn verwerkt in de (meerjaren) begroting 2022. Beide documenten zijn in samenspraak met WSW tot stand gekomen.

In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2021. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2021 als gevolg van het verstrijken van tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Aantal derivaten	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2021
2023	2	35.000	-42.008
2024	4	60.000	-56.492
2025	4	60.000	-30.093
2026	6	50.130	-35.285

(Bedragen in € 1.000)

Conform het hierboven beschreven breakplan derivaten zullen voor de derivaten waarvan de breakclauses in 2023 vervallen al in 2022 maatregelen worden uitgevoerd. De maatregelen betreffen het afkopen (beëindigen) van derivaten. Het doorzakken van derivaten in leningen is niet langer mogelijk, omdat het WSW hieraan niet meer wil meewerken vanwege de negatieve impact op de in 2020 geïntroduceerde 'onderpandratio WSW'.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt op balansdatum het liquiditeitsrisico van derivaten met breaks die vervallen in 2023 € 42,0 miljoen. In het eerste halfjaar van 2022 zullen de betreffende twee derivaten worden afgekocht, zodat er tot eind 2022 geen sprake meer is van een liquiditeitsrisico uit hoofde van breakclauses (die zich voordoen binnen twaalf maanden). De Woonplaats beschikt per 31-12-2021 over een liquiditeitsbuffer (liquide middelen, kredietfaciliteit, niet-opgenomen deel variabele hoofdsomleningen) die toereikend is om de liquiditeitsrisico's ook in het komende jaar af te dekken.

4.8 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
 - Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
 - De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.
- Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. Eind 2021 kent De Woonplaats nog drie verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt locaties voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2021 bedraagt € 552.126 positief.

MFA Velve-Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof vof. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe hart van de wijk 'Lumen' ontwikkeld. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof vof over 2021 bedraagt € 60.476 negatief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en VanWonen Deelnemingen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2021 bedraagt € 870.351 positief. De projectontwikkeling vanuit de cv is gereed en alle woningen zijn eind 2021 verkocht en geleverd. In 2022 zal De Laares worden ontbonden.

4.9 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de jaren tot en met 2015 negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat vanaf 2016 positief is. Een verdere toekomstige waardeverhoging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiften tot en met 2015 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Het fiscaal verrekenbare verlies zorgt ervoor dat De Woonplaats naar verwachting ook over 2021 vrijwel geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen. Er is sprake van een beperkte acute belastinglast (circa € 0,5 miljoen) als gevolg van winstsplitsing die uitvloeisel is van de fusie in 2015 met Woningstichting Dinxperlo (WSD).

Destijds zijn afspraken gemaakt met de Belastingdienst over de verrekening van voorfusieverliezen en de wijze van winstsplitsing na de fusie. Vanaf 2019 is het verrekenbaar verlies van WSD nihil, hetgeen vanaf dat moment leidt tot een jaarlijkse acute belastinglast. Voor De Woonplaats als geheel verwachten we, op basis van de fiscale meerjarenprognose, in 2022 de laatste verrekenbare verliezen te verrekenen. Per 31 december 2022 zijn er dan geen verrekenbare verliezen meer en komt De Woonplaats vanaf 2022 in een (volledig) betalende positie voor de Vennootschapsbelasting.

Latenties

In de jaarrekening 2021 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen, zoals hiervoor beschreven, en een latentie afschrijvingspotentieel.

De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2021 € 3,1 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. Het beleid van De Woonplaats is erop gericht alle verliezen te verrekenen binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn. Op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning zijn alle verliezen in 2022 gecompenseerd met fiscale winsten en dient de Woonplaats vanaf dat moment vennootschapsbelasting te betalen.

Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2017 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangiften over 2018 en 2019 zijn ingediend, maar hierop zijn nog geen aanslagen ontvangen. Het aangiftetraject 2020 wordt in de eerste helft van 2022 afgerond.

5. Risicomanagement

5.1 Risicobereidheid

De Woonplaats is een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Van ons mag worden verwacht dat wij bewust ondernemen. Wij zijn ons niet alleen bewust van onze sociaal-maatschappelijke taak, maar ook zeker bewust van de risico's waarmee woningcorporaties te maken (kunnen) krijgen. Om de organisatie zo goed mogelijk te ondersteunen in het behalen van haar doelen, hebben wij ons risicomanagement ingericht om de belemmeringen (risico's) zoveel mogelijk te beheersen om deze doelen te behalen.

De Woonplaats is een financieel gezonde organisatie die goed in staat is om de financiële impact van mogelijke risico's op te vangen. Vanwege onze sociaal-maatschappelijke taak en OOB-status is onze algemene risicobereidheid laag. Dit betekent dat wij risico's waar mogelijk reduceren of mitigeren en voldoende marges aanhouden om risico's uit onze activiteiten op te kunnen vangen. Onze algemene lage risicobereidheid kunnen we nader duiden. Op volkshuisvestelijk vlak hebben wij een iets hogere risicobereidheid om onze doelen uit het ondernemingsplan: 'met hart voor woningzoekenden' en 'het vastgoed van de toekomst' te kunnen realiseren. Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke-, volkshuisvestelijke- en omgevingsrisico's.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving of de door het WSW en Aw gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen in ons ondernemingsplan en zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. We sturen daarom op een gezonde balans tussen financieel en maatschappelijk rendement bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

Omgevingsrisico's

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het bijstellen van ons beleid waar nodig. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

5.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het beheersen van risico's ten aanzien van de continuïteit van de organisatie en het beheersen van risico's die het behalen van de organisatiedoelstellingen kunnen belemmeren. Het risicomanagement van De Woonplaats sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. De volgende punten van de Governancecode zijn van belang voor adequaat risicomanagement:

- Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving en voor het beschrijven van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie.
- Het bestuur rapporteert zowel over de risico's als over de beheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.
- De taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het risicomanagement zijn vastgelegd.

Het risicomanagementproces binnen De Woonplaats is een continu proces. Risicomanagement is geïntegreerd in de processen van alle afdelingen van de organisatie. Hierdoor draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagement. Bij iedere tertiaalrapportage herijkt De Woonplaats de risicokaart. Bij de T2-rapportage vindt een integrale actualisatie van de risico's plaats, waarbij ook teamleiders van de afdelingen en businesscontrollers worden betrokken. De T2-actualisatie wordt ook voor de in die periode op te stellen begroting gebruikt, de T3-rapportage vormt de input voor het jaarverslag. Bij de T1- en T3-rapportages voert de concerncontroller gesprekken met de managers en wordt bepaald of de risico-inschatting nog actueel is.

Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken, hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. Periodiek worden bestaande risico's doorgenomen met de medewerkers van de verschillende afdelingen. Waar nodig worden nieuwe risico's geïdentificeerd en worden beheersmaatregelen gedefinieerd en ingericht. Relevante onderwerpen worden periodiek getoetst op de werking van de beheersmaatregelen. Rapportage en verantwoording aan directie en de Raad van Commissarissen over risico's en het risicomanagementproces vindt plaats via de tertiaalrapportages middels het risicomanagement dashboard. In 2021 is het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. Alle processen zullen worden opgehangen aan deze kapstok. Ook in 2022 worden alle risico's via deze kapstok gekoppeld aan onze ondernemingsdoelen.

Coronacrisis

De lockdowns vanwege de coronapandemie zorgden ervoor dat onze medewerkers wederom vooral vanuit huis moesten werken. Onze woonwinkels waren gesloten en we probeerden het aantal contactmomenten voor onze collega's en huurders zo laag mogelijk te houden. Mede door corona worden wij geconfronteerd met sterk gestegen prijzen voor bouwmaterialen, een groeiend tekort aan gekwalificeerd personeel en door de overheid opgelegde huurverlagingen.

Om de betrokkenheid van de medewerkers te bevorderen zijn in december 2021 in totaal twintig Woonplaatsgesprekken via Microsoft Teams georganiseerd. Veel collega's gaven aan het waardevol te vinden om elkaar en elkaars werkzaamheden beter te leren kennen.

Soft controls

Integriteit is een van de belangrijkste eigenschappen van medewerkers en toeleveranciers in het voorkomen en beheersen van risico's. De cultuur binnen onze organisatie is van daarom van groot belang voor het risicomanagement. Vanuit het bestuur en management is de besturingsfilosofie ontwikkeld, welke regelmatig op de agenda's binnen de teams staat geagendeerd om deze stevig te verankeren in de organisatie. In het nieuwe ondernemingsplan is deze besturingsfilosofie nader geconcretiseerd.



In november 2021 heeft de Woonplaats een medewerkersonderzoek laten uitvoeren. 223 medewerkers waren hiervoor uitgenodigd. Hiervan deelden 172 medewerkers hun feedback en beoordeelden zij het werkgeverschap. Er werd gescoord op: trots zijn op de organisatie, de directie, waardering en trots zijn op het eigen werk. Met een score van 70,7% ligt De Woonplaats boven het landelijke gemiddelde (67.2%) en mag zich daarom een World-class Workplace noemen.



In het medewerkersonderzoek is ook onderzocht op andere soft controls, zoals bevlogenheid, betrokkenheid, werkgeverschap, alignment, autonomie en eigenaarschap. Daarmee is een deel van de acht soft controls onderzocht.

Situatie Oekraïne

Op 24 februari 2022 viel het Russische leger Oekraïne binnen. Veel Oekraïners zijn het geweld ontvlucht. Onduidelijk is of en voor hoeveel van deze vluchtelingen we als corporaties huisvesting moeten gaan organiseren. Dit is iets waarover we met onze stakeholders in gesprek zullen blijven. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties hebben geen directe invloed op de bedrijfsvoering van De Woonplaats. Op termijn kan er wel sprake zijn van indirecte gevolgen. De sterk toegenomen energieprijzen kunnen op termijn leiden tot hogere huurachterstanden en betalingsregelingen bij onze huurders. De hoge grondstofprijzen kunnen leiden tot hogere bedrijfslasten (met name onderhoudskosten) en hogere uitgaven voor investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. Naar verwachting is deze impact niet materieel. Het zal geen invloed hebben op de continuïteit van de activiteiten van De Woonplaats. Tenslotte wordt het risico op cyberaanvallen vanwege dit conflict niet als hoger ingeschat. Deze blijft ongewijzigd hoog (zie paragraaf 5.3 hierna). Wij vertrouwen erop, dat de beheersmaatregelen die wij hebben getroffen dit risico in voldoende mate mitigeren. Wij blijven uiteraard waakzaam op deze en andere omgevingsrisico's.

Privacywetgeving

Om (blijvend) te voldoen aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), heeft De Woonplaats een compliance & privacy officer en een security officer benoemd. Zij zorgen ervoor dat de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging verankerd zijn binnen De Woonplaats. Er zijn het afgelopen jaar geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2021 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

5.3 Strategische risico's

Ultimo 2021 hebben wij negen strategische risico's geïdentificeerd die onze continue aandacht hebben. Onze inschatting is dat de financiële gevolgen van deze risico's, na de inzet van genoemde beheersmaatregelen, voor De Woonplaats beperkt blijven. Tot 2021 was het door 'de banken uitoefenen van de breakclausules in onze derivatencontracten bij een fors negatieve marktwaarde' ons zwaarst wegende risico. Inmiddels is het risico van de derivatenportefeuille dusdanig beheerst, dat er ultimo 2021 drie strategische risico's met eenzelfde risicoprofiel kunnen worden onderkend. Onze strategische risico's schatten wij als volgt in:

Het bruto risico is de inschatting van risico's zonder daarbij de aanwezige beheersmaatregelen mee te nemen. Een netto risico is het risico waarbij de genomen beheersmaatregelen wel zijn meegewogen. De risico's worden gewogen op een schaal van 1 tot 25, waarbij 25 het maximale risico is.

A. Medewerkersbestand sluit niet aan bij de behoefte in de komende vijf jaar

De wereld om ons heen verandert snel. Van veranderende huurders, digitalisering en langer werken tot aan het pensioen. Dit vraagt om wendbaarheid van De Woonplaats en haar medewerkers. Op dit moment is er sprake van een krappe arbeidsmarkt. Het wordt steeds moeilijker gekwalificeerd personeel te vinden. Zeker in het licht van ons nieuwe ondernemingsplan en de toenemende vergrijzing moeten we meer dan voorheen aandacht besteden aan onze toekomstige, huidige en voormalige werknemers. Onze omgeving vraagt dat wij toekomstbestendige vaardigheden ontwikkelen en binnenhalen.

Beheersmaatregelen

Aan de hand van het Strategisch Personeelsplan (SPP) worden de personele uitdagingen, de huidige bezetting, de benodigde kennis en kunde nu en in de toekomst in kaart gebracht. Het SPP legt de koppeling tussen de actuele en toekomstige ontwikkelingen van De Woonplaats en de omvang en competenties van het personeelsbestand dat nodig is om die ontwikkelingen te realiseren. Het SPP is bedoeld om proactief in te kunnen spelen en voorbereid te zijn op toekomstige ontwikkelingen.

B. Het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO2-neutraal)

De landelijke duurzaamheidsdoelstelling is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat vraagt van woningcorporaties enorme (toekomstige) investeringen om het bestaande woningbezit te verduurzamen. Maar lastenverzwaring voor corporaties door overheidsmaatregelen, zoals de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting, maken het bijna onmogelijk aan deze duurzaamheidsopgave te voldoen. De onlangs aangekondigde afschaffing van de verhuurdersheffing zal mogelijk deels resulteren in hogere vennootschapsbelasting, zodat het netto-effect van deze maatregel mogelijk lager is dan gehoopt. Mocht de duurzaamheidsdoelstelling onderdeel worden van de komende prestatieafspraken, dan blijft dit risico nog voor langere tijd aanwezig.

