



Betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten

Jaarverslag 2021

Vastgesteld: 15 juni 2022

Woningcorporatie WormerWonen is actief in de Zaanstreek (Oostzaan, Wormerland, Zaanstad).

Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van WormerWonen.

Naam toegelaten instelling

WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
(075) 642 6421

info@wormerwonen.nl

www.wormerwonen.nl

Eindredactie

WormerWonen

Fotografie

WormerWonen

Wormer, juni 2022
drs. J.H.J. van Nimwegen,
Directeur-bestuurder

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

drs. M.A. Heerkens,
voorzitter

Dit jaarverslag vormt samen met de jaarrekening de jaarverantwoording van de Stichting WormerWonen (toegelaten instelling nummer L 0202).

Inhoudsopgave

Toch anders	4
Hoofdstuk 1: De staat van de volkshuisvesting	6
Hoofdstuk 2: De organisatie	10
Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit	20
Hoofdstuk 4: Huurbeleid en onze huurders	30
Hoofdstuk 5: Onze belanghebbenden	37
Hoofdstuk 6: Leefbaarheid	41
Hoofdstuk 7: Financiën	45
Hoofdstuk 8: Governance (verslag bestuur en Raad van Commissarissen)	48
Hoofdstuk 9: Jaarrekening 2021	58

Toch anders

2020 was een bijzonder jaar met de uitbraak van corona in maart van dat jaar. Gelukkig gloorde er voor 2021 hoop. Er waren vaccins op komst en tegen de zomer van 2021 zou alles weer normaal zijn. Zo ging het ook. Iedereen kon afgelopen zomer vers gevaccineerd toch nog een weekje op vakantie en de files in september groeiden weer aan tot recordniveau. Alles goed tot - de delta- en omikronvariant Nederland in het najaar weer op slot zetten. Ook ons kantoor moest aan het einde van 2021 weer even dicht. We waren terug bij af.

Is er dan niets veranderd? Dat ligt aan wie je het vraagt. Eind 2021 lagen nog steeds hele sectoren (horeca en theaterwereld, bijvoorbeeld) volledig stil. Het water staat die ondernemers aan de lippen. Gelukkig liepen de woningbouw en de dienstverlening door corporaties wél goed door. Bedreven met internet, telefoon en Teams, kon de gewone bedrijfsvoering doorgang vinden. Alleen de bewonersavonden, bijvoorbeeld rondom de vernieuwing van de Molenbuurt, liepen vertraging op. Het huurdersfestival moest, evenals het personeelsfeest, worden afgelast.

Toch lijkt, begin 2022, de pandemie iets minder onheilspellend dan in 2020 en ontstaat er een gevoel dat we met het virus moeten leren en hopelijk ook kunnen leven. Het zicht op de heropening van het culturele leven lonkt en wellicht dat de maatschappij in 2022 ook in het najaar geopend kan blijven, desnoods met vierde prik.

Door met de bouw

De woningbehoefte is ondertussen nog onverminderd groot en toont zich in absurd hoge prijzen op de woningmarkt. Daarnaast staan de bouwrijzen onder druk door een tekort aan grond, arbeid en materialen. De inflatie was in 2021 hoog (2,7% jaargemiddeld; 6,8% in december) en de inkomensontwikkeling bleef hierbij achter. Mede door deze druk op inkomens zijn in 2021 de huren bevroren. Al met al een slechte mix van ontwikkelingen voor de exploitatie van woningen. Ontwikkelingen die best een jaar zijn op te vangen, maar natuurlijk géén structureel karakter dienen te krijgen, want bij stagnerende kasstromen en sterk stijgende bouwkosten komt de investeringsruimte, de resultante van de exploitatie, onder druk. Uit de gestegen marktwaarde van het woningbezit kunnen immers geen nieuwe ontwikkelingen worden gefinancierd. Gelukkig was de rente het afgelopen jaar laag en kon bij één, relatief kortlopende lening van tien jaar, zelfs negatief worden gefinancierd. Ook mochten de corporaties afgelopen jaar wel steun van de overheid ontvangen. Niet alleen werd de gemiste huurverhoging zo goed als mogelijk gecompenseerd; tevens werd een deel van de verhuurdersheffing gekort. Deze laatste korting leverde weliswaar nieuwe verplichtingen op, maar die waren voor WormerWonen goed uitvoerbaar.

Het regeerakkoord voorziet in nog meer goed nieuws. In 2023 wordt namelijk de verhuurdersheffing afgeschaft. Hierdoor neemt de investeringscapaciteit van woningcorporaties fors toe en kan gewerkt worden aan de achterstand in de ontwikkeling van de woningvoorraad, tenminste als er bouwgronden beschikbaar zijn. Door provinciale beperking op bouwen in het buitengebied, restricties in het kader van de natuurwet (CO₂-uitstoot en -dispositie), uitdijende en gedetailleerde regelgeving én een gebrek aan capaciteit bij bouwers en gemeenten, is dat zeker geen vanzelfsprekendheid. Een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gaat dat pad hopelijk effenen. Het is in ieder geval een grote vooruitgang dat er weer een aparte minister voor volkshuisvesting is. Toch anders dan de afgelopen acht jaar.

Niet alleen landelijk, maar ook bij WormerWonen is flink getrokken aan de nieuwbouw. In 2021 zijn 92 nieuwe, gasloze woningen opgeleverd. Daarnaast zijn er 73 in aanbouw. Hulde aan de medewerkers van WormerWonen. Het was even buffelen om die woningen opgeleverd en verhuurd te krijgen. Zeker omdat dit de eerste woningen zijn die zijn ingebracht in het nieuwe, primaire computersysteem dat eveneens in 2021 in gebruik is genomen. Daarnaast is bij groot onderhoud en met investeringen gewerkt aan de verduurzaming van ons woningbezit. Steeds meer huurders ontvangen hun elektriciteit rechtstreeks van de zon. Dit scheelt ook in de woonlasten - precies zoals we, in ons overleg met de huurdersvereniging, hadden bedacht.

Ook tijdens het tweede coronajaar zijn er weer bijzondere prestaties verricht door het personeel, zeker gezien de sluitingen door de pandemie en het bijbehorende thuiswerken: een nieuw automatiseringssysteem en 92 verhuurde woningen. Petje af en hartelijk dank! Hopelijk kunnen we de contacten met onze woningzoekenden en huurders in 2022 weer grotendeels in persoon houden en bewonersavonden en zelfs een huurdersfestival organiseren. Hoe 2022 ook mag verlopen: we blijven ons voor de volkshuisvesting inzetten. Voldoende en duurzame woningen in prettige sterke buurten met betaalbare woonlasten: daar gaan we voor.

Al met al zijn we best goed bezig in de Zaanstreek. Laten we ook in komende jaren onze kansen volledig benutten. De woningzoekenden staan in de rij: laat ze niet in de kou staan.

John van Nimwegen
Directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1: De staat van de volkshuisvesting

We gaven in de verslagen van de vorige jaren al aan dat het woningtekort in westelijk Nederland historisch groot is: zo groot dat er van woningnood gesproken moet worden. Deze woningnood zorgt voor zeer lange wachttijden en een toename van urgent woningzoekenden op de huurwoningmarkt. De prijzen op de koopwoningmarkt zijn daarnaast, nadat deze in 2020 al met 11% waren gestegen, met maar liefst 16% verder gestegen.

De behoefte aan veel nieuwe woningen is dus dringend, zowel huur als koop. De middeldure huursector heeft daarbij bijzondere aandacht, omdat vooral de (lagere) middeninkomens volledig buiten de boot vallen. Veel jonge huishoudens met een redelijk tot goed salaris kunnen in de praktijk nauwelijks een woning kopen of huren. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen te weinig voor een koopwoning en zijn daardoor aangewezen op de (schaarse) particuliere verhuur waar, als gevolg van de geliberaliseerde huurwoningmarkt en de grote tekorten, vaak exorbitante prijzen worden gevraagd. De directe woonlasten van deze huishoudens zijn vaak (veel) hoger dan wanneer zij dezelfde woning, ondanks de hoge prijzen, zouden kunnen kopen.

Verhoging van de leennormen voor deze huishoudens is echter géén echte oplossing. Dit wakkert de oververhitting van de koopwoningmarkt alleen maar verder aan en plaatst de woningen voor velen alsnog buiten bereik. Maatregelen om de vrije sector beheerst te reguleren en de huurbescherming te verbeteren, liggen meer voor de hand. Corporaties kunnen daarnaast in staat worden gesteld om hun bezit in dit deel van de markt uit te breiden. Een eerste, voorzichtige stap hiertoe is al genomen met het afschaffen van de markttoets. *Echt* vaart kan worden gemaakt wanneer corporaties middenhuurwoningen geborgd kunnen financieren. Dit kan als woningen met een huur tot bijvoorbeeld €1.050 onder de DAEB-woningen worden geschaard: gezien de schaarste en de financiële onbereikbaarheid van vrije huursectorwoningen eigenlijk wel een logische gedachte.

1.1 Huurdersbelangen

Met de huurdersvereniging is in 2021 meerdere malen formeel en informeel overleg gevoerd.