Beheersmaatregelen

Binnen de portefeuillestrategie worden keuzes gemaakt die passen binnen de financiële mogelijkheden van De Woonplaats en uitgaan van het 'no-regret'-principe. Samenwerking met gemeenten, energieleveranciers en marktpartijen zal de basis vormen voor succes. Daarom participeren we in verschillende bestuurlijke overleggen en nemen deel in netwerken waar we kennis en ervaring uitwisselen over verduurzaming. We voeren pilots uit met innovatieve oplossingen die ons kunnen helpen bij het behalen van de verduurzamingsdoelstelling.

C. Breakclausules in derivatencontracten worden uitgeoefend, bij een fors negatieve marktwaarde

Breakclausules zijn clausules in derivatencontracten, waarin op een vooraf bepaald moment het contract (wederzijds) kan worden opgezegd. Afrekening vindt plaats op basis van de dan geldende marktwaarde van het contract. Het risico bestaat dat banken gebruik zullen maken van de mogelijkheid de breakclausules uit te oefenen. De negatieve marktwaarde zal dan als verlies moeten worden genomen.

Beheersmaatregelen

Wanneer een break door een bank wordt uitgeoefend, dan dient de marktwaarde van dat moment te worden afgerekend. Door de lage markttrent is het af te kopen bedrag, afgezet tegen de hoofdsom, hoog. Daarom houdt De Woonplaats een buffer aan die gericht is op het opvangen van het liquiditeitsrisico dat voortvloeit uit de derivatenportefeuille, zowel voor margin calls als voor breaks die zich binnen een termijn van twaalf maanden voordoen.

Verder is er een breakplan opgesteld, waarin per derivaat is uitgewerkt welke maatregelen worden genomen. De afgelopen jaren hebben wij meerdere derivaten afgekocht, omdat het break-moment aanstaande was. In het 'Breakplan derivaten' worden de plannen voor het betreffende jaar nader uitgewerkt en zijn de maatregelen doorgerekend in onze meerjarenbegroting. Omdat de hiervoor beschreven beheersmaatregelen inmiddels actief zijn en de derivatenportefeuille de afgelopen jaren fors is afgebouwd, is het (netto) risico met betrekking tot het effectueren van de breakclausules voor De Woonplaats enigszins afgenomen.

D. Financiële ratio's voldoen niet aan de normen

In 2020 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wijzigingen doorgevoerd in het financieel toetsingskader voor woningcorporaties. Normen van bestaande ratio's zijn verruimd en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio) zijn toegevoegd aan het beoordelingskader. De reden voor de introductie van discontinuïteitsratio's is de ervaring die is opgedaan bij de afwikkeling van het faillissement van WSG en de inzichten vanuit het strategisch programma WSW. Hierdoor is een beter inzicht verkregen in de risico(beheersing) bij discontinuïteit van corporaties. In 2020 voldeed De Woonplaats niet aan de norm voor de dekkingsratio. Door diverse maatregelen enerzijds en door een daling van de marktrente en stijging van de marktwaarde van het vastgoed anderzijds voldoen we vanaf 2021 weer aan alle financiële ratio's.

Er blijft echter een risico aanwezig dat De Woonplaats op de langere termijn niet voldoet aan de normen die de externe toezichthouder stelt aan de financiële ratio's. Dit is het afgelopen jaar niet gewijzigd. Dit speelt met name bij de dekkingsratio en onderpandratio die zijn gebaseerd op de marktwaarde van de leningen, derivaten en het vastgoed. Op de ontwikkeling van die marktwaarden heeft De Woonplaats slechts weinig invloed.

Beheersmaatregelen

We bewaken nauwlettend de realisatie van de investeringen, bedrijfslasten, kasstromen en de ontwikkeling van financiële ratio's in onze tussentijdse rapportages. Daarnaast sturen we op investeringen en kasstromen door periodiek scenario's door te rekenen, zodat onderzocht kan worden of extra buffers of bijsturingsmaatregelen ingebouwd moeten worden als de financiële ratio's te dicht uitkomen tegen de gestelde grenzen. Op dit moment en in onze meerjarenbegroting blijven we binnen de normen van de externe toezichthouder. In hoofdstuk 4 over financiën is dat nader toegelicht.

E. Netwerk is toegankelijk voor onbevoegden

Steeds vaker lezen we berichten dat onbevoegden toegang verkrijgen tot netwerken van bedrijven en in de gelegenheid zijn tot het aanbrengen van wijzigingen in het netwerk en/of applicaties. Dat kan fysiek, maar ook optreden als gevolg van cybercriminaliteit. De coronacrisis heeft dit risico vergroot, omdat in een hoog tempo en in korte tijd vele digitale noviteiten moesten worden ingeregeld om thuiswerken voor medewerkers mogelijk te maken. Ook de kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit is hierdoor groter geworden.

Beheersmaatregelen

De coronacrisis heeft er mede tot bijgedragen dat dit risico prominenter in beeld is gekomen en de aandacht voor cybercriminaliteit onder alle medewerkers sterk is toegenomen. De Woonplaats beschikt over een formeel Informatiebeveiligingsbeleid, dat gebaseerd is op de Baseline Informatiebeveiliging Woningcorporaties (BIC) die een afgeleide is van de ISO-normering 27001/27002. Daarmee is geborgd dat alle relevante aspecten en maatregelen geraakt worden. Het IB-beleid is een zeer uitgebreid document, waarin per onderwerp de doelstelling, maatregelen en geldende richtlijnen zijn benoemd en uitgewerkt.

Het risico geven wij een hoge bruto risicoscore. De genomen maatregelen zorgen ervoor dat de netto risicoscore relatief laag blijft. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit.

F. Uitval (groot deel van het) personeel

De pandemie heeft aangetoond hoe kwetsbaar de samenleving kan zijn. Uitval van (een groot deel van het) personeel behoort hiermee ineens tot een reëel risico, wat in 2020 en 2021 dan ook de volle aandacht heeft gekregen van de directie, het management en alle medewerkers. De mogelijke gevolgen voor het uitvallen van een groot deel van de medewerkers van De Woonplaats kan in eerste instantie het primaire proces raken, zoals het verhuren van woning en het onderhoud van het woningbezit en daarmee de kwaliteit en zelfs de continuïteit van onze dienstverlening negatief beïnvloeden.

Beheersmaatregelen

Uitval wegens corona is bij De Woonplaats tot op heden zeer beperkt gebleven. De risico's voor uitval van medewerkers op termijn zijn nog lastig in te schatten. Wel hebben we verschillende maatregelen getroffen om uitval van medewerkers door het coronavirus zo veel mogelijk te beperken. Iedereen werkt zo veel mogelijk thuis en medewerkers zijn daarbij gefaciliteerd met noodzakelijke middelen. Daarnaast zijn er verschillende aanpassingen geweest in de software-omgeving van De Woonplaats, zodat de medewerkers goed gefaciliteerd vanuit huis kunnen werken. Verder zijn er richtlijnen opgesteld voor het veilig werken op kantoor als de werkzaamheden daarom vragen, waarbij de richtlijnen van het RIVM worden opgevolgd. In 2021 is invulling gegeven aan een thuiswerkbeleid, mede om aandacht te hebben voor een gezonde balans tussen de werk- en privésituatie.

G. Klanttevredenheid niet op het gewenste niveau

Als de klanttevredenheid niet op het gewenste niveau is, zien we dat als een belangrijk risico. We zijn er immers voor onze huurders en woningzoekenden. Als een klant niet tevreden is over de dienstverlening van De Woonplaats, kan dit tot gevolg hebben dat er meer klachten komen. Verder kan dit er toe leiden dat De Woonplaats een minder aantrekkelijk imago heeft voor zowel de bestaande als de toekomstige huurder.

Beheersmaatregelen

Er zijn verschillende acties en projecten uitgewerkt die ervoor moeten zorgen dat onze klanten (huurders en woningzoekenden) tevreden zijn en blijven over De Woonplaats. We werken continu aan bewustwording en klantgerichtheid bij onze medewerkers. In regionaal verband werken wij aan de ontwikkeling van een leidraad voor de interne klachtenprocedure.

H. De Woonplaats heeft geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar

Dit risico ontstaat als de prijs en kwaliteit van de woningvoorraad niet in balans zijn, waardoor er geen bereikbare woningen zijn voor onze huurders. Ook kan het streefhurenbeleid onvoldoende zijn afgestemd, waardoor dit risico kan ontstaan. Daarnaast zorgen de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voor krapte en een dringende behoefte aan betaalbare woningen voor onze doelgroep.

Beheersmaatregelen

We volgen nauwgezet de termijn waarop actief woningzoekenden een woning krijgen toegewezen. Daarnaast bewaken we de leegstand van woningen. De zoektijd geeft een indicatie of we voldoende woningen hebben in een bepaald segment of gebied, de leegstand kan een indicatie geven dat we te veel woningen hebben in een bepaald segment of gebied. De uitkomsten van deze analyses nemen we mee in de jaarlijkse actualisatie van ons portefeuilleplan, waarin we ernaar streven het aanbod te laten aansluiten op de vraag (in aantal, kwaliteit en huurprijs). Dit geldt zowel voor de korte als lange termijn. In 2021 hebben we het ondernemingsplan herijkt. De portefeuillestrategie zal op dit nieuwe ondernemingsplan worden afgestemd.

I. Langdurige leegstand BOG, omdat het niet voldoet aan de behoefte in de markt

Dit risico kent verschillende oorzaken. Door 'het nieuwe werken en winkelen' is de marktsituatie voor bedrijfsonroerendgoed (BOG) verslechterd. Het koopgedrag van de consument is veranderd, waardoor meer online wordt gekocht. In de kleinere kernen trekken de winkelketens zich terug, waardoor de leegstand van BOG kan toenemen. Daarnaast is het voor startende ondernemers moeilijker geworden om financiering te krijgen voor hun activiteiten. Deze effecten worden versterkt door de huidige coronacrisis, die ertoe leidt dat ondernemers in betalingsproblemen komen. De huurachterstanden bij BOG laten een lichte stijging zien, maar ondanks de coronacrisis vallen deze huurachterstanden erg mee.

Beheersmaatregelen

Als een huurder zich meldt met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis, gaan we in gesprek om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing, zoals een betalingsregeling of tijdelijk uitstel van huurbetaling. Wanneer het financieel verantwoord is, stoot De Woonplaats bestaande winkelruimte af. Bij BOG wordt nu steeds vaker gekeken of de ruimte flexibel gebruikt kan worden.

Directieverklaring

In 2021 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid

Marion Wolters
Directeur-bestuurder

Enschede, 21 juni 2022

Verslag Raad van Commissarissen

1. Governancestructuur

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) bestaat per 31 december uit zes leden. De RvC is conform de statuten van De Woonplaats belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen.

De RvC laat zich daarover door het bestuur regelmatig informeren en staat het bestuur met raad ter zijde. Daarnaast adviseert de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd, is de Raad verantwoordelijk voor haar eigen functioneren en verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Ook geeft de RvC de externe accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC keurt samen met het bestuur de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Woonplaats periodiek laat uitvoeren.

De RvC let verder op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.

Bij de vervulling van haar taak richten commissarissen zich niet uitsluitend op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming, maar ook het te behartigen maatschappelijk belang en de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder medewerkers, huurders en gemeenten).

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn beschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het RvC reglement. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met een Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Projectencommissie waar aparte reglementen voor zijn opgesteld. Deze commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. De besluitvorming vindt in de RvC plaats.

Bestuur

Het bestuur bestuurt de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, financiering, het beleid en de behaalde resultaten. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de RvC en levert haar op tijd de noodzakelijke informatie aan om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen.

Bij de vervulling van de taak en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting. Dit doet het bestuur in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarvoor weegt het de belangen van de direct betrokkenen van de organisatie af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de stichting. Hiertoe is een intern risicobeheersings- en controlesysteem opgezet en deze wordt onderhouden door de bestuurder en door haar besproken met de Auditcommissie en de RvC. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten beschreven en nader uitgewerkt in een reglement.

2. Visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie

De Raad van Commissarissen heeft een toezichts- en toetsingskader, inclusief de visie op toezicht. Het kader staat op de website van De Woonplaats. Hierin beschrijft de RvC hoe zij aankijkt tegen de rollen en verantwoordelijkheden, zoals voorgeschreven in de code.

De Raad onderscheidt in haar taak naast de drie rollen van toezichthouder, werkgeversrol en klankbordrol ook een belangrijke rol als het gaat om de verbinding met zowel interne als externe stakeholders.

De kernopdracht van de RvC is, zoals verwoord in de toezichtvisie, om voorwaarden te scheppen en toezicht te houden op het bereiken van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke effecten en het stimuleren en bewaken van de efficiency en effectiviteit van De Woonplaats.

Voor de uitvoering van de taak als toezichthouder vindt de RvC het van belang om te weten wat er leeft en speelt onder de interne en externe stakeholders van De Woonplaats en oog heeft voor de cultuur in de organisatie en de samenwerking met andere partijen. De verschillende rollen die de RvC uitoefent, wisselen elkaar in meer of mindere mate af. De kwaliteit van het interne toezicht is daarom mede afhankelijk van de mate waarin de commissaris van rol kan veranderen en weet wat er in een specifieke situatie nodig is. Dit vraagt om reflectiemomenten, zowel op de onderlinge samenwerking van de RvC, de taakinfilling als op de samenwerking en relatie met het bestuur, gebaseerd op vertrouwen en met oog en respect voor elkaar.