Medio oktober hebben bestuur en RvC samen met het bestuur van de huurdersvereniging teruggekeken op de dienstverlening en het huurderscontact in de periode van Corona (2020-2021). Gezien de omstandigheden is dit in zijn algemeenheid goed gegaan, was de conclusie. Het is fijn dat het kantoor weer open is voor bezoek. Vooral voor huurders die de taal niet zo machtig zijn. Ook de huurdersorganisatie heeft zich door de coronaperiode heen gewerkt. (Helaas moest dat eind 2021 weer kortstondig dicht door de Corona maatregelen). De opkomst op de schriftelijke ledenvergadering van de huurdersvereniging was zelfs hoger dan normaal. Het verkennen van nieuwe vormen van bewonersparticipatie is door Corona in 2021 in het water gevallen. Er kon weer geen buurtfestival worden gehouden.

In het kader van de dienstverlening is ook gesproken over het nieuwe klantcommunicatiebeleid. De eerste ervaringen met dit beleid zijn ook positief. Als gevolg van de automatisering leven nog wat vragen bij de huurders, vooral over het nieuwe postsysteem, die worden door de organisatie opgepakt.

Door de beleidsmedewerker en de huurdersvereniging is in 2021 hard gewerkt aan een nieuwe benadering voor de betaalbaarheid van de woonlasten.

Het bestuur van HvH is bezig met een nieuwe bestuurlijke inrichting, maar is nog wat zoekend. Over de dilemma's is van gedachten gewisseld. Vanuit WormerWonen is specifieke juridische kennis aangeboden om wettelijke eisen goed in de nieuwe inrichting te verwerken.

HvH neemt sinds 2020 ook actief deel aan het huurdersoverleg in de Zaanstreek (HoZ).

In het overleg met HvH is ook gesproken over de landelijke ontwikkelingen. Zowel HvH als WormerWonen maken zich grote zorgen over het steeds verder oplopend woningtekort. Als voorwaarde voor de noodzakelijke investeringen dient de verhuurdersheffing te worden afgeschaft, hetgeen nu in het nieuwe regeerakkoord gelukkig ook is aangekondigd. Op gemeentelijk niveau moet stagnatie in de uitvoering van plannen worden voorkomen.

HvH is tevreden over het overleg waarin prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en de corporatie worden gemaakt en geëvalueerd. Zij is nu ook tevreden over haar eigen rol.

Met de huurdersvereniging is in 2021 ook weer afgesproken om te zoeken naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Het in 2021 geplande huurdersfestival kon vanwege de coronacrisis niet doorgaan en staat nu gepland voor de tweede helft van 2022.

1.2 Prestatieafspraken

De gemeente, HvH, Parteon en WormerWonen hebben in december van 2020 in Wormerland de prestatieafspraken vastgesteld. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Wormerland en het beleid van WormerWonen. Ze hebben nu, evenals eerder in Zaanstad, het karakter van een raamovereenkomst, met een looptijd tot 2023.

De raamovereenkomst bevat afspraken over onder meer:

- De beschikbaarheid van woningen;
- Voldoende mogelijkheden voor (Wormerlandse) inwoners om passend te kunnen wonen;
- De betaalbaarheid van de woningvoorraad van WormerWonen
- Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag;
- Het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

De gemeente, huurdersorganisatie en verschillende woningcorporaties in Zaanstad hebben al in december 2019 een raamovereenkomst getekend. Deze overeenkomst bevat afspraken voor de periode 2020-2024. De beschikbaarheid van woningen en het verduurzamen van het bezit van woningcorporaties in Zaanstad zijn de belangrijkste punten uit dit akkoord. De stand van zaken ten aanzien van deze afspraken is in november 2021 geëvalueerd, waarbij is geconstateerd dat er veel is bereikt. De vraag is desondanks gesteld of corporaties altijd tegemoet kunnen komen aan de vele en verschillende eisen die hen worden gesteld, terwijl ze tegelijkertijd ook nog moeten voldoen aan de grote ambitie voor de uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

1.2.1 Werken aan regionale afspraken

Het feit dat er per gemeente prestatieafspraken worden gemaakt, komt voort uit de Woningwet. Dit is niet geheel logisch. De woningmarkt in de Zaanstreek functioneert namelijk voor een belangrijk deel als één geheel. Uitbreiding van het aanbod in Zaanstad-Noord geeft bijvoorbeeld ook nieuwe huisvestingskansen voor inwoners van Wormerland – en andersom. Nieuwbouw in Wijdewormer biedt ook kansen voor woningzoekenden in Purmerend. Nieuwe mogelijkheden voor ouderen om veilig, zelfstandig en met gemeenschappelijke voorzieningen in De Amandelbloesem te wonen, hebben een aantrekkingskracht op ouderen uit de gehele Zaanstreek. Het lijkt daarom verstandig om te kijken of de prestatieafspraken op termijn op regionaal niveau vorm kunnen krijgen, zeker nu bouwlocaties door onder andere de natuurwetgeving schaarser en onzekerder worden en alle locaties, middelen en kennis samen meer opleveren. Ook de nieuw te maken prestatieafspraken met de Rijksoverheid in relatie tot de afschaffing van de verhuurdersheffing lijken een regionale invulling te krijgen.

1.3 Nieuwe wijze van woonruimteverdeling

Het bestuurlijk team voor de woonruimteverdeling heeft in de zomer van 2019 overeenstemming bereikt over de principes voor een grondige herziening van het bestaande systeem. De wens was om naast urgenten ook andere doelgroepen die met enige spoed een woning nodig hebben een serieuze kans op de woningmarkt te geven.

Het nieuwe systeem deelt aan woningzoekenden voor meerdere omstandigheden en acties punten toe. Het puntentotaal bepaalt hoe snel woningzoekenden in aanmerking voor een woning komen. De uitgangspunten voor het nieuwe systeem zijn uitgewerkt in een beleidsvoorstel dat in december 2021 door de corporaties en gemeenten bestuurlijk is overgenomen. Een unieke prestatie. In 2021 zijn door de gemeenten de huisvestingsverordeningen herzien, vooruitlopend op de wijzigingen. De corporaties zijn in 2021 vooral druk geweest met de voorbereiding van de aanpassing van de geautomatiseerde systemen: een traject dat veel inspanning vergt. Corporaties hebben ook gekeken naar een systematiek om de gebruikservaring met het nieuwe systeem te monitoren om, gedurende de realisatie van het nieuwe systeem, noodzakelijke aanpassingen te kunnen doen. Het nieuwe systeem wordt naar verwachting op 1 januari 2023 in gebruik genomen.

1.4 G1000

De woningbouwopgave in de regio Zaanstreek-Waterland is groot. We zien de langste wachttijden voor een sociale huurwoning van Nederland. De klimaatcrisis maakt het bouwen in deze regio er niet gemakkelijker op. Woningcorporaties maken zich zorgen en willen daarom het gesprek openen met de samenleving en alle belanghebbenden in de regio. De centrale vraag hierbij: hoe ziet wonen in Zaanstreek-Waterland er in de toekomst uit?

Dit gesprek moet plaatsvinden in de vorm van een burgerberaad: de G1000 Wonen Zaanstreek-Waterland. Een burgerberaad werkt, door middel van een dialoog met gelote deelnemers, die gezamenlijk een visie formuleren en die uitwerken in concrete voorstellen. WormerWonen maakt deel uit van een groep initiatiefnemers die, samen met andere corporaties (waaronder Parteon, Rochdale, Wooncompagnie, Intermaris en ZVH) de samenwerking zoekt met gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland om dit burgerberaad mogelijk te maken.

Ondernemingsplan

WormerWonen publiceerde in 2019 haar ondernemingsplan *Voor de Bewoners van Morgen*. Dit plan heeft een looptijd van vijf jaar: van 2020 tot 2025. WormerWonen stelt zichzelf voor die periode zeven duidelijke doelen:

1. De bouw van 500 nieuwe woningen, het liefst voor een brede doelgroep. WormerWonen sluit hierbij de realisatie van middenhuurwoningen nadrukkelijk *niet* uit;
2. De woonlasten blijven betaalbaar. WormerWonen verhuurt woningen van een goede kwaliteit voor een eerlijke prijs. Duurzaamheidsinvesteringen dienen ook een besparing op te leveren voor de huurder en daarmee bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen;
3. De gemiddelde CO²-uitstoot van de woningen daalt met 20% ten opzichte van 2018. De verduurzaming vindt plaats met bewezen technieken tot gemiddeld het energielabel A;
4. WormerWonen werkt aan gevarieerde buurten met woningen voor ouderen, gezinnen en jongeren met verschillende inkomens. We werken, samen met de bewoners, aan een schone en veilige woonomgeving;
5. WormerWonen geeft huurders de mogelijkheid om, via internet en 24 uur per dag, hun woonzaken te regelen of hun dossier in te zien. Huurders kunnen uiteraard ook bellen of langskomen op kantoor;
6. WormerWonen werkt graag samen met haar bewoners. We gebruiken, samen met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders, verschillende werkvormen om huurders bij onze werkzaamheden te betrekken en laten hen meepraten over thema's, projecten en complexen;
7. WormerWonen wil zich als organisatie blijven ontwikkelen, is extern georiënteerd en bij de tijd. We wisselen daarom kennis en ervaringen uit met andere woningcorporaties.

De vorderingen voor het bereiken van de doelen uit het ondernemingsplan worden jaarlijks beschreven in het jaarverslag. Ze zijn terug te vinden als kaderteksten aan het einde van de verschillende hoofdstukken en daarmee goed herkenbaar.

Hoofdstuk 2: De organisatie

WormerWonen heeft in 2019 haar ondernemingsplan herzien. Dit plan is herschreven voor de periode 2020 - 2025. De doelen in dit plan zijn deels gelijk aan die van het eerdere plan, bijvoorbeeld als het gaat om gevarieerde wijken of betaalbaarheid. Het plan bevat daarnaast nieuwe, strategische doelen over onder meer verduurzaming.

We werken hard voor onze klanten en om de gestelde doelen te bereiken. WormerWonen beschikt daartoe over goed gekwalificeerd personeel, goede plannen en meedenkende huurders en heeft - voorsnog - voldoende financiële middelen om samen met de gemeentes de sociale huisvestingsdoelstellingen in de Zaanstreek te behalen.

2.1 Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Hij geeft, samen met het managementteam, uitvoering aan de koers van de organisatie.

Het managementteam van WormerWonen kende op 31 december 2020 de volgende leden:

- J.H.J. van Nimwegen, directeur-bestuurder
- K. Groot, hoofd Wonen (t/m 31 maart 2021)
- J. van de Vuurst, hoofd Bedrijfsvoering
- Elsbeth Postma, interim hoofd Wonen (vanaf 1 april 2021)

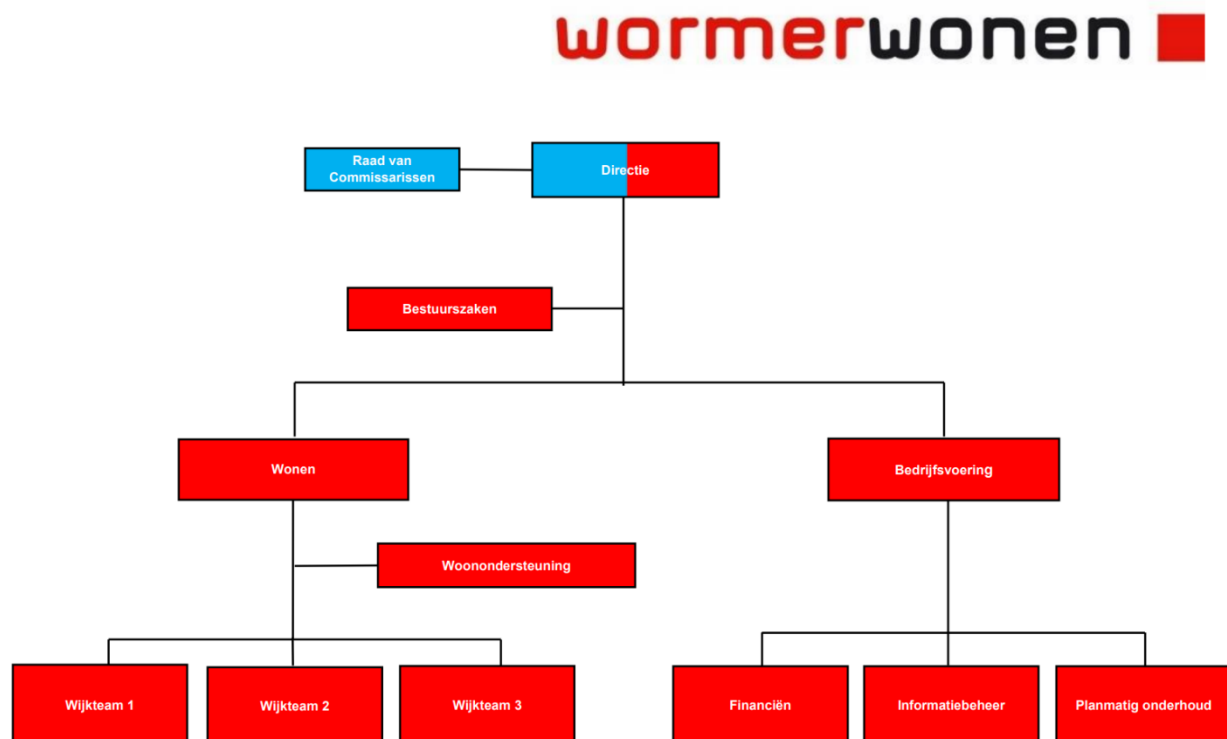
Het managementteam overlegde in het verslagjaar twaalf keer. Dit zijn de belangrijkste onderwerpen die in 2021 aan bod kwamen:

- De actualisatie van het beleid Reglement Financieel Beheer en Beleid;
- De actualisatie van het beleid Woonlastenbenadering;
- De Analyse Benchmark 2020;
- De analyses voor planmatig onderhoud en investeringen;
- De audits in samenwerking met collega-corporaties;
- De beheerorganisatie Digitalisering en Gegevensbeheer;
- De corona(maatregelen) en de gevolgen voor het personeel en de bedrijfsvoering;
- De doorstroomregelingen voor senioren in Zaanstad;
- Eenmalige huurverlagingen;
- De haalbaarheid van EPV- en NOM-woningen;
- De huuraanpassingen van 2021;
- De huurprijsvaststellingen en waarderingen voor nieuwbouwprojecten;
- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2020;
- Het Landelijk Convenant Vroegsignalering voor huurachterstanden;
- De Management Letter 2020;
- Het monitoren van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Wormerland;
- Het nieuwe klantcommunicatiebeleid;
- De nieuwe omgevingsvisie van Wormerland;
- De omgang met ernstige overlast;
- De ontwikkeling en voortgang van projecten als De Amandelbloesem, de Gele Lisstraat, Meneba, Molenbuurt II, Oostknollendam, de Spatterstraat en de Watermuntstraat;
- Het onderzoek naar de aanwezigheid van loden leidingen;
- Het Operationeel Risicobeleid;
- De overgangsregeling voor toegang tot WoningNet en de vrije toewijzingsruimte;
- Het plan voor een nieuwe financieringsstrategie;
- De prijsverhogingen van de aannemerstarieven voor 2021;
- Het Programma van Eisen voor standaardwoningen;
- Semi-collectieve woonvoorzieningen;
- De Statusrapportage AVG en PIA;

- Storings- en wachtdiensten;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Het toekomstplan voor scootmobielstellingen;
- De toekomstvisie van WormerWonen;
- De uitvoering van het activiteitenplan van 2021;
- Verduurzaming;
- De verplichting tot rookmelders in bestaande woningen volgens NEN 2555;
- De voorgenomen splitsing van de Koningsvarenflat;
- De voortgang van de implementatie van nieuwe automatisering;
- De wijziging van het strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Wijzigingen in de statuten van WormerWonen

2.2 Organisatiestructuur

De organisatie is in 2021 ongewijzigd gebleven en ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



De organisatie bestaat, naast de directeur-bestuurder, uit drie afdelingen: Wonen, Bedrijfsvoering en de stafafdeling Bestuurszaken. Het overleg in het managementteam is gericht op de interne bedrijfsvoering en de formele externe verantwoording met de daaraan voorafgaande goedkeuringsmomenten van de Raad van Commissarissen. Deze momenten zijn vastgelegd in een vergader- en bedrijfsvoeringscyclus die WormerWonen jaarlijks vooraf opstelt.

De afdelingen formuleren hun beleid binnen de kaders van het ondernemingsplan.

2.3 Toezichthouder

De Raad van Commissarissen is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen hebben in 2021 zes keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer het investeringskader, het risicobeleid, de evaluatie van het planmatig onderhoud, de visitatie en de verwerving van projecten. Reguliere onderwerpen zijn ook aan de orde gekomen, zoals het jaarverslag, de

jaarrekening en het strategisch voorraadbeleid. De jaarlijkse strategie-risicobijeenkomst met de directeur-bestuurder, het managementteam en de Raad van Commissarissen vond eind januari 2021 plaats.

De RvC doet in *Hoofdstuk 8: Governance (verslag bestuur en Raad van Commissarissen)* uitgebreid verslag van zijn activiteiten.

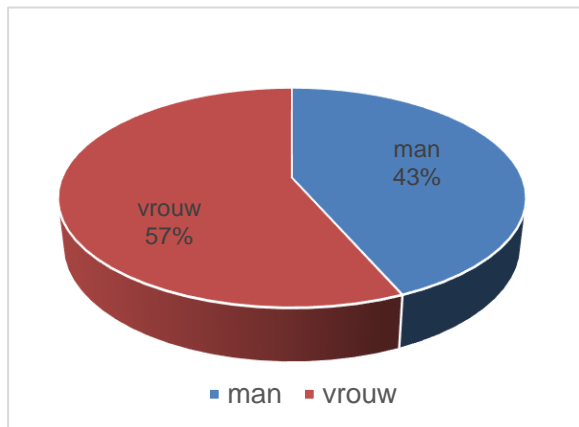
2.4 Visitatie

WormerWonen is in augustus van 2020 geïnterviewd, waarbij door externe, onafhankelijke ogen werd gekeken naar met name de (maatschappelijke) prestaties van de afgelopen vier jaar. De visitatie is, mede door de enthousiaste reacties van de geïnterviewde partijen, zoals De Zorgcirkel, de gemeentebesturen, de huurdersvereniging, vereniging De Bloesem, huurders en buurtconciërges, goed verlopen. Het bijbehorende rapport is buitengewoon lovend over de prestaties van WormerWonen. De gemiddelde scores liggen tussen de 7 en de 8. We scoorden in totaliteit een 8,2 (2016: 7,3). Dit zijn de resultaten van het vorige ondernemingsplan – *Ruimte om te Leven*.