Toezicht- en toetsingskader

Bij het uitoefenen van de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van zowel een extern als een intern toezicht- en toetsingskader. Dit document beschrijft naast de hard controls ook soft controls.

Het toezichtskader is daarbij richtinggevend. Het toetsingskader bevat naast de documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van De Woonplaats worden getoetst, ook andere informatiestromen die meer betrekking hebben op de beleving van de interne en externe stakeholders en maken onderdeel uit van het beoordelingskader van het bestuur en de RvC.

De RvC toetst of De Woonplaats voldoet aan de interne en externe wet- en regelgeving, zij toetst de actualiteit van de interne reglementen en ziet waar nodig toe op het zorgdragen van de actualisering van deze reglementen.

3. Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties heeft per 1 januari 2020 een lichte herijking ondergaan. De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant toezicht. In de nieuwe code is aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere corporaties. De Woonplaats heeft de code in 2020 geïmplementeerd en de benodigde wijzigingen verwerkt in haar werkwijze en governance documenten. Het bestuur en de RvC onderschrijven de herijkte Governancecode en handelen daarnaar. De RvC laat dit onderwerp met regelmaat terugkomen op de agenda.

4. Samenstelling en functioneren Raad van Commissarissen

Samenstelling

De RvC bestond op 31 december 2021 uit zes leden. Twee leden daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers en in balans is met betrekking tot de aanwezigheid deskundigheid en competenties.

Profielschets

In de profielschets, welke openbaar is, is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene (functie-)eisen moeten voldoen. Daarnaast is het gewenst dat er binnen de Raad een aantal specifieke deskundigheidsgebieden aanwezig zijn om als team optimaal te kunnen functioneren.

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. De profielschets staat op de website van De Woonplaats.

Herbenoeming

In het voorjaar van 2021 is het proces voor de herbenoeming van de heer D.H. Janssen voor een tweede zittingstermijn van vier jaar opgestart, op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. Op 19 juni 2021 is zijn eerste zittingstermijn verstreken. Op 6 april 2021 is de Aw via de verkorte procedure gevraagd om een positieve zienswijze inzake de geschiktheid en betrouwbaarheid af te geven en deze is ontvangen. In de vergadering van april is de heer D.H. Janssen formeel herbenoemd als lid van de RvC per 19 juni 2021 voor vier jaar en de Raad is verheugd dat de heer D.H. Janssen deze herbenoeming heeft aanvaard.

Afscheid en opvolging RvC

In 2021 heeft de werving en selectie voor twee nieuwe commissarissen plaatsgevonden. De vacatures hiervoor ontstonden door het aftreden van de heer R.J.M. van Broekhoven (voorzitter RvC) en mevrouw L.M.G. van Hövell (lid RvC) per 31 december 2021, wegens het bereiken van hun zittingstermijn volgens het rooster van aftreden. De RvC spreekt haar grote dank uit voor de bijdrage die zij geleverd hebben aan de resultaten van De Woonplaats. Naast de vacature voor de voorzittersrol heeft de RvC vanuit efficiencyredenen en met het oog op het toekomstig vertrek van mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof gekozen voor het werven van een commissaris op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. Vanuit maatschappelijk oogpunt en om jonge, potentiële toezichthouders een kans te bieden, is tevens besloten om een junior-commissaris te werven. Voor de RvC is dit een nieuwe rol. De junior/ trainee draait volwaardig mee binnen de RvC en krijgt binnen een bepaalde periode een goed beeld van de rol als RvC-lid en ervaart de dynamiek van een commissariaat. De junior-commissaris is (formeel) geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht. Gedurende het leertraject wordt de junior door een mentor/ coach begeleid.

De selectiecommissie bestond uit twee leden van de RvC en twee afgevaardigden namens het Huurdersplatform. Bij de opgemaakte profielschets is specifiek aandacht gevraagd voor een kandidaat met voorzittersprofiel en een huurderscommissaris met een zorg- en maatschappelijk profiel. Voor de junior commissaris is rekening gehouden met het aandachtsgebied 'digitalisering en financiën'.

De procedure is in goede samenwerking met de Raad opgezet en met het bestuur van het Huurdersplatform afgestemd. De procedure is in overeenstemming met de Woningwet en gebaseerd op de handreiking van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Het bestuur heeft hierin een adviserende rol gehad. Er is openbaar en op basis van de profielschetsen geworven. De RvC is bij deze werving ondersteund door Colourful People. Op 16 november 2021 is mevrouw Salimian benoemd als junior commissaris (trainee) met ingang van 1 januari 2022. Voorafgaand aan de benoeming van de heer M. Bijker en de heer C. Örnek hebben beide kandidaten een positieve zienswijze van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid.

Op 5 februari 2022 zijn de heer M. Bijker en de heer Örnek formeel benoemd als lid van de RvC voor een periode van vier jaar en hebben zij deze benoeming aanvaard, de heer M. Bijker in de rol van voorzitter en de heer Örnek op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. Daarmee is de RvC weer op volle sterkte. In maart doorlopen de nieuwe RvC leden het introductieprogramma.

Rooster van aftreden en samenstelling RvC per 31 december 2021

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten over het verslagjaar 2021 zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	2014	2018	2022
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell	2014	2018	2022
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	2015	2019	2023
De heer D.H. Janssen	2017	2021	2025
De heer mr. J.B. de Groot	2019	-	2023
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	2019	-	2023

Naam	Eerste benoeming	Her-benoeming	Jaar van aftreden	Functie binnen Raad*	Kern-commissie*	Hoofdfunctie*	Relevante nevenfuncties*
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven Geboortejaar: 1959	2014	2018	2022	Voorzitter	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen directeur bij SOWECO NV (Almelo) tot 1 mei 2021 Manager Corona en plv. DPG GGD Twente (Enschede) vanaf 1 mei 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Profronde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo Ambassadeur Stichting De Klup Twente
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell Geboortejaar: 1968	2014	2018	2022	Lid	Projecten-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur bij Veilig Thuis (regio GGD Gelderland Zuid) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968	2017	2021	2025	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF)
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof Geboortejaar: 1967	2015	2019	2023	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Audit-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Hoogleraar Organisatiekunde, in het bijzonder Organisatie van Innovatie– Universiteit Twente (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> European Panther programma & samenwerking Entrepreneurial MBA, lid kernteam faculteit/coaches (Flanders Business School/ KU Leuven) Trustee Stichting Wittenborg University of Applied Sciences Advisory Board Redactielid Maandblad Accountancy en Bedrijfseconomie Lid Investeringscommissie WaterInnovatieFonds NWB Lid Commissie Accreditatie, Raad voor Accreditaties Lid Raad van Toezicht, Landstedegroep Senior Research Fellow, Faculteit Militaire Wetenschappen, NLDA
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960	2019		2023	Vicevoorzitter	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (Arnhem) 	<ul style="list-style-type: none"> Docent alimentatierecht- en rekenen Voorzitter Redactieraad INA-Online Lid Technische Commissie TC Delden Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel)
De heer drs. B.J. Klein Entink RA Geboortejaar: 1974	2019		2023	Lid	Audit-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Directielid Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (Driebergen) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Commissarissen Onderlinge Verzekeringsmaatschappij "SOM" U.A. Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) Functionaris Ondernemingskamer Gerechtshof Amsterdam (incidenteel)

*Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2021. Er hebben zich na afloop van het verslagjaar enkele wijzigingen voorgedaan. Het actuele rooster van aftreden en functies is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

Functioneren

Integriteit, belangenverstrengeling en onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en overige belangen, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen de commissarissen hun taak naar behoren vervullen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties binnen De Woonplaats. Geen van de leden en het bestuur is of was in het verleden in dienst van De Woonplaats of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met afnemers en/of toeleveranciers. Zowel het bestuur als de commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Woonplaats.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2021 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er bij zowel het bestuur als de RvC geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Leningen en garanties

De Woonplaats heeft aan het bestuur en de RvC leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

De commissarissen hechten grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot hen wenden wanneer daartoe aanleiding is.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC blijven op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector door deelname aan congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit terzake het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2021 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Informatievoorziening

Om de rol van toezichthouder goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties, financiële doelstellingen en resultaten, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders.

Rapportages

Ook houdt het bestuur de RvC door middel van periodieke verslaglegging op de hoogte van de stand van zaken, de voortgang van de organisatie en de ontwikkeling van de klachten. De specifieke doelstellingen van De Woonplaats zijn via goed meetbare kritieke prestatie indicatoren (KPI's) vastgelegd en zichtbaar gemaakt. Monitoring vindt periodiek plaats middels tertiaalrapportages. Hierin kan de RvC onder andere de ontwikkelingen volgen op het gebied van klanttevredenheid, leefbaarheid, financiële situatie, vastgoedportefeuille, verduurzaming en de interne processen.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en toereikende informatie oplevert voor de toezichthoudende rol van de RvC.

Zelfevaluatie

De Raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC. Een keer per twee jaar wordt deze onder externe begeleiding uitgevoerd (deze heeft op 8 en 9 oktober 2021 plaatsgevonden).

De Raad heeft op 12 maart 2021 een interne zelfevaluatie uitgevoerd, deze was in 2020 als gevolg van corona uitgesteld. Tijdens deze evaluatiesessie is stilgestaan bij de rolzuiverheid van de commissaris, de onderlinge werkwijze, de verbinding met en in dialoog gaan met stakeholders, de balans tussen inhoud en proces, de verkenning van de samenwerking met Domijn en de onderlinge samenwerking van de RvC over het afgelopen jaar en de onderlinge samenwerking tussen het bestuur en de RvC.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie in het najaar hebben de leden van de RvC, de directeur-bestuurder en het directielid van De Woonplaats een vragenlijst ingevuld en een interview met de externe begeleider gehad. Op basis van deze gegevens is het programma voor de evaluatiesessie op 8 en 9 oktober 2021 ingericht. Tijdens deze zelfevaluatie is stilgestaan bij de thema's: Governancecode woningcorporaties 2020, de RvC als team, informatievoorziening, relatie met bestuur en relatie met stakeholders. Naar aanleiding van de evaluatiesessie heeft het externe bureau een adviesbrief opgesteld en aan de RvC verstrekt. Over het algemeen genomen is de Raad tevreden over het functioneren van de RvC. Er zijn aandachtspunten en acties geformuleerd, zoals meer ruimte creëren voor thematische onderwerpen, het goed aangeven wat de wensen zijn als het gaat om de aanlevering van de stukken en het onderhouden van contacten met stakeholders. Aan het einde van de evaluatiesessie heeft een dialoog met het bestuur plaatsgevonden over de bevindingen van de zelfevaluatie. Op de tweede dag van de evaluatiesessie is de onderlinge samenwerking tussen de RvC en het bestuur geëvalueerd en het thema onderwerp 'Niet-DAEB' behandeld. Bij de behandeling van dit thema is de gemeente Enschede uitgenodigd om hier gezamenlijk een dialoog over te voeren.

5. Werkwijze commissies en overlegstructuur

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht en ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. Ook ziet de Auditcommissie op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concern controller en de externe accountant. De Auditcommissie volgt in overleg met de concern controller de jaarlijks uit te voeren audits. Daarnaast adviseert de Auditcommissie de RvC over zijn tak en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. Ook adviseren de commissie en het bestuur de Raad over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie komt voorafgaand aan de RvC vergaderingen bij elkaar. In 2021 kwam de Auditcommissie vier keer bijeen.

In de vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: treasury jaarverantwoording 2020, uitkomsten Aedes benchmark, leningenruil Vestia, implementatie strategisch programma WSW inclusief voorstel aanpassing obligolening en volmacht, derivatenportefeuille inclusief voortgang van het breakplan, tertiaalrapportages (KPI's), risicomangementrapportage*, voortgangsrapportage uitvoering audits 2021*, voortgangsrapportage aanbevelingen managementletter BDO* (*met ingang van de tweede tertiaalrapportage zijn deze drie stukken gebundeld in het rapport interne beheersing), treasury rapportage, opdrachtbevestiging BDO, correspondentie Aw en WSW, begroting 2022 inclusief Meerjarenbegroting 2022-2031, treasury jaarplan en breakplan 2022 en het intern auditplan 2021 en 2022.

Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar het interne auditplan en de soft controls, het proces rondom de totstandkoming van het nieuwe financieel beleidsplan en het financieringsplan in 2022, de uitvoering van het breakplan en de afkoop van een aantal derivaten. De besprekingen in de Raad worden uitvoerig voorbereid in de Auditcommissie. Van het verhandelde in de vergadering van de Auditcommissie wordt een verslag gemaakt, inclusief een actielijst, dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC-vergadering ter informatie wordt ingebracht. Besluiten die aan de (voltallige) RvC zijn voorbehouden, zijn na bespreking van de door de Auditcommissie gedane voorstellen in alle gevallen door de RvC overgenomen.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (controleplan, managementletters en jaarrekeningrapporten) waarbij de bevindingen en de voortgang daarop door de accountant aan de RvC worden gerapporteerd en hierover door de RvC wordt bevraagd. Eind 2019 heeft de Raad BDO benoemd als externe accountant voor de accountantscontrole voor een duur van drie jaar met een optie tot een verlenging van maximaal twee jaar. In de Auditcommissie van juni 2021 zijn het accountantsverslag en de jaarstukken 2020 in aanwezigheid van BDO besproken. Verder was de externe

accountant gedeeltelijk aanwezig bij de bespreking van het accountantsverslag en de jaarstukken 2020 in de RvC vergadering van juni, zowel in aanwezigheid van het bestuur als zonder aanwezigheid van het bestuur. In oktober is het controleplan besproken waarbij de genoemde punten door de voorzitter van de Auditcommissie in de terugkoppeling naar BDO zijn meegenomen. Daarnaast heeft de Auditcommissie in november met BDO gesproken over de managementletter. Beide overleggen in de Auditcommissie vonden plaats in aanwezigheid van het bestuur.