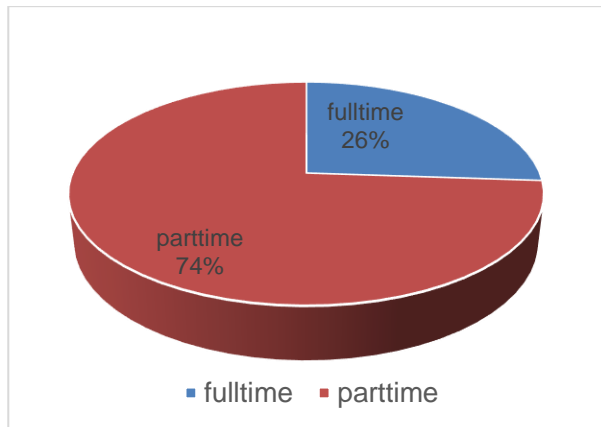
De aanbevelingen vanuit de visitatie worden betrokken in de uitvoering van het beleid. De voortgang daarvan wordt begin 2022 geëvalueerd.

2.5 Personeelsopbouw

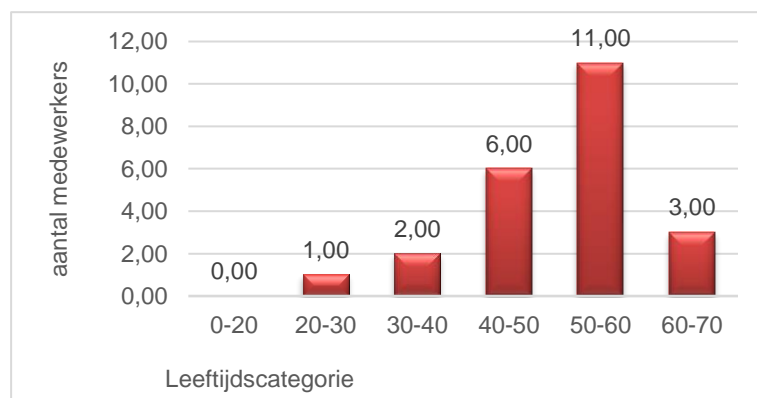
WormerWonen is voortdurend in ontwikkeling. Dit komt ook tot uiting in de personele gegevens. Onderstaande grafieken schetsen hoe het personeelsbestand bij WormerWonen is opgebouwd, waarna per afdeling wordt toegelicht welke veranderingen er in 2021 hebben plaatsgevonden.



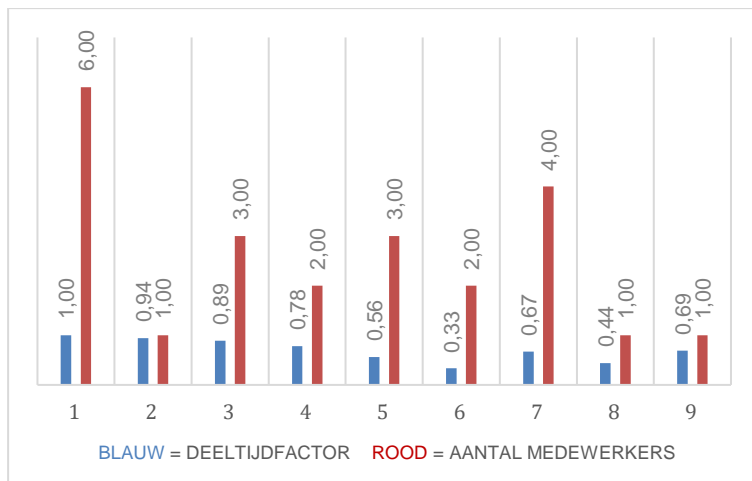
Full- en partime in dienst bij WormerWonen



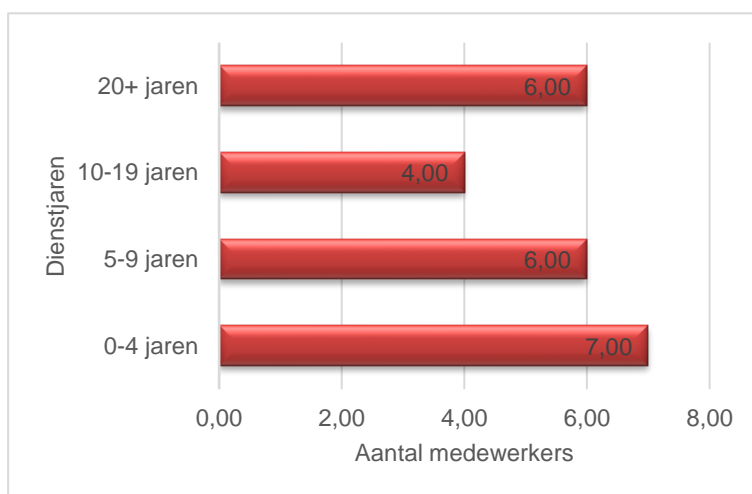
Man-vrouwverhouding WormerWonen



Leeftijdopbouw medewerkers WormerWonen



Deeltijdfactor WormerWonen



Aantal jaren in dienst bij WormerWonen

WormerWonen is van oudsher een corporatie waar, zoals bij veel collega-corporaties het geval is, medewerkers lang blijven werken. Het gevolg daarvan is dat er een relatief grote groep medewerkers in de leeftijdscategorie van vijftig tot zestig jaar werkzaam is. We hebben de afgelopen jaren echter getracht bij de invulling van ontstane vacatures ook jongere doelgroepen aan te spreken, om zo ook op dit punt meer diversiteit binnen de organisatie te bereiken, zodat ervaring en nieuw elan elkaar in evenwicht houden.

2.5.1 Veranderingen in 2021

2.5.1.1 Afdeling Wonen

- Een aantal verschuivingen heeft zich in de loop van 2021 voorgedaan, waardoor sommige functies in taakomschrijving dan wel het aantal uren zijn aangepast. Dit om de dienstverlening op het gewenste niveau te houden;
- Er is een tijdelijke kracht ingehuurd voor de ondersteuning bij het opleveren van nieuwbouwprojecten;
- Eén medewerker is met pensioen gegaan. Een adequate wervings- en selectieprocedure heeft ertoe geleid dat deze vacature tijdig is ingevuld. De functie heeft, om de overdracht van kennis te waarborgen, een overlooperperiode gekend;
- De afdeling Wonen kent nog een vacature voor de functie hoofd Wonen. Deze wordt begin 2022 ingevuld. De in 2021 ontstane vacature is door een interim-manager ingevuld.
- Een medewerker van de afdeling Wonen vervult, in samenspraak met de afdeling Bestuurszaken, per 1 december 2021 een gecombineerde functie: informatiebeheerder en wijk-woonconsulent. Zie hiervoor de uitleg onder *Afdeling Bestuurszaken*;

- Het aanvullen van het team wijk-woonconsulenten heeft geresulteerd in een (deel)vacature. De wervings- en selectieprocedure daarvoor is inmiddels opgestart.

2.5.1.2 Afdeling Bedrijfsvoering

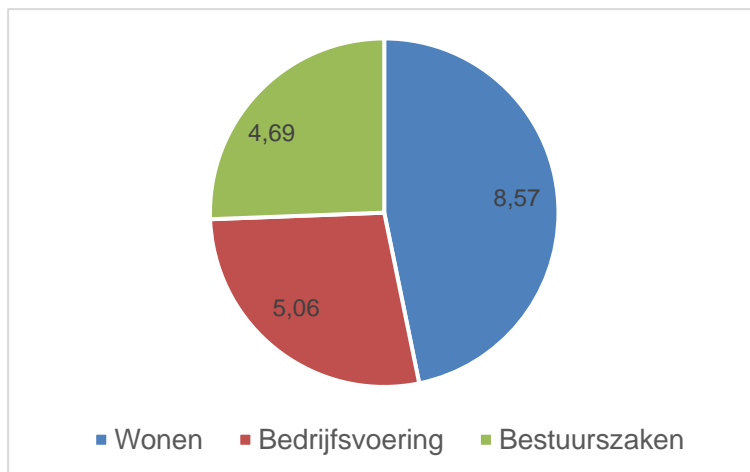
- De afdeling Bedrijfsvoering kende geen wijzigingen die van invloed zijn geweest op het aantal fte's.

2.5.1.3 Afdeling Bestuurszaken

- Het traineeship-contract met een medewerker die de digitalisering en het automatiseringstraject heeft begeleid, liep af in 2021 en is derhalve beëindigd;
- We hebben geconstateerd dat er behoefte bestaat aan een medewerker Informatiebeheer en Digitale Processen. Deze expertise bleek reeds binnen de organisatie aanwezig te zijn, waarna er een medewerker van de afdeling Wonen per 1 december 2021 de gecombineerde functie van informatiebeheerder en wijk-woonconsulent vervult;
- Een herbenoemingsprocedure is opgestart om de continuïteit van het bestuur te waarborgen. De uitkomst hiervan wordt in het eerste kwartaal van 2022 verwacht.

Aantal medewerkers in dienst per 31 december 2021: 23 (zes fulltime, zeventien parttime)
(2020: 24)

Aantal fte's per 31 december 2021: 18,32 (2020: 18,75)



Fte's per afdeling WormerWonen (totaal 18,32)

2.5.2 Aantal woningen per fte

Cijfers van de Aedes-benchmark laten zien dat het aantal woningen per fte binnen de corporatiebranche al jaren rond de honderd schommelt. WormerWonen scoort eind 2021 een aantal van 133,29 (2.446/18,32): landelijk gezien dus een positief resultaat. Dit is echter ook een teken van druk op de organisatie. De scherpte in de bezetting laat zich zien bij bijvoorbeeld uitval door ziekte.

2.5.3 Communicatie en persoonlijke ontwikkeling

We besteden door het jaar heen aandacht aan onderlinge communicatie door middel van periodieke afdelingsoverleggen, personeelsoverleggen en presentaties. Communicatie op dagelijkse basis vindt onder meer plaats via Microsoft Teams met algemene berichten voor de hele organisatie of per afdeling. Medewerkers blijven zo op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten WormerWonen.

Informatie wordt tevens op informele wijze snel en met iedereen gedeeld vanwege de relatief kleine omvang van de organisatie. Deze manier van informatie-uitwisseling is door de pandemie echter bemoeilijkt, waardoor we in 2021 ook gebruik hebben gemaakt van een interne nieuwsbrief: eerst wekelijks, later maandelijks. Alle medewerkers worden hiermee op de hoogte

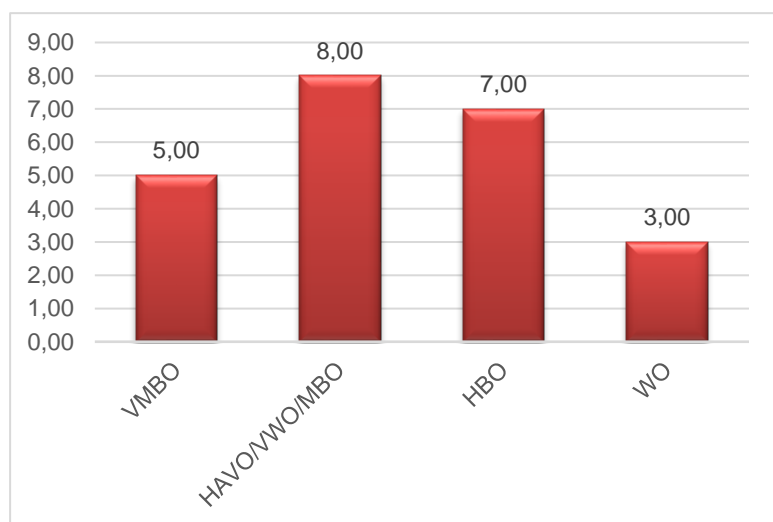
gehouden van actualiteiten en projecten van verschillende afdelingen. Allerhande collegiale nieuwtjes en feitjes zijn eveneens via deze nieuwsbrief gedeeld.

Het gebruik van digitale middelen in coronatijd heeft óók laten zien dat contact – en daarmee – communicatie op de werkvloer onontbeerlijk is. *Live* contact en korte lijnen werken uiteindelijk het best.

2.5.4 Opleidingen

WormerWonen beschikt over medewerkers met gedegen opleidingsniveaus. Er is in 2021 €31.084,73 aan opleidingen besteed. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen gaven €16.018,78 uit aan opleidingen.

De opleidingen van de medewerkers worden gedurende het hele jaar gemonitord in het managementoverleg. Het is aan de managers om met medewerkers in gesprek te gaan om de persoonlijke ontwikkeling te stimuleren en te waarborgen. Alle managers houden jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan verslagen worden gemaakt. Het persoonlijk functioneren en de verdere ontwikkeling komen hierin aan bod.



Opleidingsniveau WormerWonen

2.5.4.1 Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Deze eis wordt uitgedrukt in zogenaamde PE-punten en bedraagt 108 punten per cyclus. De directeur-bestuurder van WormerWonen heeft in de cyclus 2019 - 2021 het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2019 t/m 2021	Nog te behalen punten in cyclus 2020 - 2022
J.H.J. van Nimwegen	135,5	40

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

2.5.4.2 Coronaproblematiek

De coronaproblematiek zorgde ervoor dat diverse opleidingen en workshops niet door gingen. De flexibiliteit van de gecontracteerde instellingen hebben er echter voor gezorgd dat medewerkers online of met de nodige aanpassingen alsnog veel kennis hebben opgedaan.

2.5.4.3 Automatiseringssysteem

We hebben in 2021 veel tijd gestoken in de kennismaking met het nieuwe automatiseringssysteem. De opleidingen zijn in 2022 gericht op het volledige en juiste gebruik van het nieuwe systeem. Overige individuele opleidingen worden gezien deze prioriteitsstelling in 2022 geminimaliseerd.

2.5.5 Ziekteverzuim en ontstentenis

Het ziekteverzuimpercentage in 2021 was 4,8%. WormerWonen heeft hiermee de door haar zelf gestelde norm van 2% overschreden. Dit relatief hoge ziekteverzuim is te verklaren door twee medewerkers met langdurig ziekteverzuim. Het spreekt voor zich dat binnen een kleine organisatie als WormerWonen langdurig zieken zwaar op de ziekteverzuimcijfers drukken. Meer medewerkers hebben daarnaast verzuimd door COVID-19, zij het telkens kortstondig.

Een lid van de RvC kan, in het geval van ontstentenis of belet van het bestuur, bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. Het lid treedt in dat geval tijdelijk terug uit de RvC en neemt dan dus géén deel aan diens besluitvorming. Deze persoon kan na deze periode van maximaal drie maanden weer toetreden tot de RvC, waarbij dit lid niet wordt betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan. Plaatsvervangende voor bestuursleden is vastgelegd in de statuten in artikel 18, lid 7.

2.5.6 Arbozaken

Twee langdurig zieke medewerkers worden via een intensief arbotraject bijgestaan en gemonitord. Het is eind 2021 nog niet duidelijk wanneer en in welke vorm deze trajecten kunnen worden beëindigd.

In 2021 is, om de arbotechnische omstandigheden van de medewerkers op de afdeling Wonen te verbeteren, een gescheiden ruimte gecreëerd voor de klantenservice. WormerWonen heeft de afdeling bovendien voorzien van een gespreksruimte met extra privacy, waar medewerkers voor zowel interne als externe gesprekken gebruik van kunnen maken. Dit verbetert de focus voor alle collega's op deze afdeling.

2.5.7 Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

WormerWonen biedt haar medewerkers elke twee jaar een PMO aan. Dit is vastgelegd in de aanvullende arbeidsvoorwaarden. We hebben in 2021, in overleg met de ondernemingsraad en uit corona gerelateerde overwegingen, besloten het tweejaarlijks gezondheidsonderzoek door te schuiven naar 2022.

2.5.8 Bedrijfshulpverlening (BHV)

WormerWonen beschikte eind 2021 over twee BHV'ers en één EHBO'er. De BHV'ers en de EHBO'er volgen jaarlijks een opfrustraining die ook dit jaar, met inachtneming van de coronaregels, weer heeft plaatsgevonden. Zij evalueren jaarlijks het bedrijfshulpverleningsplan en organiseren ontruimingsoefeningen op kantoor. Het is fijn te constateren dat de bedrijfshulpverlening binnen WormerWonen op peil blijft.

2.6 Ondernemingsraad (OR)

De ondernemingsraad heeft een gewaardeerde rol binnen WormerWonen. Ze stelt zich tijdens de overleggen positief-kritisch op en de relatie met de directeur-bestuurder is goed.

De samenstelling van de ondernemingsraad is in 2021 veranderd. Josefien en Sjaak zijn op circa 1 november 2021 uit de raad getreden en we hebben Barbara en Reinie verwelkomd als nieuwe leden. De OR bestond zodoende eind 2021 uit de volgende medewerkers:

- Niels de Hoop (eerste termijn, voorzitter)
- Reinie Nijman (eerste termijn, lid)
- Barbara Oranje (eerste termijn, lid)

2.6.1 Overleg

De ondernemingsraad is in 2021 acht keer bijeengekomen, waarvan vijf keer met de directeur-bestuurder. De OR heeft daarnaast eenmaal overleg met de Raad van Commissarissen én eenmaal overleg met de achterban gehad. De OR heeft eveneens één keer met de Arbodienst over de PMO-rapportage gesproken.

De belangrijkste onderwerpen waar in 2021 met de directeur/bestuurder is gesproken, betreffen overuren, automatisering, werkdruk door de nieuwe automatisering, vacatures, evaluaties van het planmatig onderhoud, coronamaatregelen, thuiswerken en de samenwerkingen met De Vooruitgang en de WOV. Nieuwe afspraken omtrent overuren zijn daarbij gemaakt.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het WSW, heeft de directeur/bestuurder gevraagd een volmacht te tekenen, zodat de WSW hypotheekrecht kan vestigen bij eventuele toekomstige financiële problemen. De Directeur bestuurder heeft de ondernemingsraad daarop gevraagd of ze hiermee akkoord gaan, De OR heeft in september van 2021 de OR Advieslijn geraadpleegd. Zij gaven aan dat de ondernemingsraad hier géén instemming of adviesrecht voor nodig heeft.

2.7 Maatschappelijk ondernemen

WormerWonen is, naar de aard van haar doelstelling, een maatschappelijke onderneming. De organisatie streeft in de wijze waarop ze haar doelen probeert te bereiken naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam te handelen. Ze doet dit met respect voor het milieu (zie ook *Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit*), mens en maatschappij. De corporatie handelt bijvoorbeeld strikt pro-actief als het gaat om de veiligheid van de huurders en werknemers. Opdrachtnemers worden niet alleen geselecteerd op prijs, maar ook op de kwaliteit van hun bedrijfsvoering en personeelsbeleid.

2.8 Dienstverlening en klanttevredenheid

De jaarlijkse meting van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) geeft veel informatie over hoe huurders de dienstverlening van WormerWonen en haar leveranciers werkzaam in haar woningen ervaren. De uitkomsten van de meting worden gebruikt om de dienstverlening te verbeteren en te vergelijken met andere corporaties. De cijfers worden ook gebruikt voor de jaarlijkse Aedes-benchmark, waarin de prestaties van alle corporaties tegenover elkaar worden gezet.