Projectencommissie

Net als de Auditcommissie komt de Projectencommissie voorafgaand aan de RvC vergaderingen bij elkaar. In 2021 is zij vijf keer bijeen geweest. De Projectencommissie wordt door het bestuur inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC ter informatie wordt ingebracht. Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investerings vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De voorbereiding wordt door de Projectencommissie ter hand genomen.

In de vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: contract met Reparaad en overname van mutatie- en reparatieonderhoud door drie andere partijen, routekaart CO2-neutraal 2050, casus Boswinkel rondom EPV kwestie, uitkomsten Aedes benchmark, portefeuilleplan en transformatieopgave, implementatie strategisch programma WSW, leningenruil Vestia, ontwikkelingen afdeling Onderhoud, tertiaalrapportages en risicorapportages projecten, prijsontwikkelingen nieuwbouwprojecten, nutsvoorzieningen en aansluiting op warmtenetten, invulling Projectendag 2021, ontwikkelingsmogelijkheden niet-DAEB, aankoop Kerkstraat in Dinxperlo en de verkoop Groenelaantje Nunspeet en Bussum. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2021 betrof dat de (goedgekeurde) projecten:

- Investeringsvoorstel DO2 Tweekelerveld Maanstraat
- Investeringsvoorstellen DO1 Europalaan in Winterswijk, Ludgerstraat in Aalten en de Ringwoningen in Enschede*

*Speciale aandacht is uitgegaan naar de projectvoorstellen Europaan in Winterswijk, Ludgerstraat in Aalten en de Ringwoningen in Enschede. Gezien de urgentie ten aanzien van de besluitvorming en het grote financiële belang van deze projecten heeft op 6 december een gezamenlijk overleg plaatsgevonden tussen de Audit- en de Projectencommissie, waarin deze projecten zijn besproken. De hieruit gedane adviezen zijn door de RvC overgenomen.

Projectendag

De Projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar - in samenwerking met het bestuur - zorggedragen voor een projectendag door de RvC. Deze geslaagde dag vond in september plaats waarbij, naast een bezoek aan het nieuwbouwproject Nieuwstraat in Dinxperlo, de Raad vervolgens met enkele samenwerkingspartners (waaronder gemeente Oost Gelre en een bouwpartij) een verdiepend dialoog heeft gevoerd.

Remuneratiecommissie

De RvC kent een Remuneratiecommissie die bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. De vicevoorzitter van de RvC bekleedt de functie van voorzitter in de Remuneratiecommissie. De taken van de Remuneratiecommissie zijn opgenomen in het RvC reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. De specifieke taken die bij de werkgeversrol horen, zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van de bestuurder, zijn in de voorbereiding belegd bij de leden van de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie voert de werkgeversdialoog met de bestuurder en bereidt de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor.

Van het verhandelde in de vergaderingen van de Remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt die vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC-vergaderingen ter informatie worden ingebracht. De Remuneratiecommissie heeft in 2021 tweemaal vergaderd, in aanwezigheid van het bestuur.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken:

- Terugblik 2020 en vooruitblik 2021
- Persoonlijk ontwikkelings- en opleidingsplan bestuurder en arbeidsrechtelijke aspecten
- Ontwikkelingsgericht beoordelen op basis van 360-graden feedback methodiek

- Proces totstandkoming nieuw ondernemingsplan en betrokkenheid Raad
- Ontwikkelingen integriteitsonderzoek
- Voortgang verkenning strategische samenwerking met Domijn
- Onderlinge samenwerking tussen de bestuurder en de Raad van Commissarissen
- Onderlinge samenwerking tussen de bestuurder en de directeur/ MT
- Inschakelen van een persoonlijke coach
- Persoonlijke ambities
- Bezoldiging RvC en bestuur 2022

De RvC als werkgever

Naast de rollen als toezichthouder en adviseur, vervult de RvC de rol als werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geeft de RvC daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin vertrouwen en de dialoog centraal staat. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de RvC haar werkgeversrol invult en uitvoert. Mevrouw M. Wolters is gedurende 2021 directeur-bestuurder geweest van De Woonplaats.

Samenwerking met directie/ MT

In de afgelopen periode heeft de RvC in de gesprekken met de bestuurder aandacht besteed aan de onderlinge samenwerking met en binnen de directie en het MT. Door de RvC is geconstateerd dat deze op prettige wijze verloopt.

Doorontwikkeling organisatie

Gelet op de huidige ontwikkelingen van de organisatie, heeft de RvC in de gesprekken met de bestuurder tevens aandacht besteed aan de doorontwikkeling van de organisatie en dan met name het ondernemende karakter. De Raad is tevreden over het feit dat er een verdere impuls is gegeven aan de gewenste cultuuromslag, de verankering van de besturingsfilosofie en het gebiedsgericht werken. Ook in de komende periode blijft dit een punt van aandacht en een onderwerp van gesprek met de bestuurder.

Beoordelingskader, beoordeling en evaluatie

Met de bestuurder vindt jaarlijks een plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek plaats. De Raad bespreekt onderling tenminste eenmaal per jaar het functioneren van het bestuur en de afspraken die hierover worden gemaakt. De bestuurder is hierbij niet aanwezig. In samenspraak met de Raad en tijdens de besloten vergaderingen van de Remuneratiecommissie in april en november, wordt hierover de dialoog gevoerd met de bestuurder. Bij de beoordeling van het bestuur wordt onder andere gekeken naar de resultaten, competenties, opleidingswensen en de diverse aandachtspunten die zowel door de RvC als door de bestuurder zijn ingebracht. De afspraken hierover zijn met de bestuurder besproken en vastgelegd. De Raad is zeer tevreden over het behaalde resultaat in 2021 en de wijze waarop dit is gerealiseerd.

6. RvC vergaderingen en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar vijf keer regulier vergaderd met het bestuur. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een voorbereidingsmoment plaats, waaraan alleen de RvC leden deelnamen.

Eén van de rollen van de Raad is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Volgens de RvC is deze klankbordrol bedoeld om de bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd, te ondersteunen. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij de strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse thema's en (beleids)vraagstukken die gedurende afgelopen jaar deel uitmaakten van de RvC jaaragenda.

Ten behoeve van de beeldvorming en de brede discussie daarover met het bestuur zijn de volgende onderwerpen thematisch besproken:

- Aanpak en proces totstandkoming ondernemingsplan en portefeuilleplan
- Samenwerking en wederkerigheid
- Transformatieopgave van de vastgoedportefeuille
- Regionaal woonvindsysteem
- Voortgang verkenning van het samenwerkingstraject met Domijn
- Uitkomsten van het integriteitsonderzoek

- Doorontwikkeling van de organisatie
- Themaonderwerp niet-DAEB segment
- Strategisch implementatieprogramma WSW

De vergadering van februari betrof een combivergadering, die voorafgegaan is aan de behandeling van enkele thema's zoals de strategische koers van De Woonplaats en het regionale woonvindsysteem, in aanwezigheid van het MT. De vergadering van oktober is voorafgegaan aan een overleg met het WSW. De vergaderingen van februari en november zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergadering met het Huurdersplatform heeft medio oktober plaatsgevonden. Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst.

Visie en strategische koers De Woonplaats

De Woonplaats heeft in het afgelopen jaar haar strategische doelstellingen vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan 2021 tot 2025 "Een organisatie die staat als een huis". Bij de opstelling van het strategische plan zijn diverse gesprekken gevoerd, zowel binnen de eigen organisatie met medewerkers als met externe stakeholders. Het nieuwe ondernemingsplan is in de RvC vergadering van juni 2021 goedgekeurd. De Raad is goed betrokken geweest bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan bevat de koers voor de komende jaren die via strategische doelstellingen wordt geoperationaliseerd in de planning- en controlcyclus, begroting, portefeuillestrategie en concrete projecten. Gedurende het jaar ontvangt de RvC rapportages over de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële prestaties. Het ondernemingsplan geldt ook als basis voor de nieuw opgestelde portefeuillestrategie in 2021, waarin de strategische doelstellingen worden doorvertaald naar de vastgoedportefeuille van De Woonplaats. De RvC is goed betrokken geweest bij de herijking van het portefeuilleplan en deze is in juni door de Raad goedgekeurd.

Verkenning samenwerking met corporatie Domijn

Het jaar 2021 stond in het teken van de verkenning van de samenwerking met Domijn en de evaluatie daarvan. In de eerste helft van het jaar is door beide organisaties aan de hand van zes concrete projecten gekeken of samenwerking een meerwaarde biedt. In de tweede helft van het jaar heeft een onafhankelijke partij, KPMG, de verkenning geëvalueerd. KPMG heeft geconcludeerd dat de verkenning geslaagd is en dat er een eerste meerwaarde zichtbaar is in de praktijk. De verkenning heeft ook inzage gegeven in kansrijke onderwerpen en op welke wijze samenwerking kan worden georganiseerd. Als advies is aan de organisaties meegegeven om vooral te kijken naar samenwerking op onderwerpen die op korte termijn meerwaarde bieden voor de huurders en de stakeholders. Op basis van de bevindingen hebben in het eerste kwartaal van 2022 vervolgesprekken plaatsgevonden. We zijn tot de conclusie gekomen dat de meerwaarde voor huurders vooral goed zichtbaar is in Enschede. Dat is ook logisch, want daar overlappen onze werkgebieden en komen we elkaar tegen. Als we echt meerwaarde willen creëren voor onze Enschedese huurders, dan moeten we de samenwerking in het Enschedese nog meer opzoeken. Binnen het Platform Enschedese Woningcorporaties wordt binnenkort besproken welke onderwerpen opgepakt zullen worden.

Verbinding met huurders en stakeholders

Gedurende het jaar bespreken het bestuur en de RvC op welke wijze De Woonplaats in contact is met de verschillende stakeholders. Als corporatie willen we meer investeren in de relatie met onze stakeholders en onze externe gerichtheid versterken, dit is ook een van de speerpunten in het ondernemingsplan. Met het oog op het nieuwe ondernemingsplan is in 2021 gekeken naar een nieuwe manier om hier vorm en invulling aan te geven, door op basis van thema's en dilemma's in een drietal kleine, gebiedsgerichte bijeenkomsten met lokale huurders en stakeholders in gesprek te gaan. Als gevolg van corona zijn deze bijeenkomsten uitgesteld naar juni 2022.

De RvC hecht waarde aan de verbinding met interne en externe stakeholders binnen haar toezichthoudende rol. De RvC laat zich informeren door stakeholders binnen en buiten de organisatie. Bijvoorbeeld door het Huurdersplatform, de Ondernemingsraad, externe accountant en de concern controller (zonder aanwezigheid van bestuur). Ook halen de commissarissen zelf informatie op, onder andere bij diverse WoON netwerkbijeenkomsten, de VTW, Aedes en eigen netwerkcontacten. Tijdens de Projectendag en de tweedaagse is de RvC met enkele samenwerkingspartners in gesprek gegaan over een aantal inhoudelijke onderwerpen. Ook nodigt de RvC management en medewerkers uit voor vergaderingen om hen bij te praten over specifieke themaonderwerpen of beleidsaspecten.

In het kader van de verkenning van het samenwerkingstraject met Domijn heeft een afvaardiging van de RvC samen met de directie enkele malen met het Huurdersplatform gesproken. Verder is een afvaardiging van de RvC en de OR dit jaar een aantal maal bijeengekomen om elkaar bij te praten over de stand van zaken hieromtrent. De waarnemingen hieruit worden in de RvC gedeeld.