De KWH-meting telde dit jaar 382 deelnemende huurders. Deze beoordeelden onze dienstverlening gemiddeld met een 7,9. Dat is een mooie score: hoger dan het landelijke gemiddelde van 7,7. Ons gemiddelde huurdersoordeel krijgt in de Aedes-benchmark een A. WormerWonen kreeg op bijna alle aspecten van de dienstverlening hogere cijfers dan het landelijk gemiddelde. Het cijfer voor (planmatig) onderhoud vormde hierop echter een uitzondering. De gemaakte opmerkingen gingen vooral over de planning (werkzaamheden die te lang duurden) en soms over de uitvoering van de werkzaamheden.

We bellen huurders die een onvoldoende geven en bij ons bekend zijn altijd om na te vragen wat er gebeurd is en of we nog iets voor hen kunnen betekenen of oplossen. Eventuele fouten bij reparaties of onderhoud bespreken we met de ketenpartners.

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2021	Landelijk gemiddelde 2021	Score WormerWonen 2020	Landelijk gemiddelde 2020
Algemene dienstverlening	7,6	7,3	7,7	7,3
Woning zoeken	8,0	7,8	8,2	7,8
Nieuwe woning	8,1	7,8	8,1	7,8
Huur opzeggen	8,1	8,0	7,9	7,9
Reparaties	8,3	7,9	8,3	7,9
Onderhoud	7,1	7,6	7,7	7,6
Gemiddeld (totaal)	7,9	7,7	8,0	7,7

Scores dienstverlening

2.9 Digitalisering en automatisering

WormerWonen is al sinds 2015 actief bezig met de digitalisering van de bedrijfsprocessen. Het uiteindelijke doel is om een zo volledig mogelijk huurdersportaal te hebben, waarop huurders 24/7 via het internet hun huurzaken kunnen regelen en hun dossier kunnen inzien. We willen daarnaast een zo modern mogelijk CRM-systeem (Customer Relationship Management) in de vorm van een medewerkersportaal. Dit klantsysteem is bedoeld om alle relevante gegevens van een huurder te kunnen raadplegen en wijzigen. Een dergelijk systeem moet uiteraard worden gekoppeld aan de telefonie, onafhankelijk van locatie (cloud-based) werken en zoveel mogelijk herhalende taken geautomatiseerd uitvoeren. Eisen die nagenoeg alle corporaties vandaag de dag stellen.

We zijn, na ontevredenheid over de samenwerking met de huisautomatiseerder in de voorgaande jaren, in 2020 aan de hand van een strategisch selectiekader een marktverkenning voor een nieuwe, moderne automatiseerder gestart. We hebben gekozen voor het volledige ERP-systeem van Cegeka (Dynamics Empire). Dit systeem is een cloud-based totaaloplossing die integraal is gekoppeld aan de kantoorautomatisering. Het gaat dan om zowel het CRM-systeem (onderdeel van het ERP-systeem) als andere, externe applicaties.

De eerste conversie van data vanuit het oude naar het nieuwe ERP-systeem vond in december 2020 plaats, waarna in 2021 is gestart met de test- en opleidingsfase. Het nieuwe systeem is medio 2021 in gebruik genomen.

We hebben ook nieuwe keuzes gemaakt ten aanzien van het beheer van het archief, gegevensvernietiging en veiligheid. Een groot deel van ons externe, papieren archief is terug verhuisd naar het kantoor van WormerWonen, er is een convenant met de gemeente Zaanstad ondertekend over het verwerken en bewaren van persoonsgegevens en er is aandacht besteed aan het delen en verwerken van (bijzondere) persoonsgegevens met derde partijen. Een tweefactorauthenticatie voor het inloggen op het systeem is doorgevoerd voor alle medewerkers.

WormerWonen heeft eveneens gekozen voor een moderne manier van postverwerking via de oplossing van Postex.

We zijn – tot slot – in 2020 begonnen met de voorbereidingen om het netwerk van WormerWonen te migreren naar de meer veilige SharePoint-omgeving, waarvan het meeste in 2021 is overgezet. Dit proces wordt naar verwachting in 2022 afgerond.

2.10 Samenwerking met kleine corporaties

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. De bedrijfsvoering vergt bijvoorbeeld steeds meer specialistische kennis, met name als gevolg van wetgeving. Het is voor kleinere corporaties moeilijker om die specialistische kennis in eigen huis te hebben, de continuïteit daarvan te waarborgen en tegelijkertijd volgens de landelijke gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom, met behoud van zelfstandigheid, naar bedrijfsmatige samenwerking met andere, kleinere corporaties. Kennis, capaciteiten en kosten kunnen zo worden gedeeld. Deze samenwerking wordt gezocht met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). We delen sinds 2019 structureel basiskennis over de digitalisering en automatisering, personeelszaken en de opzet en uitvoering van gemeenschappelijke audits op bedrijfsprocessen met deze corporaties.

WormerWonen heeft, naast de bovengenoemde bedrijfsmatige samenwerkingen, beleidsmatig een intensieve samenwerking met de andere (grotere) corporaties in de Zaanstreek: Eigen Haard, Parteon, Rochdale, Woonzorg Nederland en ZVH.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten organisatiebeleid

Medewerkers zijn tevreden over hun functie bij WormerWonen

De resultaten van het PMO (2020) zijn in 2021 met de ondernemingsraad besproken. Deze zijn vergeleken met de landelijke gemiddelden en komen daarmee overeen. Het PMO van 2021 is vanwege de pandemie uitgesteld naar 2022.

WormerWonen biedt haar huurders volledige, digitale dienstverlening- 24 uur per dag

Huurders hebben de keuze via welke kanalen zij met WormerWonen communiceren. Het huurdersportaal Mijn WormerWonen is in 2021 volledig vernieuwd en biedt nieuwe functies. Huurders kunnen nu niet alleen hun gegevens inzien, maar ook zelf acties ondernemen, zoals het aanvragen van reparatieverzoeken of een betalingsregeling en het plaatsen van een terugbelverzoek. Ze kunnen daarnaast altijd bellen met de klantenservice of langskomen op het kantoor voor een persoonlijk gesprek.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit

WormerWonen werkt continu aan de verbetering van haar bezit. Dit doen we met het klachten-, mutatie- en contractenonderhoud op woningniveau en met planmatig onderhoud en verbeteringen op complexniveau. We hebben, vanwege de vergrijzing, bij planmatig onderhoud en renovaties ook direct aandacht voor de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van de woningen: 44% van ons woningbezit bestaat inmiddels uit nultredenwoningen. Het afgelopen jaar stonden diverse onderhoudsingrepen in het teken van het verbeteren van het binnenklimaat: In diverse complexen zijn de CLV-kanalen en ventilatieroosters aangepast. We zijn daarnaast een project gestart om alle woningen te voorzien van rookmelders.

3.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit heeft in 2021 niet geleid tot grote wijzigingen. We hebben wel op het gebied van verduurzaming gekeken naar een logische clustering van werkpakketten.

3.2 Duurzaamheid en woonlastenbenadering

WormerWonen staat, net als andere corporaties, voor de uitdaging de woningvoorraad te verduurzamen, gasloos te maken en gebruik te maken van duurzame energie- en warmtebronnen, om de woonlasten voor de huurders te beheersen en om de CO₂-uitstoot te verminderen. WormerWonen investeert in duurzame nieuwbouw, het renoveren van woningen en het grootschalig plaatsen van zonnepanelen.

WormerWonen heeft zich de uitdaging gesteld de woningvoorraad te verduurzamen en tegelijkertijd de woonlasten voor de huurders te beheersen. Verduurzamen kost corporaties veel geld en ze kunnen meer huizen verduurzamen als ze die besparing (deels) kunnen doorberekenen aan de huurder.

Verduurzamen van de woning leidt gelukkig ook tot besparing op de energierekening van huurders. De totale woonlasten van de huurder (huur, servicekosten en energierekening) gaan dan niet omhoog of stijgt minder 'dan anders'. Dit heet de woonlastenbenadering. Wanneer een corporatie huurwoningen energiezuiniger maakt, krijgt de huurder een comfortabelere woning en een lagere energierekening. Het is een split incentive: de corporatie investeert, de huurder profiteert. Om verduurzaming betaalbaar te houden vragen veel corporaties daarom een vergoeding aan de huurder.

Dit jaar heeft WormerWonen onderzocht hoe ze de besparing het beste kon doorberekenen, wanneer een te groot gedeelte van onze woningen een hoge huur krijgt worden die woningen immers onbereikbaar voor onze primaire doelgroep. Daarbij is het in onze ogen onwenselijk wanneer een bewoner met een relatief hoog inkomen kan reageren op een woning, die naast een hoger comfort ook nog eens lagere woonlasten zal gaan opleveren. Terwijl de huurder met een laag inkomen in een minder energiezuinige woning, netto hogere woonlasten heeft.

We onderzochten onder meer de mogelijkheid een Energie Prestatie Vergoeding aan de huurder te vragen. De EPV, die wettelijk is vastgelegd, is een vergoeding die corporaties met huurders af kunnen spreken voor (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM). Ze krijgen dan een deel terug van hun investeringen om van sociale huurwoningen NOM-woningen te maken. Wil de verhuurder een EPV met de huurder overeenkomen voor een sociale huurwoning, dan moet de woning aan daarvoor geldende wettelijke richtlijnen voldoen. WormerWonen heeft bij collega corporaties onderzocht hoe dit er in de praktijk uit zou komen te zien en heeft geconcludeerd dat dit voor haar op dit moment onwenselijk is gezien de eisen, die gesteld worden aan NOM woningen en de hoge administratieve eisen die gesteld worden aan een EPV.