Besluiten

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste besluiten van de Raad in 2021:

Strategisch

- Nieuw ondernemingsplan De Woonplaats 2021 tot 2025 “Een organisatie die staat als een huis”
- Portefeuilleplan 2022 tot 2025

Volkshuisvestelijk en vastgoed

- Investeringsvoorstel DO2 Twekkelerveld Maanstraat inclusief vrijgave van het budget van EUR 17.056.002,- voor de renovatie van het complex Maanstraat en het sociaal plan
- Gemeentelijke biedingen Enschede, Aalten, Winterswijk, Oost Gelre, Doetinchem en Arnhem
- Prestatieafspraken gemeenten Aalten, Winterswijk, Oost Gelre, Doetinchem en Arnhem
- Investeringsvoorstellen DO1 Europalaan in Winterswijk, Ludgerstraat in Aalten en Ringwoningen in Enschede

Governance en remuneratie/selectie

- RvC werving- en selectieprocedure van twee nieuwe RvC leden en een junior commissaris
- Samenstelling Selectiecommissie
- Digitale RvC evaluatiesessie in maart 2021
- Gunning van de wervingsopdracht van de RvC vacatures aan bureau Colourful People
- Vergaderwijze en notulen van de RvC vergadering op 17 en 24 november, 9 februari, 12 maart, 20 april
- De heer D.H. Janssen neemt de deelname van de heer R.J.M. van Broekhoven aan de klankbordgroep RvC over
- Handhaven klankbordgroep voorzitters en bestuurders De Woonplaats en Domijn
- Herbenoeming van de heer D.H. Janssen per 19 juni 2021 voor een periode van vier jaar, op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging
- Déchargeverlening aan de bestuurder over het jaar 2020
- Specifieke profielschets kandidaten RvC
- Wijziging in wervingsprocedure
- Bezoldiging bestuur en RvC 2022
- Toestemming nevenfunctie mevrouw M. Wolters als lid van de Raad van Toezicht van Humanitas
- Vergaderplanning RvC 2022
- Algemene profielschets RvC
- Benoeming mevrouw S. Salimian als junior commissaris met ingang van 1 januari 2022
- Voordracht benoeming de heer M. Bijker en de heer C. Örnek (op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging) voor een periode van vier jaar
- Introductieprogramma nieuwe RvC leden
- Waarneming rol en taken van de voorzitter door de vicevoorzitter in verband met het aftreden gedurende een korte periode; de waarneming van de rol en taken van de vicevoorzitter gebeurt door mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof

Financiën

- Afkopen van 2 derivaten bij Deutsche Bank en 3 derivaten bij BNP Paribas
- Afkopen van 2 derivaten bij Deutsche Bank en 1 derivaat bij ABN Amro
- Verantwoordingsdocument Treasury 2020
- Memo uitstel vaststelling jaarrekening 2020
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Klassenindeling H De Woonplaats jaar 2020
- Aanpassing volmacht en obligolening n.a.v. het strategisch programma WSW
- Controleplan 2021 BDO
- Begroting 2022 (inclusief Meerjarenbegroting 2022-2031)
- Treasury jaarplan 2022
- Breakplan 2022
- Liquidatie deelnemingen Laares C.V. en WOM Laares Beheer B.V.

7. Beloningskader en bezoldiging

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2021 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Per 1 januari 2021 is, conform de WNT, bezoldigingsklasse H van toepassing voor De Woonplaats. Dit op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Voor 2021 is de norm voor deze klasse gesteld op € 209.000,-.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2021

De totale beloning van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters in 2021 bedroeg € 209.000,-. Ten tijde van de aanstelling van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken zijn in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd. Mevrouw M. Wolters heeft een vaste aanstelling en zij valt qua bezoldiging onder de overgangsregeling van de WNT. In haar situatie was 2020 het laatste afbouwjaar van de overgangsregeling, omdat de bezoldiging over het jaar 2020 onder de WNT-norm van 2021 is uitgevallen. Met ingang van 2021 is er dus geen sprake meer van een afbouwregeling en is deze komen te vervallen. De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H en binnen de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen van VTW. In 2021 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. De honoraria van het bestuur en de Raad wordt in navolgende overzichten weergegeven.

Beloning bestuur 2021 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Vorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	190.006	0	18.994	209.000

Beloning commissarissen 2021 (bedragen in € en excl. BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	€ 22.556
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell	Lid	€ 15.039
De heer D.H. Janssen	Lid	€ 15.039
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	€ 15.039
De heer mr. J.B. de Groot	Vicevoorzitter	€ 15.039
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	€ 15.039
Totaal		€ 97.751

8. Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In de Governancecode is opgenomen dat corporatiebestuurders vanaf 1 januari 2015 verplicht zijn tot Permanente Educatie (PE) en dienen zij over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten behalen. Interne toezichthouders van woningcorporaties aangesloten bij de VTW dienen in twee kalenderjaren tijd 10 PE punten te behalen. Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (bestuursleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2021
Mevrouw M. Wolters	<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht ConcordiaLid Raad van Toezicht Humanitas	Februari 2010 November 2021	Heden Heden	63

Naam	PE-punten 2020	PE-punten 2021
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	7	4
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell	6,5	4,5
De heer D.H. Janssen	10,5	7
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	6,5	19,5
De heer mr. J.B. de Groot	11,5	6
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	4,5	5,5

9. Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: *“een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit, waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft”*. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. Het bestuur informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde;
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2021 heeft het bestuur twee verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd. Dit betreffen de deelnemingen Laares C.V. en WOM Laares Beheer B.V. in Enschede. Reden voor ontbinding is het terugbrengen van het aantal deelnemingen en vanwege het feit dat de doelstellingen waarvoor de entiteiten zijn opgericht, zijn gerealiseerd. In de deelnemingen zijn geen personeelsleden werkzaam of in dienst. De Ondernemingsraad heeft op het verzoek met betrekking tot de ontbinding van deze deelnemingen positief gereageerd.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 21 juni 2022 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2021 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2021 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2021.

Het jaarverslag 2021 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 juni 2022.

Enschede, 21 juni 2022

De heer M. Bijker
Voorzitter Raad van Commissarissen



alle ruimte!

Jaarrekening 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	77
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	79
3	Kasstroomoverzicht 2021	80
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	83
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	91
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	101
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	106
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	106
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	107
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	131
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	140

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	151
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	151
3	Nevenvestigingen	151

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.410.579	2.080.007
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	223.241	211.711
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.399	15.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.156	7.198
	<u>2.654.375</u>	<u>2.314.570</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.958	14.108
Financiële vaste activa	(3)	
Andere deelnemingen	6.787	8.633
Latente belastingvordering(en)	29.772	22.543
Overige vorderingen	280.671	240.267
	<u>317.230</u>	<u>271.443</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>2.984.563</u>	<u>2.600.121</u>
Vlottende activa		
Vorraden	(4)	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	547	1.941
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	1.277	1.665
Overige vorderingen	534	105
Overlopende activa	3.233	386
	<u>5.044</u>	<u>2.156</u>
Liquide middelen	(6)	
	4.728	1.707
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>10.319</u>	<u>5.804</u>
	<u>2.994.882</u>	<u>2.605.925</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.202.753	897.747
Overige reserves		376.060	557.206
Resultaat boekjaar		361.185	123.861
		<u>1.939.998</u>	<u>1.578.814</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		15.184	1.289
Overige voorzieningen		1.810	2.044
		<u>16.994</u>	<u>3.333</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		859.836	824.661
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		15.978	14.902
Verplichtingen uit hoofde van derivaten		98.370	121.437
Overige schulden		19.357	19.496
		<u>993.541</u>	<u>980.496</u>
TOTAAL LANG VERMOGEN		993.541	980.496
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		27.253	24.574
Schulden aan leveranciers		897	875
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.109	4.396
Overlopende passiva		12.090	13.437
		<u>44.349</u>	<u>43.282</u>
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		44.349	43.282
		<u>2.994.882</u>	<u>2.605.925</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 126.838	125.142
Opbrengsten servicecontracten	(12) 6.402	5.862
Lasten servicecontracten	(13) -6.553	-6.279
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -8.722	-8.769
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -40.421	-36.248
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -16.931	-16.407
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	60.613	63.301
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 19.092	18.647
Toegerekende organisatiekosten	-141	-157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.711	-15.942
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.240	2.548
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) -20.993	-10.096
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 342.478	135.443
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20) 760	129
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	322.245	125.476
Opbrengst overige activiteiten	(21) 654	795
Kosten overige activiteiten	(22) -1.397	-1.385
Nettoresultaat overige activiteiten	-743	-590
Overige organisatiekosten	(23) -4.898	-4.799
Leefbaarheid	(24) -1.661	-1.513
Bedrijfsresultaat	379.796	184.423
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25) 6.267	-7.666
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 7	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -31.955	-34.193
Financiële baten en lasten	-25.681	-41.852
Resultaat voor belastingen	354.115	142.571
Belastingen	(28) 6.660	-19.045
Resultaat deelnemingen	(29) 410	335
Resultaat na belastingen	361.185	123.861

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huren zelfstandige woningen	109.883		107.459
Huren onzelfstandige woningen	11.360		11.458
Huren overige niet woongelegenheden	6.626		7.227
Vergoedingen	7.740		7.687
Overige bedrijfsontvangsten	399		280
Ontvangen interest	7		7
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		136.015	134.118
<i>Operationele uitgaven</i>			
Erfpacht	-170		-170
Lonen en salarissen	-11.896		-11.194
Sociale lasten	-1.594		-1.673
Pensioenlasten	-1.300		-1.695
Onderhoudsuitgaven	-33.042		-34.209
Overige bedrijfsuitgaven	-22.626		-22.769
Betaalde interest	-28.765		-32.901
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-647		-119
Verhuurdersheffing	-11.115		-10.571
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-214		-310
Vennootschapsbelasting	-375		0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-111.744	-115.611
Kasstroom uit operationele activiteiten		24.271	18.507
transporteren		24.271	18.507

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	
Transport		24.271		18.507
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15.720		16.141	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.836		972	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		593	
Verkoopontvangsten grond	125		109	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		17.681		17.815
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-5.722		-26.870	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-8.439		-9.722	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.320		-29.211	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-228		-1.494	
Investerings overig	-364		-214	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-18.073		-67.511
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-392		-49.696
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	2.256		84	
Ontvangsten overig	15.560		11.710	
Uitgaven overig	-76.528		-60.388	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-58.712		-48.594
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-59.104		-98.290
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		141.370		155.400
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-103.516		-87.074
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		37.854		68.326
		3.021		-11.457

Mutatie liquide middelen		3.021		-11.457
		<u>3.021</u>		<u>-11.457</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.707		13.164	
Liquide middelen per 31 december	<u>4.728</u>		<u>1.707</u>	
		<u>3.021</u>		<u>-11.457</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting De Woonplaats is feitelijk en statutair gevestigd op Wethouder Beversstraat 175 te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038970.

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 waarderen 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 opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn verder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de Handleiding functionele indeling 2021 toegepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Stelselwijziging

Stelselwijziging RJ 645.212 en 217

Vanaf verslagjaar 2021 is RJ 645 op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in de jaarrekening 2021 van De Woonplaats verwerkt. De wijzigingen hebben betrekking op de grondslagen 'vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie' en de 'voorziening onrendabele investeringen'. De essentie van de wijziging ligt in de splitsing tussen investeringen in nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit. De post 'vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie' bevat vanaf boekjaar 2021 uitsluitend investeringen in nieuwbouw of sloop/nieuwbouw. Investeringen in bestaand bezit, waaronder ook grootschalige renovatieprojecten, worden gerubriceerd onder de post 'vastgoed in exploitatie' als 'uitgaven na eerste verwerking'.

De stelselwijziging heeft geen resultaat effect. In de jaarrekening 2020 had de post 'vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie' voor circa € 1,3 miljoen betrekking op investeringen in bestaand bezit. Binnen het eigen vermogen is hiermee de herwaarderingsreserve ultimo 2020 circa € 1,3 miljoen te hoog. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast. In de herwaarderingsreserve ultimo 2021 is dit bedrag meegenomen.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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

1. Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

- **Marktwaaarde**
De marktwaaarde 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 een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat.
- **Beleidswaarde**
Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

2. Vastgoed in ontwikkeling

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. 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 Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. 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.

3. Belastingen

Aanname en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarden in de komende jaren evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten. Met de belastingdienst is De Woonplaats in overleg om derivatencontracten met mandatory en mutual breaks on balance in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 te waarderen. Tevens is De Woonplaats aan het onderzoeken om embedded derivaten on balance te waarderen. De kans van slagen is moeilijk in te schatten.

4. Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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 toekomst

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

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: verstrekte leningen en overige vorderingen, 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.

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 die 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 waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering 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.

1. Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

2. Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

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

3. Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

4. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijshedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd. Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

Bij het toepassen van kostprijshedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke 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 overhedges. De Woonplaats 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 hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. 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 afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, 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.

Gedurende de afgelopen jaren heeft De Woonplaats een aantal maatregelen uitgevoerd om de borgen dat de derivatenportefeuille blijft voldoen aan de stresstest derivaten (cf. artikel 108 BTIV). Deze maatregelen betreffen looptijdverkorting van derivaten, doorzakken van derivaten in leningen en het beëindigen (afkopen) van derivaten. De verwerkingswijze in de jaarrekening wordt hierna per maatregel toegelicht.

- Looptijdverkorting derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De marktwaarde van de oorspronkelijke derivaten wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd. De marktwaarde van de verkorte derivaten is in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de verkorte looptijd geamortiseerd.

- Doorzakken derivaten in leningen

De marktwaarde van de derivaten op het moment van doorzakken wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd (conform RJ 290.639). Het verschil tussen de nominale en reële waarde van de nieuwe leningen wordt op basis van RJ 254.201-202 in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de looptijd van de leningen geamortiseerd.

- Beëindigen (afkoop) derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De afkoopsom wordt in de balans onder de FVA verwerkt en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de afgedekte lening (ofwel de oorspronkelijke einddatum van het derivaat).

- Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

- Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting 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.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Valuta

Presentatie- en functionele valuta

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaats, parkeerkelder en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- 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.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Een object kan meerdere verhuureenheden bevatten. Uitgangspunt is dat de eenheden onderling goed vergelijkbaar zijn, bijv. een commerciële plint, of wanneer het contract leidend is vanuit de waarderingscontext zoals bij zorg gerelateerde eenheden het geval is. Onderling zijn de objecten naar aard en context minder vergelijkbaar en daarom worden ze in afzonderlijk waarderingscomplexen beoordeeld.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. 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.

De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

- Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. In 2021 is 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd door een externe taxateur en is een markttechnische update uitgevoerd op het overige deel. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVV.

- Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed. De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

- Vrijheidsgraden

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden (in de toelichting op de balans zijn de vrijheidsgraden afzonderlijk opgenomen).

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object of in geval van leegstand de markthuur na correctie voor huurdering. Na mutatie wordt in geval van doorexploratie de huur opgetrokken naar de markthuur.

- Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaren in het complex, sluit de onderhoudsnorm aan bij de bijdrage aan de VvE voor instandhoudingsonderhoud.

- Leegwaarde
De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object vrij van huur en gebruik. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.
- Eindwaarde
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

- Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

- Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. 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 Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde 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.

- Waardemutaties

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

- Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

- Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. 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.

- Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds ontvangen subsidies. Ook wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de ingeschatte marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op balansdatum dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

- Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt De Woonplaats 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 toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

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 doorexploiteerscenario, 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 (indien fullversie). Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- 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 beklemmingen 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 (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- 4 Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die 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.

Materiële vaste activa

Onroerende 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 prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats 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 Woonplaats 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.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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 Woonplaats past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in een aantal commanditaire vennootschappen. Daarbij is De Woonplaats geen beherend vennoot en/of verricht geen beheerdaden. Het financiële risico is hiermee beperkt tot het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivaten worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,23% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021 van 3% (2020; 3,88%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

Vorderingen

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. 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 kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies 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 kasstroomgenererende 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 kasstroomgenererende 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 kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel lagere 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.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

Belastingen

Acute belastingen

De grondslagen met betrekking tot acute belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingen

De grondslagen met betrekking tot latente belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 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

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

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

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

Leasing

Als De Woonplaats 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 & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

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 Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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.

Personeel

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 Woonplaats.

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 Woonplaats 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 het hoofd 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.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds 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 Woonplaats 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.

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

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, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

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

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.

De Woonplaats verwerkt de overheidsheffingen op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. Een toegekende heffingsvermindering uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing wordt in mindering gebracht op de investeringen waar de heffingsvermindering betrekking op heeft.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

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 bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw 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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten 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 ontwikkellocaties 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 uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.
- 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 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.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid zijn opgenomen de kosten voor Woonmaatschappelijk werk, waaronder kosten van personeel dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt, de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van eigen bezit en een bijdrage aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Rentebaten en rentelasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen 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.

Latente belastingen

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.

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 toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivaten worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen 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 van 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.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens 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, investerings- en financieringsactiviteiten.

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).

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.

Kasstroom uitgaven overig betreft uitgaven (uitgaande kasstroom) die niet elders in het kasstromenoverzicht worden verantwoord. Deze kunnen het resultaat zijn van:

- storting op deposito's met een looptijd langer dan één jaar.
- (negatieve) afwikkeling van breakclausules op derivaten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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 Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens 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.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen De Woonplaats tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden [c.q. beschrijven welke andere verdeelsleutel is gehanteerd];
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden [nb betreft een voorbeeld corporatiespecifiek weergeven, ook een andere allocatiewijze is mogelijk] toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.315.052	1.256.565	248.582	251.528
Cumulatieve waardeveranderingen	764.954	653.245	-36.871	-50.146
Stand per 1 januari	<u>2.080.006</u>	<u>1.909.810</u>	<u>211.711</u>	<u>201.382</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	9.986	32.463	295	750
Investerings - initiële verkrijgingen	149	24.744	0	4.700
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.501	9.142	59	50
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-3.126	-7.881	-10.012	-8.453
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	-3.628	-1.215	5.109	3.541
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (verkrijgingsprijs)	125	0	-125	0
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (waardeveranderingen)	54	0	-54	0
Overige waardeveranderingen	-7.543	-12.796	-152	6
Aanpassing marktwaarde	326.041	125.720	16.437	9.723
Overige mutaties	12	20	-27	12
Totaal mutaties 2021	<u>330.571</u>	<u>170.197</u>	<u>11.530</u>	<u>10.329</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.330.700	1.315.052	238.773	248.582
Cumulatieve waardeveranderingen	1.079.879	764.954	-15.532	-36.871
	<u>2.410.578</u>	<u>2.080.006</u>	<u>223.241</u>	<u>211.711</u>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.649 woonegelegenheden, 2.093 parkeerplekken en 465 overige verhuureenheden opgenomen.

Per 31 december 2021 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.199 miljoen. Deze heeft voor € 1.154 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 46 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	%	%
Woongelegenheden	6,50	6,68
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,99	7,76
Parkeergelegenheden	7,36	7,05
Intramuraal zorgvastgoed	5,72	6,38

Externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2021 is 100% van het BOG vastgoed getaxeerd doormiddel van hertaxatie.
- ♦ In jaar 2021 heeft een full-waardering van één-derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige twee-derde deel heeft door middel van een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM 5.3 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Marktwaarde proces

Woningstichting De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt voorbereid en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst en waar nodig aangepast. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVT.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Conform het handboek is de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden berekend voor een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Schematische vrijheid

Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband met een afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.

Markthuur(stijging)

Voor het bepalen van de markthuur is door interne taxateurs een matrix gehanteerd welke is opgebouwd uit klasse grootte, bouwjaar, type en leegwaarde. Door externe taxateurs is de markthuur getoetst aan referentietransacties en waar nodig aangepast. Bij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingstelsel. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten (ZZP).

De bepaling van de markhuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf of wanneer de leegwaarde ratio ultimo beschouwingsperiode een afwijkend percentage laat zien in verhouding met de vastgestelde disconteringsvoet en de markt.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.

De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen; risico vrije rentevoet -0,38%, sectorspecifieke opslag 6,34% en een opslag voor object en marktrisico. Bij de inrichting is hierbij aansluiting gezocht met een opgezet model van ValueMetrics. Dit model is ontwikkeld in samenwerking met andere corporaties en taxateurs van externe taxatiebureau's. De externe taxateur heeft de modelmatig bepaalde disconteringsvoet getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast.

Mutatie- en verkoopkans

In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat voor de werking van het rekenmodel noodzakelijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

Onderhoud

Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO conform VEX. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.

Technische splitsingskosten

De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.

Bijzondere omstandigheden

Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

Erfpacht

Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt De Woonplaats 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 Woonplaats 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 Woonplaats.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.199 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2020: € 896 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek 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.

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

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 871 miljoen (2020: € 806 miljoen).

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

Stap	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	x 1.000.000	In % r.w.	x 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.411	100 %	223	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	242	10 %	15	6 %
Stap 2: betaalbaarheid	-623	-26 %	-25	-11 %
Stap 3: kwaliteit	-391	-16 %	-16	-7 %
Stap 4: beheer	-73	-3 %	0	0 %
Beleidswaarde	<u>1.566</u>	<u>65 %</u>	<u>197</u>	<u>88 %</u>

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2021	2020
	<i>gemiddeld</i>	<i>gemiddeld</i>
Disconteringsvoet	5,58%	6,07%
Streefhuur per maand	€ 646	€ 643
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.139	€ 3.015

De normen onderhoud en beheer met betrekking tot de beleidswaarde zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2022-2031. De lasten zoals opgenomen in de begroting zijn contant gemaakt tegen de inflatiepercentages zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters dPi 2021. In de berekening van de normen is 2022 het (nominale) basisjaar waarbij de lasten vanaf 2023 contant worden gemaakt.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Effect op de beleidswaarde	
	x € 1.000.000	%
Sensitiviteitsanalyse		
Streefhuur 25 euro hoger	89,3	5,1%
Streefhuur 25 euro lager	-106,6	-6,0%
Lasten onderhoud 100 hoger	-55,5	-3,1%
Lasten onderhoud 100 lager	55,5	3,1%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 ca € 2.612 miljoen (2020: € 2.510 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	12.837	14.782
Cumulatieve afschrijvingen	2.817	1.549
Herrekende stand per 1 januari	15.654	16.331
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-960	-1.945
Waardemutaties	2.705	1.269
Totaal mutaties 2021	1.745	-676
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	11.877	12.837
Cumulatieve waardeveranderingen	5.522	2.817
	17.399	15.654

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021, 73 (2020: 79).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	16.450	28.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.847	-9.479
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-6.405	-7.670
	<u>7.198</u>	<u>11.551</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	5.673	28.938
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-612	-1.343
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	1.178	1.265
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-10.281	-33.213
Totaal mutaties 2021	<u>-4.042</u>	<u>-4.353</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	11.230	16.450
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.847	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-5.227	-6.405
	<u>3.156</u>	<u>7.198</u>

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 0,3 miljoen (2020: € 2,1 miljoen) aan investeringssubsidies ontvangen ten behoeve van diverse projecten. De investeringssubsidies zijn geheel in mindering gebracht op de geïnvesteerde bedragen in de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en de post 'vastgoed in exploitatie'. De investeringssubsidies worden verantwoord op het moment dat deze werkelijk zijn ontvangen.

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 14,8 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	27.301	27.058
Cumulatieve afschrijvingen	-13.193	-11.629
	<u>14.108</u>	<u>15.429</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	378	244
Afschrijvingen	-1.529	-1.565
Totaal mutaties 2021	<u>-1.151</u>	<u>-1.321</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	27.679	27.301
Cumulatieve afschrijvingen	-14.721	-13.193
	<u>12.958</u>	<u>14.108</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

Afschrijvingen

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Casco gebouwen: lineair 35 jaar
- Installaties: lineair 20 jaar
- Inrichting: lineair 10 jaar
- Hard- en software: lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen: lineair 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	8.633	8.248
Ontvangen dividenden	-2.256	-1
Aandeel resultaat deelnemingen	410	386
Stand per 31 december	<u>6.787</u>	<u>8.633</u>

31-12-2021

x € 1.000

Andere deelnemingen

GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.023
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	719
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	8
Laares CV, Enschede	19,0%	37
		<u>6.787</u>

31-12-2021

x € 1.000

31-12-2020

x € 1.000

Latente belastingvordering(en)

Verrekenbare fiscale verliezen	3.049	9.497
Derivaten	15.287	1.694
Afschrijvingspotentieel	10.713	10.331
Leningenportefeuille	314	556
Overige voorzieningen	410	465
	<u>29.773</u>	<u>22.543</u>

Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivatens worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,23% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021 van 3% (2020; 3,88%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

In het jaar 2021 wordt de terugname van de waardedalingen van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover de cumulatief waardedaling per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Vennootschapsbelasting. De Woonplaats heeft in het verleden op grond van VSO2 haar vastgoed afgewaardeerd op basis van een dalende WOZ-waarde. Bij stijging van de WOZ-waarde dient de afwaardering te worden teruggenomen voor de aan het betreffende jaar toe te rekenen waardestijging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2021 rekening gehouden met een geraamde WOZ waardestijging van 12%. Deze waardestijging is gebaseerd op de in de begroting opgenomen waardestijging voor het jaar 2021. De werkelijke waardeontwikkeling kan hiervan afwijken, hetgeen ertoe kan leiden dat de fiscale positie van de Woonplaats significant afwijkt van hetgeen is verantwoord in de jaarrekening van 2021. Deze afwijking heeft voornamelijk gevolgen voor de hoogte van de latentie voor verrekenbare verliezen in mindere mate voor de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting.

De waarde mutaties tot en met 31 december 2021 zijn meegenomen in de jaarrekening 2021. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2021 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 0,8 miljoen.

Eind 2021 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 12 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2007 tot en met 2014, voor De Woonplaats en Woningstichting Dinxperlo, en de definitieve aanslag over 2015 en 2016 van de fusie corporatie De Woonplaats. De ingediende aangiften over 2017 tot en met 2020 en de fiscale positie 2021 laten mede door de terugname van de afwaardering als gevolg van bovenstaande waardeontwikkeling een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2021 € 3 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de langlopende schulden (€ 0,3 miljoen), derivaten (€ 15,3 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 3 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,4 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 10,7 miljoen). De latenties worden niet binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 34 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in standhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. 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 door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2021 bedraagt € 1.924 miljoen en de boekwaarde ultimo 2021 bedraagt € 2.634 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 183 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, alsmede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

De Woonplaats heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2021 een bedrag ad € 20,6 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan renten lager is dan € 1 miljoen, dan wel 30% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Tot en met 2021 bedraagt de niet in aftrek genomen rentelasten € 65 miljoen. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend.

Derhalve betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

Het kortlopende deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 252 duizend.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	170.331	114.367
Uitstaand collateral	110.340	125.900
	<u>280.671</u>	<u>240.267</u>

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van € 170,3 miljoen vervalt € 8,2 miljoen binnen een jaar, € 44,6 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 117,6 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	114.367	70.590
Toevoeging	68.105	60.388
Vrijval	-5.543	-13.966
Amortisatie	-6.598	-2.645
Stand per 31 december	<u>170.331</u>	<u>114.367</u>

De Woonplaats heeft ervoor gekozen om in 2021 acht derivaten te beëindigen. De afkoopsom van deze derivaten is geactiveerd en wordt geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de betreffende derivaten. Bij deze derivaten zijn in het verleden vanwege ineffectiviteit een deel van de waarde als Langlopende Schuld in de balans verwerkt. Om te voorkomen dat deze bedragen dubbel in de balans komen te staan is de vrijval van de Langlopende Schulden onder de Financiële Vaste Activa gesaldeerd met de afkoopwaarde. De vrijval hangt eveneens samen met deze beëindigingen. Bij de betreffende derivaten zijn in het verleden bedragen geactiveerd als gevolg van looptijdverkortingen. Ter voorkoming van dubbele activering vallen deze bedragen nu vrij.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken, voornamelijk woningen en grond.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	547	1.941

In totaal is er per ultimo 2021 één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2020: 6).

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.002	1.305
Vertrokken huurders	1.396	1.372
	2.398	2.677
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.121	-1.012
	1.277	1.665

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,74% van de jaarhuur (2020: 0,98%).

Overlopende activa

Overige overlopende activa	62	386
Vooruitbetaalde bedragen	3.171	0
	3.233	386

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

6. Liquide middelen

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2021 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	897.747	796.304
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	310.289	106.218
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-5.283	-4.775
Stand per 31 december	<u>1.202.753</u>	<u>897.747</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	557.205	483.315
Stand per 31 december na resultaatbestemming	557.205	483.315
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	123.862	175.334
	<u>681.067</u>	<u>658.649</u>
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-310.289	-106.218
Overboeking gerealiseerde herwaardering	5.283	4.774
Stand per 31 december	<u>376.061</u>	<u>557.205</u>

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.203 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 897 miljoen). Hiervan heeft € 1.199 miljoen betrekking op 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 circa € 871 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Resultaat boekjaar

Het resultaat over 2021 bedraagt € 360 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2021 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	1.289	3.685
Dotatie	15.456	995
Onttrekking	-1.432	-3.221
Vrijval	-129	-170
Stand per 31 december	<u>15.184</u>	<u>1.289</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn geactiveerd om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen		
Onderhoud verkochte woningen	1.348	1.583
Overige voorzieningen	462	462
	<u>1.810</u>	<u>2.045</u>

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	1.582	1.966
Dotatie	329	416
Onttrekking	-870	-722
Toevoeging rente	47	59
Vrijval	260	-137
Stand per 31 december	<u>1.348</u>	<u>1.582</u>

Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	462	462
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	<u>462</u>	<u>462</u>

Voorziening deelnemingen

9. Langlopende schulden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	0	2.854
Aflossing	0	-2.854
Stand per 31 december	0	0
Langlopend deel per 31 december	0	0

Schulden aan banken

<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	849.235	778.054
Opgenomen gelden	141.370	155.400
Aflossing	-103.516	-84.219
Stand per 31 december	887.089	849.235
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-27.253	-24.574
Langlopend deel per 31 december	859.836	824.661

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 3,00%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2022 bedraagt € 27,3 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt € 902 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2021 is van de totale nominale waarde van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 887 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2021 bedraagt € 902 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 751,8 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele markrentre voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2021 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2021 € 1.241,3 miljoen (2020: € 1.316,8 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.837	14.782
Cumulatieve waardeveranderingen	2.065	913
Stand per 1 januari	<u>14.902</u>	<u>15.695</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-960	-1.945
Waardeveranderingen	2.036	1.152
Stand per 31 december	<u>15.978</u>	<u>14.902</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.877	12.837
Cumulatieve waardeveranderingen	4.101	2.065
Stand per 31 december	<u>15.978</u>	<u>14.902</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	x € 1.000	x € 1.000

Verplichting uit hoofde van derivaten

Verplichting uit hoofde van derivaten	<u>98.370</u>	<u>121.437</u>
---------------------------------------	---------------	----------------

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van € 98,4 miljoen vervalt er € 2,9 miljoen binnen een jaar, € 27,5 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 67,9 na 5 jaar.

Overige schulden

Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	19.188	19.280
Waarborgsommen	169	216
	<u>19.357</u>	<u>19.496</u>

10. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	27.253	24.574
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting acute last	1.184	990
Omzetbelasting	2.585	3.057
Loonheffing	340	349
	<u>4.109</u>	<u>4.396</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	8.108	9.621
Vooruit ontvangen huren	1.653	1.375
Overige overlopende passiva	2.250	2.441
Vooruitontvangen subsidies	80	0
	<u>12.091</u>	<u>13.437</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTiV en RTiV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTiV en RTiV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen. Dezelfde bepalingen zijn terug te vinden in het Reglement Financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 aangepast naar aanleiding van de mutaties in de Veegwet. Samen met het statuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid. In 2022 hebben we zowel het Reglement Financieel beleid en beheer als het treasurystatuut geactualiseerd op basis van de meest actuele regelgeving en modelteksten. Inhoudelijk heeft dit niet tot wezenlijke veranderingen geleid.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Kredietrisico

Woningstichting De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitenbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Valutarisico

De Woonplaats loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

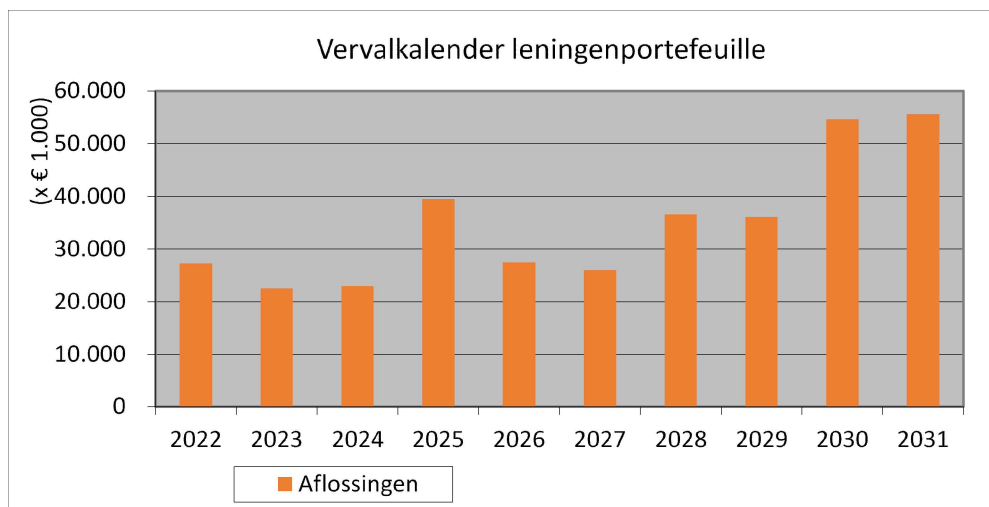
Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten (renteswaps) aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2022 t/m 2031 bedragen € 348 miljoen. In de periode 2032 t/m 2041 wordt € 165 miljoen afgelost, vanaf 2041 bedragen de aflossingen € 373 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 887 miljoen per 31 december 2021 (2020: € 849 miljoen) is € 685 miljoen (2020: € 589 miljoen) vastrentend en € 202 miljoen (2020: € 260 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2021 € 143 miljoen (2020: € 225 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 32 miljoen (2020: € 80 miljoen). De startdatum varieert tussen 2022 en 2023 en de looptijd is gemiddeld 23 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is hierna opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2021 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volg (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	27.253	112.520	747.316
Rentebetalingen leningen en derivaten	24.609	92.568	501.223
Totaal	51.862	205.088	1.248.539

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2021 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2020: € 181,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2020: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven (bedragen x € 1.000):

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50103	25.000	1-10-2009	1-10-2059	3,7250	0,1600	3-10-2022
50111	11.800	1-11-2011	1-11-2054	3,4800	0,1800	1-11-2022
50112	10.000	1-11-2011	1-11-2049	3,4850	0,1800	1-11-2022
50136	4.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50137	6.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,8750	0,2500	1-7-2023
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,0500	0,1800	1-10-2023
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,1700	1-2-2024
50105	30.000	2-4-2012	2-4-2062	3,8950	0,1800	1-4-2024
50138	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50139	2.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50140	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50141	10.000	3-12-2018	1-12-2034	3,7200	0,1800	1-12-2024

181.800

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven (bedragen x € 1.000):

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-02-2007	FIX	3,8900	4,2500	26	01-02-2047	15.500.000	-10.503.055
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	29	01-12-2050	20.000.000	-14.856.946

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waarderingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

Tegenpartijrisico

Het gebruik van derivaten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. Bij de lage markttrente van de afgelopen jaren is er sprake van deze situatie. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Derivaten

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2021 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten. Wel zijn er een aantal derivaten beëindigd. Dit zal nader worden toegelicht bij het onderdeel breakclauses. Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille:

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Breakdatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	01-07-2025	Deels	-13.370
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	01-09-2024	Deels	-12.935
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	01-09-2024	Deels	-14.624
6	20.000	4,4000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	30-09-2023	Deels	-20.224
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	21-04-2024	Ja	-10.315
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	26-08-2024	Ja	-18.618
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	01-07-2023	Ja	-21.784
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	06-05-2025	Ja	-5.304
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	01-03-2025	Ja	-5.925
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	01-09-2025	Ja	-5.495
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	15-03-2026	Ja	-1.646
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	15-03-2026	Ja	-7.067
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	15-03-2026	Ja	-6.796
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	15-03-2026	Ja	-6.580
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	15-03-2026	Ja	-2.275
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	15-03-2026	Ja	-10.921
Totale marktwaarde per 31 december 2021								-163.879
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden)								-16.117
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde								-147.762

Het saldo "Niet in de balans opgenomen marktwaarde" betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast.

Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de onderliggende hoofdsom van de forward starting swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

Nummers 1 t/m 5

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de indexelementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen. De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2021 € 2,3 miljoen.

Nummer 6

Dit is een cancellable payerswap. Binnen deze transactie heeft de bank in 2018 het recht gehad om de transactie te beëindigen. Feitelijk bestaat een cancellable payerswap uit twee derivaten: een renteswap en een door De Woonplaats geschreven swaption. De bank heeft geen gebruik gemaakt van haar recht om de swap te beëindigen. Dat betekent dat de swap doorloopt tot de 2048. Bij het aangaan van de transactie hebben de swap en de swaption een tegengestelde waarde: de swap positief en de swaption negatief. Per saldo is de waarde van het product op afsluitdatum nihil. Op basis van RJ 290 wordt voor de swap kostprijs hedge-accounting toegepast. Op de geschreven swaption kan geen hedge-accounting worden toegepast. De swap is in de balans opgenomen onder de financiële vaste activa (tegen kostprijs). De swaption is in de balans opgenomen onder de langlopende schulden (tegen de negatieve marktwaarde). De marktwaarde op de ingangsdatum wordt over de looptijd van de swap geamortiseerd. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot dit derivaat is ultimo 2021 € 13,8 miljoen.

Margin calls

Artikel 108 lid 1 sub a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepaalt dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden.

De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2021 € 164 miljoen negatief (2020: € 300 miljoen negatief). De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2021 € 105,4 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 110,3 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan. Daarnaast beschikt De Woonplaats eind 2021 over een liquiditeitsbuffer van € 29,9 miljoen (2020: € 40,9 miljoen).

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van marktrente per 31-12-2021	-163.879	105.402
Daling marktrente met 1,00%	-241.091	115.000
Daling marktrente met 2,00%	-345.075	115.000

(Bedragen x € 1.000)

Het verschil tussen de margin call verplichting in bovenstaande tabel en het bedrag aan collateral op de balans betreft een tijdelijk verschil. De verplichting wordt op balansdatum bepaald en vlak na balansdatum afgewikkeld.

De Woonplaats heeft gedurende heel 2021 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2021 en 2020 weergegeven.

		31-12-2021	31-12-2020
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-115.000	-156.799
	Geplaatst collateral	110.340	125.900
	Buffer	29.928	40.907
	Resultaat -2% stresstest	25.268	10.008

(Bedragen x € 1.000)

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). De Woonplaats had oorspronkelijk in haar contracten slechts mutual breakclauses opgenomen. In de loop der jaren zijn daar bij herstructureringen in de meeste gevallen mandatory breaks voor in de plaats gekomen. Een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses is onderaan deze paragraaf opgenomen.

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een actueel plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. De Woonplaats beschikt over een actueel breakplan.

Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage marktrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2021. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2021 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2021
2022	0	0
2023	35.000	-42.008
2024	60.000	-56.492
2025	60.000	-30.093
2026	50.130	-35.285

(Bedragen x € 1.000)

TOEZICHT BELEMMERENDE BEPALINGEN

In artikel 106 lid 2 BTIV staat dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen. De zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In de afgelopen jaren heeft De Woonplaats diverse maatregelen genomen om de TBB in derivatencontracten te verwijderen. Dat heeft er toe geleid dat er begin 2021 nog slechts één bank was waarbij de contracten TBB bevatten. De betreffende (drie) derivaten zijn in 2021 beëindigd als gevolg van het vervallen van de breakclauses. Daardoor zijn ook de laatste TBB uit de contracten van De Woonplaats verwijderd.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden. De systematiek van het aan te houden obligo is in 2021 gewijzigd. Corporaties zijn verplicht een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,33% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. De maximale hoogte van het jaarlijkse obligo voor 2022 is € 2,9 miljoen.

Naast het jaarlijkse obligo heeft De Woonplaats op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Verbonden partijen

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

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Operationele leases

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

Binnen één jaar	€ 120.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 48.000
Meer dan vijf jaar	€ -

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	122.424	119.521
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.882	8.395
	<u>130.306</u>	<u>127.916</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.468	-2.774
	<u>126.838</u>	<u>125.142</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De kale huur van een sociale huurwoning is in 2021 niet verhoogd.

De huur van een vrije sector woning is in 2021 verhoogd met gemiddeld 1,4%.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 2020 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale huurwoningen in het kalenderjaar stijgen met maximaal inflatie. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging. De huurverhoging bij mutatie (huurharmonisatie) telt hierin niet mee. Voor 2021 is door de Rijksoverheid het maximale huurverhogingspercentage voor een sociale huurwoning op 0% gezet (huurbevrozing). Uitzondering wordt gemaakt voor woningen die verbeterd zijn door renovatie of verduurzaming. De huren van deze woningen mogen wel verhoogd worden.