Op dit moment wordt door het ministerie van BZK gewerkt aan een aanpassing van de EPV-wet. Deze aanpassing zou het ook voor WormerWonen haalbaarder maken een EPV af te spreken. Wij houden deze ontwikkeling in de gaten.

WormerWonen kiest voor een gedeeltelijke verrekening van de gemaakte duurzaamheidsinvesteringen via de servicekosten. Hiermee blijven de woningen van WormerWonen bereikbaar voor de doelgroep. Daarbij gaan de huurders er netto nog steeds op vooruit! Een win-win-win situatie dus.

3.3 Energieprestatie

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. Het ondernemingsplan 2020 - 2025 spreekt de ambitie uit om de CO₂-uitstoot ten opzichte van 2018 met 20% omlaag te brengen. De werkelijke, gemiddelde afname van 30% zorgt ervoor dat we goed op koers liggen ten aanzien van onze eigen doelstellingen. We streven per 2028 naar een CO₂-reductie van 40% ten opzichte van medio 2018 én per 2021 naar een gemiddelde energie-index van 1,4 (energielabel B) comfort het Convenant Energiebesparing Huursector.

3.3.1 NTA 8800

Nederland heeft met ingang van 1 januari 2021 een nieuwe methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen. Dit wordt de NTA 8800 genoemd, waarbij NTA staat voor Nederlands Technische Afspraak. Als gevolg van de gewijzigde rekenmethodiek is de energieprestatie van WormerWonen rekenkundig niet gewijzigd. Dat wil niet zeggen dat WormerWonen heeft stilgezeten op gebied van verduurzaming.

3.4 Groen, Gewoon Doen!

Het project Groen, Gewoon Doen! (GGD) bestaat uit investeringen in bestaande woningen om het opwekken van groene energie te bevorderen. Dit is voor WormerWonen de eerste fase van het verduurzamen van haar bezit. Het opwekken van energie wordt gedaan door middel van het plaatsen van zonnepanelen op de daken van daarvoor geschikte gebouwen. Bewoners van deze woningen krijgen van WormerWonen een aanbieding om de opbrengst van vijf of zes zonnepanelen voor een aantrekkelijke prijs af te nemen.

Gemiddelde	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Energie-index	1,43	1,48	1,48
Energie-indexklasse	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)

Energie-index Groen, Gewoon Doen!

3.5 Transitievisie Warmte (TVW)

Gemeenten spelen een belangrijke rol in het waarmaken van de internationale klimaatafspraken uit het akkoord van Parijs (2015). Ze zijn de regisseurs van de warmtetransitie voor de bebouwde omgeving en moesten in 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) gereed hebben. Bewoners, netbeheerders en vastgoedeigenaren, waaronder woningcorporaties, zijn in de voorbereiding en bij de latere uitwerking van deze TVW betrokken.

WormerWonen heeft tijdens het voortraject van de TVW in de gemeente Wormerland een rol gespeeld en is er daarna via een klankbordgroep die tot 2022 doorloopt bij betrokken geweest. De TVW omvat onder meer wijkuitvoeringsplannen op basis van een prioritering in de wijken. Wormerland heeft Molenbuurt II en Plaszoom-west benoemd als startwijken voor een onderzoek naar mogelijkheden inzake de warmtetransitie.

Als onderdeel van de samenwerkende Zaanse corporaties bespreekt WormerWonen dit onderwerp met gemeente Zaanstad vanuit dit samenwerkingsverband.

3.6 Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2021 met 92 woningen gegroeid. Het totale aantal woningen in exploitatie komt uit op 2.205 (2020: 2.115), waarvan 2.052 in Wormerland, 109 in Zaanstad en 44 in Oostzaan. De aanwas van het woningbezit komt geheel voor rekening van de oplevering van twee nieuwbouwcomplexen in Wormer. Ook 232 garages en negen eenheden aan maatschappelijk onroerend goed maken deel uit van de voorraad. We hebben in 2021 twee woningen verkocht.

De volgende tabellen geven weer hoe de woningvoorraad is verdeeld in type vastgoed per gemeente, type woning en bouwjaar.

Type vastgoed	Totaal aantal verhuur-eenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad	Gemeente Oostzaan
Zelfstandige woningen	2.205	2.052	109	44
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8	0
Garages	232	232	0	0

Woningvoorraad in type vastgoed per gemeente

Type woning	Aandeel woningvoorraad
Eengezinswoningen	40%
Appartementen	60%
Totaal	100%

Woningvoorraad in type woning

Bouwjaar	Aandeel woningvoorraad
1945 - 1968	35%
1969 – 1991	34%
1992 - heden	31%
Totaal	100%

Woningvoorraad naar bouwjaar

3.7 Conditie meting volgens NEN 2767

Een belangrijk onderdeel voor het beheersen van de kwaliteit van het bezit van Wormerwonen is de conditie meting. De technische conditie van de woningvoorraad is in opdracht van WormerWonen in kaart gebracht. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd, hetgeen gebeurt door telkens een derde van het bezit opnieuw te meten conform de uitgangspunten van de NEN 2767. De resultaten van deze conditie meting worden toegevoegd aan de meerjarenonderhoudsbegroting en vormen de basis voor de onderhoudsbegroting.

De scores die hieruit voortkomen, lopen van 1 (uitstekende conditie) tot en met 6 (zeer slecht). Onze resultaten hebben een gemiddeld niveau van 2. Deze score ligt boven het gewenste, gemiddelde niveau 3 en bevestigen dat de kwaliteit van de woningen goed is. WormerWonen heeft geen complexen met een matige of slechte score.

De volgende tabel weergeeft de score per complex ten opzichte van de scores van 2020.

Conditie	Geaggregeerde conditiescore 2020	Geaggregeerde conditiescore 2021
1	35	38
2	55	58
3	13	8
4	1	0
5	0	0
6	0	0

Geaggregeerde conditiescores 2021 en 2022

De verschillen tussen 2020 en 2021 zijn gering, maar positief. Dit houdt in dat de conditie van het bezit op een constant niveau wordt gehouden, hetgeen ook de bedoeling is. De onderhoudsinspanningen die elk jaar worden verricht in kader van het contracten- en planmatig onderhoud lijken dus effectief.

3.8 Veiligheid

Het veiligheidsaspect in de woningen van WormerWonen is een belangrijk aandachtspunt. We zetten elk jaar weer in op enerzijds de actuele regelgeving en anderzijds het op tijd vernieuwen van de betreffende technische aspecten van de woningen. WormerWonen wil op geen enkele wijze risico lopen daar waar het de veiligheid van de bewoners betreft. Ze doet er dan ook alles aan om de veiligheidsvoorschriften na te leven. Recente wetgeving op het gebied van brandveiligheid wordt meteen opgevolgd en in de loop van 2021 en 2022 worden alle woningen waar dit nog niet is gebeurd voorzien van rookmelders.

3.9 Uitbreiding woningbezit (projecten in voorbereiding)

De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam en zeker ook in de Zaanstreek is groot. WormerWonen zoekt, mede om deze reden, naar uitbreiding van haar woningvoorraad. We zijn, vooral na de introductie van de nieuwe Woningwet in 2015, terughoudend met de zelfstandige verwerving van mogelijke bouwgrond en zoeken voor uitbreidingsniewbouw vooral de samenwerking met de gemeentes. Zij zijn ook doordrongen van de behoefte aan uitbreidingsniewbouw. We dringen er bij hen op aan om op nieuwbouwlocaties voldoende sociale kavels met sociale grondprijzen mogelijk te maken. De gemeente Zaanstad heeft inmiddels een minimumaandeel voor sociale woningbouw in nieuwe ontwikkelingsprojecten vastgesteld.

Uitbreiding van het sociale woningbezit vinden we ook in de herontwikkeling van eigen (bestaande) locaties. Zo hebben we bij de herstructurering van de Watermuntstraat en Spatterstraat in totaal twintig extra sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook worden er 44 woningen bij De Amandelbloesem en 29 woningen aan het Noordeinde in Wormerveer gebouwd. Hieronder is een korte beschrijving van de lopende en (mogelijk) toekomstige projecten opgenomen:

3.9.1 De Amandelbloesem, nieuwe woontoren (44 huurwoningen)

Een van deze projecten omvat een nieuwe woontoren voor De Amandelbloesem. Bouwbedrijf Ooijevaar uit Alkmaar kwam, bij een aanbesteding met drie aannemers, als beste inschrijver uit de bus. We zijn, tijdens het onderhandelingstraject voor een haalbaar project, gekomen tot een optimalisatie, waarbij 44 in plaats van veertig appartementen mogelijk bleken. Deze aanpassing is na goed overleg met de gemeente Zaanstad vergund. De aannemingsovereenkomst is in het voorjaar van 2020 getekend en direct na de zomervakantie is gestart met het heiwerk. We hebben, met wethouder Songül Mutluer en wijkmanager Monica Briefjes, twee feestelijke,

corona-proof starthandelingen verricht. De oplevering vindt naar verwachting in het voorjaar van 2022 plaats.