Voor 2021 was de huurverhoging voor een vrijesectorwoning maximaal 2,4%. Dat is 1% plus de inflatie van 1,4 %.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	6.563	6.012
Vergoedingsderving wegens leegstand	-161	-150
	<u>6.402</u>	<u>5.862</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>6.553</u>	<u>6.279</u>
--------------------------	--------------	--------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>8.722</u>	<u>8.769</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	10.413	10.242
Sociale lasten	1.609	1.659
Pensioenlasten	1.308	1.679
	<u>13.330</u>	<u>13.580</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2021 had De Woonplaats 179 werknemers in dienst (2020: 180). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	4,30	3,80
Beleid & Organisatie	14,90	14,40
Klant & Wijken	84,30	80,50
Vastgoed	41,30	46,30
Financiën	33,90	35,20
	<u>178,70</u>	<u>180,20</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van De Woonplaats.
- De Woonplaats is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	25.552	21.482
Mutatieonderhoud	3.509	3.076
Klachtenonderhoud	5.604	5.783
Toegerekende organisatiekosten	5.756	5.907
	<u>40.421</u>	<u>36.248</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	11.115	10.801
Erfpacht	182	183
Zakelijke lasten	5.634	5.423
	<u>16.931</u>	<u>16.407</u>
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 320.674 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-20.762	-9.231
Planontwikkelingskosten	-94	-113
Gerealiseerde waardeverandering VOV	52	321
Afwaardering grondposities	-190	-1.398
Boekwaarde sloop	1	325
	<u>-20.993</u>	<u>-10.096</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	326.135	125.720
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.343	9.723
	<u>342.478</u>	<u>135.443</u>

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	760	129
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	337	320
Overige bedrijfsopbrengsten	347	327
Bijdrage zonnepanelen	-30	148
	<u>654</u>	<u>795</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>1.397</u>	<u>1.385</u>
23. Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.251	2.364
Overige personeelskosten	69	97
Kosten RVC	148	99
Overige kosten	810	1.160
Toegerekende organisatiekosten	1.089	1.079
Obligo WSW	531	0
	<u>4.898</u>	<u>4.799</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	195	175
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	13	13
Controle van de jaarrekening KPMG Accountants N.V.	0	39
	<u>208</u>	<u>227</u>
<p>Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij De Woonplaats zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).</p>		
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsuitgaven	447	600
Toegerekende organisatiekosten	1.214	913
	<u>1.661</u>	<u>1.513</u>

Financiële baten en lasten

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	6.267	-7.666

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	7	7
--------------------	---	---

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-17.097	-18.058
Rente derivaten	-12.986	-14.481
Rente kortlopende schulden	-1.387	-1.718
Rente liquide middelen	-547	-538
Af: geactiveerde rente	62	602
	-31.955	-34.193

28. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute last	-568	-614
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2	-96
Mutatie belastinglatentie	7.230	-18.335
	6.660	-19.045

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -1,88% (2020: 13,4%).

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	354.115	142.572
Waardeveranderingen	-328.418	-118.239
Afschrijvingen	-4.185	-4.264
Opwaardering o.b.v. WOZ-waarden	2.348	2.466
Overige fiscale correcties	5.718	9.048
Resultaat voor fiscale verliesverrekeningen	29.578	31.583
Bedrag voor verliesverrekening	-27.212	-29.056
Belastbaar bedrag	2.366	2.527

De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. Vanaf 2019 ontstaat er een acute last doordat de fiscale winst van 2019 en latere jaren die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van deze systematiek de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo overstijgt. De verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo zijn daarmee ultimo 2019 volledig verrekend, waardoor De Woonplaats in een betalende positie komt voor zover de fiscale winsten toegerekend worden aan voormalig Woningstichting Dinxperlo. In 2021 leidt dit tot een belastbaar bedrag van € 2,4 miljoen en een verwachte acute belastinglast over 2021 van € 0,6 miljoen.

29. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	276	249
MFA Velve Lindenhof VOF	-31	75
Winterswijk Regio Stad CV	0	-50
WOM Laares Beheer BV	5	1
Laares CV	160	61
Neighbourhoud Corporation Enschede BV	0	-1
	410	335

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, 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. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

M. Wolters

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

190.006

Beloningen betaalbaar op termijn

18.993

Subtotaal

208.999

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

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

-

Bezoldiging

208.999

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2020 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

175.830

Beloningen betaalbaar op termijn

25.170

Subtotaal

201.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

201.000

Bezoldiging

201.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflieger-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	22.556	15.039	15.039	15.039
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflieger-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.693	14.463	14.463	14.463
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.B. de Groot	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.039	15.039
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	J.B. de Groot	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.463	14.463
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.410.578	0	2.080.006	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	223.241	0	211.711
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	17.399	0	15.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.097	60	7.120	79
	<u>2.413.675</u>	<u>240.700</u>	<u>2.087.126</u>	<u>227.444</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.801	156	13.898	210
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	177.798	0	156.670	0
Interne lening	60.556	0	78.243	0
Andere deelnemingen	0	6.787	0	8.633
Latente belastingvordering(en)	28.410	1.362	20.584	1.959
Overige vorderingen	280.671	0	240.267	0
	<u>547.435</u>	<u>8.149</u>	<u>495.764</u>	<u>10.592</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	547	0	1.941
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.142	135	1.519	146
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.803	0	15.757
Overige vorderingen	534	0	105	0
Overlopende activa	3.233	0	386	0
	<u>4.909</u>	<u>10.938</u>	<u>2.010</u>	<u>15.903</u>
Liquide middelen	4.670	59	1.648	59
	<u>9.579</u>	<u>11.544</u>	<u>3.658</u>	<u>17.903</u>
	<u>2.983.490</u>	<u>260.549</u>	<u>2.600.446</u>	<u>256.149</u>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.202.753	50.538	897.747	36.581
Overige reserves	376.060	106.132	557.205	106.971
Resultaat boekjaar	361.185	21.128	123.861	13.118
	<u>1.939.998</u>	<u>177.798</u>	<u>1.578.813</u>	<u>156.670</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	15.184	0	1.289	0
Overige voorzieningen	1.500	310	1.735	310
	<u>16.684</u>	<u>310</u>	<u>3.024</u>	<u>310</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	859.836	0	824.661	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.978	0	14.902
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	98.370	0	121.437	0
Overige schulden	13.634	5.723	13.642	5.854
Interne lening	0	60.556	0	78.243
	<u>971.840</u>	<u>82.257</u>	<u>959.740</u>	<u>98.999</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	27.253	0	24.574	0
Schulden aan leveranciers	897	0	875	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.803	0	15.757	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.988	120	4.290	106
Overlopende passiva	12.027	64	13.373	64
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>54.968</u>	<u>184</u>	<u>58.869</u>	<u>170</u>
	<u>2.983.490</u>	<u>260.549</u>	<u>2.600.446</u>	<u>256.149</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	114.978	11.860	112.905	12.236
Opbrengsten servicecontracten	5.805	597	5.364	498
Lasten servicecontracten	-5.798	-756	-5.629	-650
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.836	-882	-7.587	-1.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.851	-3.570	-32.476	-3.771
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.235	-696	-15.690	-717
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	54.063	6.553	56.887	6.414
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.007	9.085	10.933	7.715
Toegerekende organisatiekosten	-128	-14	-142	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.769	-7.942	-8.672	-7.270
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.110	1.129	2.119	429
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.799	-195	-10.507	411
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	326.041	16.437	125.720	9.723
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	760	0	129
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	305.242	17.002	115.213	10.263
Opbrengst overige activiteiten	42	612	200	596
Kosten overige activiteiten	-955	-442	-942	-443
Nettoresultaat overige activiteiten	-913	170	-742	153
Overige organisatiekosten	-4.479	-419	-4.312	-487
transporteren	357.023	24.435	169.165	16.772

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	357.023	24.435	169.165	16.772
Leefbaarheid	-1.661	0	-1.513	0
Bedrijfsresultaat	355.362	24.435	167.652	16.772
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	6.267	0	-7.666	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.745	0	2.794	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.629	-3.065	-33.840	-3.141
Financiële baten en lasten	-22.617	-3.065	-38.712	-3.140
Resultaat voor belastingen	332.745	21.370	128.940	13.632
Belastingen	7.312	-652	-18.197	-849
Resultaat deelnemingen	21.128	410	13.118	335
Resultaat	361.185	21.128	123.861	13.118
Resultaat na belastingen	361.185	21.128	123.861	13.118

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren zelfstandige woningen	102.683	7.201	100.532	6.927
Huren onzelfstandige woningen	11.300	60	11.261	197
Huren overige niet woongelegenheden	2.036	4.589	2.175	5.053
Vergoedingen	6.986	755	6.842	846
Overige bedrijfsontvangsten	360	39	249	31
Ontvangen interest	2.745	1	2.795	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	126.110	12.645	123.854	13.055
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-152	-16	-151	-19
Lonen en salarissen	-10.736	-1.160	-10.074	-1.120
Sociale lasten	-1.439	-155	-1.510	-164
Pensioenlasten	-1.173	-127	-1.527	-169
Onderhoudsuitgaven	-30.268	-2.774	-30.703	-3.506
Overige bedrijfsuitgaven	-20.420	-2.206	-20.264	-2.505
Betaalde interest	-28.765	-2.739	-32.901	-2.788
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-647	0	-44	-75
Verhuurdersheffing	-11.115	0	-10.571	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-214	0	-310	0
Vennootschapsbelasting	-339	-37	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-105.268	-9.214	-108.055	-10.346
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.842	3.431	15.799	2.709
transporteren	20.842	3.431	15.799	2.709

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	20.842	3.431	15.799	2.709
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.997	5.723	10.961	5.180
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.836	0	972
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	593
Verkoopontvangsten grond	125	0	109	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	10.122	7.559	11.070	6.745
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-5.722	0	-26.281	-589
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-8.274	-165	-9.706	-17
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.320	0	-24.548	-4.663
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-228	0	-1.494
Investerings overig	-329	-36	-190	-24
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-17.645	-429	-60.725	-6.787
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.523	7.130	-49.655	-42
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	2.256	0	84
Ontvangsten overig	33.247	0	13.138	0
Uitgaven overig	-76.528	0	-60.388	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-43.281	2.256	-47.250	84
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-50.804	9.386	-96.905	42
transporteren	-29.962	12.817	-81.106	2.751

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-29.962	12.817	-81.106	2.751
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	141.370	0	155.400	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-103.516	0	-87.074	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-17.687	0	-1.428
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-103.516	-17.687	-87.074	-1.428
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	37.854	-17.687	68.326	-1.428
	7.892	-4.870	-12.780	1.323
Mutatie liquide middelen	3.022	0	-10.456	-1.001
Wijziging kortgeldmutaties	-4.869	4.869	-2.324	2.324
	-1.848	4.869	-12.781	1.323
Liquide middelen per 1 januari	1.648	59	12.104	1.060
Liquide middelen per 31 december	4.670	59	1.648	59
	3.022	0	-10.456	-1.001

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 21 juni 2022

w.g.

mevr. M. Wolters

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 21 juni 2022

w.g.

dhr. M. Bijker

w.g.

dhr. J.B. de Groot

w.g.

dhr. D.H. Janssen

w.g.

mevr. P.C. de Weerd-Nederhof

w.g.

dhr. C. Örnek

w.g.

dhr. B.J. Klein Entink

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 152 tot 160 van dit rapport.

2 Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3 Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor in Enschede (Nederland) heeft De Woonplaats de volgende nevenvestigingen:

- De Woonplaats locatie Winterswijk, Winterswijk (Nederland)
- Prismare, Enschede (Nederland)
- Stroinkshuis, Enschede (Nederland)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Woonplaats

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Woonplaats op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 52.410.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2.677.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2.620.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 134.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting De Woonplaats heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 4 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting De Woonplaats bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningstichting De Woonplaats alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2.634 miljoen wat neerkomt op 88% van het balanstotaal van Woningstichting De Woonplaats. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Woonplaats waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina's 91-93 van de jaarrekening.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting</p>

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Woningstichting De Woonplaats externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting De Woonplaats aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Woningstichting De Woonplaats toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 110-111 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Woonplaats gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

VERWERKING EN WAARDERING VAN DERIVATEN	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Van de leningportefeuille van Woningstichting De Woonplaats van € 887 miljoen per 31 december 2021 is € 143 miljoen, ofwel 16% afgedekt met derivaten.</p> <p>In het boekjaar zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. In 2021 zijn enkele derivaten voor een totaalbedrag ad € 77 miljoen afgekocht.</p> <p>De negatieve marktwaarde van de derivaten bedraagt op balansdatum € 164 miljoen. Van deze totale marktwaarde is € 16.1 miljoen verwerkt in de balans per 31 december 2021.</p> <p>Vanwege het belang en de relatieve omvang van de derivatenportefeuille bij Woningstichting De Woonplaats is de verwerking, waardering en de daarmee verband houdende toelichting in de jaarrekening een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p> <p>Wij verwijzen in dat verband naar pagina's 126-129 en verdere van de toelichting op de jaarrekening waar de situatie met betrekking tot de derivaten nader is beschreven.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het verwerken en waarderen van de derivatenportefeuille vastgesteld.</p> <p>Wij hebben de waarde van de derivaten, met behulp van onze waarderingsexperts van financiële instrumenten, geverifieerd aan de hand van overzichten van de bank en de door Woningstichting De Woonplaats ingeschakelde deskundigen. Tevens hebben wij de verwerking en toelichting van de derivaten in de jaarrekening, inclusief de afkoop in 2021, beoordeeld op basis van de hedgedocumentatie. de hieraan ten grondslag liggende effectiviteitsberekening en de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de derivaten juist zijn verwerkt en de toelichting in de jaarrekening toereikend is.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Voorwoord.
- ▶ Bestuursverslag.
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen.
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Hengelo, 27 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