3.9.2 Oostknollendam, Sluisstraat en de voormalige schoollocatie (8 huurwoningen)

Het is in 2017, na de sloop van de gebouwen op de projectlocatie (boederij Natuurmonumenten, school en peuterspeelzaal), niet gelukt om een aannemer te vinden die binnen de begroting de geplande, nieuwe woningen kon bouwen. Het ging om koopwoningen aan de noordzijde van de sloot (drie vrijstaande woningen en een blok met vier of vijf rijtjeshuizen) en een blok met acht sociale huurwoningen aan de zuidzijde – de Sluisstraat. Het gunnen van de volledige woningbouwopgave, inclusief het realiseren van de te vernieuwen openbare ruimte, aan een aannemer leek het meest kansrijk. Het principebesluit hiertoe is eind 2021 door de gemeente (voor het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van de openbare ruimte) en WormerWonen (voor de bouw van acht huurwoningen) genomen – met bouwbedrijf HSB Bouw uit Volendam. Het bouwbedrijf realiseert hierbij, als eigen ontwikkeling, drie vrijstaande en vier rijtjeswoningen op de voormalige schoollocatie.

3.9.3 De Coöperatie(52 tot 60 huurwoningen)

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse regio blijven wonen, maar de prijzen stijgen, waardoor er met bescheiden inkomens vaak géén woning te vinden is. WormerWonen heeft daarom, samen met de gemeente Zaanstad, in 2018 een uniek woonconcept voorbereid: De Coöperatie, waarbij de bewoners in coöperatief verband zelf het gebouw beheren, bepaalde ruimtes delen en zoveel mogelijk het openbaar vervoer gebruiken. De voortgang van het project op de locatie van de voormalige gasfabriek direct tegenover het NS-station Wormerveer loopt echter vertraging op door de parkeerproblematiek in dit deel van Wormerveer. De gemeente heeft het project, mede in het licht van deze problematiek, voorgedragen voor een subsidie in het kader van de zogenoemde Woningbouwimpuls. Die aanvraag is medio februari 2021 gehonoreerd, waardoor er toch schot komt in de planontwikkeling.

3.9.4 Noordeinde Wormerveer (29 huurappartementen)

De bouwlocatie Noordeinde Wormerveer is één van de zestien prioriteitslocaties van de gemeente Zaanstad. HSB Bouw is hier voor ontwikkelaar BPD begonnen met het realiseren van gemengde woningbouw. WormerWonen neemt daarbij de woningen af. De architect heeft een woongebouw ontworpen dat is gebaseerd op de voormalige loods (De Halm) op het bouwterrein, waarin 29 sociale driekamerappartementen en een grote fietsenberging passen. Het grondwerk en de nodige saneringen zijn inmiddels uitgevoerd; in januari 2021 startte het heiwerk. Het project wordt volgens de planning in de zomer van 2022 opgeleverd.

3.9.5 Spatterstraat portieken (18 huurappartementen)

De omgevingsvergunning voor een sloop- nieuwbouwproject aan de Spatterstraat is in 2019 afgegeven en na een aanbestedingsprocedure is een uitvoeringscontract met de aannemer Kwakkenbos uit Harmelen gesloten. De drie portieken met ieder zes woningen (voorheen: vier woningen per portiek) zijn in het voorjaar van 2021 opgeleverd. De woningen zijn gasloos en energieneutraal uitgevoerd, met zonnepanelen en een eigen lucht- en warmtewaterpomp die op het dak staat opgesteld. Dit project is feitelijk het sluitstuk van de gehele herstructurering van de eerste Molenbuurt.

3.9.6 Molenbuurt II (145 huurwoningen)

De herstructurering van de eerste Molenbuurt wordt – aannemelijk – gevolgd door Molenbuurt II. Dit is de wijk ten oosten van de Schanssloot, met de Bootsmanstraat, Molstraat, Peperboomstraat, Valkstraat en Visserstraat: in totaal goed voor 145 woningen. De staat van de woningen vraagt om een toekomstbestendige aanpak met draagvlak van de bewoner. We hebben voor de aanpak hiervan een (overleg)structuur opgezet, waarbij we worden ondersteund door adviesbureau Vannimwegen. Een aantal van onze huurders heeft zich aangemeld voor de

projectgroep en daar hebben we het afgelopen jaar meermaals mee overlegd. Alle bewoners uit de buurt zijn geënquêteerd en er is een bouwkundig onderzoek gehouden. Zowel de huurders in de wijk als de bewoners van aanliggende (koop)woningen zijn tijdens twee informatieavonden geïnformeerd. De onderzoeksfase van het project is hiermee bijna volbracht; in het eerste half jaar van 2022 volgt de keuzefase. Het moet dan duidelijk worden of er sloop en nieuwbouw, renovatie óf een combinatie daarvan gaat plaatsvinden.

3.9.7 Watermuntstraat (74 huurwoningen)

WormerWonen heeft in 2018 met de gemeente Wormerland een intentieovereenkomst getekend om de wijk Plaszoom-West te herstructureren. De eerste fase is hierbij gevormd door de Watermuntstraat: in de nieuwbouwsituatie zijn er hier 74 sociale huurwoningen gekomen, veertien meer dan in de oude situatie. We hadden, vanwege de stikstofproblematiek en in het kader van de Wet natuurbescherming, naast de gebruikelijke omgevingsvergunningen ook een provinciale vergunning nodig, welke pas in het late voorjaar van 2020 werd afgegeven.

Het slopen van de twee oude flats is vóór de zomer gestart. Het heiwerk voor de nieuwbouw startte na de zomer. Het resultaat eind 2021: twee prachtige, *bijna* energieneutrale woongebouwen en een straat die door de gemeente grondig is aangepakt. Een prachtig voorbeeld van een goede samenwerking.

3.9.8 Gele Lisstraat

De Gele Lisstraat is naast de Watermuntstraat de tweede (ontwikkel)locatie binnen Plaszoom-West. WormerWonen verhuurt de bestaande flatwoningen alleen nog op tijdelijke basis. De vertrekkende huurders krijgen als stadsvernieuwingsurgente voorrang bij het vinden van een woning.

We hebben het afgelopen jaar, in samenwerking met de gemeente Wormerland, gekeken naar mogelijkheden om, met inbreng van de gemeentelijke grondstrook die zicht tussen de twee flats en de Noordweg bevindt, extra woningen aan de wijk toe te voegen, zowel in de koop- als de huursector. WormerWonen stelt hierbij als voorwaarde dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven aan het aanwezige aantal in de twee flats, namelijk 72. We pleiten daarnaast voor ruimte voor de duurdere middenhuur.

De gemeente heeft al enige jaren geleden de peildatum vastgesteld waarop de toen nog zittende huurders met stadsvernieuwingsurgentie konden verhuizen. Bijna alle oorspronkelijke bewoners zijn inmiddels vertrokken; de woningen worden tijdelijk verhuurd via een bemiddelaar.

De gemeente en WormerWonen hebben gediscussieerd over een door de gemeente gewenste wijziging in de wijze van ontwikkeling, zowel over de risicoverdeling als over de inhoud van het plan. We hebben in het laatste kwartaal van 2020 op bestuurlijk niveau overeenstemming bereikt over de aanpak en de inhoud van het plan, hetgeen is vastgesteld in een *memorandum of understanding* die begin 2022 wordt bekrachtigd. WormerWonen kan, indien de planvorming voor sloop en nieuwbouw op de gehele locatie niet voldoende van de grond komt, nog overgaan tot grondige renovatie of nieuwbouw op de huidige plek van de twee flats, zonder inbreng van de achterliggende gemeentelijke grondstrook.

3.9.9 Woonunits Bruynvisweg, Wormer

De gemeente heeft, bij monde van de wethouder in het periodieke bilaterale overleg eind 2021, aangegeven dat de woonunits aan de Bruynvisweg in Wormer niet langer in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling, ook niet van tijdelijke aard. Dit is gerelateerd aan de ontwikkeling van de Zaandriehoek.

3.9.10 Westerkoog (20 huurwoningen)

WormerWonen heeft in het afgelopen jaar herhaaldelijk contact gehad met ontwikkelaar Sens uit Rotterdam om het aandeel huurwoningen in een gemengd project in Koog aan de Zaan *turnkey* af te nemen. De huidige planvorming heeft daarbij geleid tot een intentie tot afname door WormerWonen van een separaat woonblok van twintig driekamerwoningen. Meer duidelijkheid over de realisatiekansen en planning volgt in het komende jaar, afhankelijk van het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

3.9.11 Meneba (39 huurwoningen)

Ontwikkelaar Waterland Real Estate heeft een plan voor een grootschalige transformatie van het leegstaande fabrieksterrein van Meneba in Wormerveer, waartoe met de gemeente Zaanstad een intentie- en anterieure overeenkomst is getekend. Het terrein biedt in de toekomst, naast diverse functies, plaats voor 650 huizen, waarvan circa 30% sociale huurwoningen.

WormerWonen heeft hiervoor contact met de ontwikkelaar en Parteon en wil daarnaast opteren voor een afname van een separaat woonblok met 39 sociale huurwoningen. Of er daadwerkelijk afname-afspraken gemaakt kunnen worden, is afhankelijk van de verdere onderhandelingen en procedurele doorloop.

3.10 Opgeleverde woningen

We hebben in 2021 in totaal 92 woningen opgeleverd; 18 aan de Spatterstraat (portieken) en 74 aan de Watermuntstraat.

3.11 Verkoop woningbezit aan bewoners

WormerWonen heeft in 2020, vanwege de prioriteit voor het behouden van voldoende huurwoningen, de grote behoefte aan eengezinswoningen en de functie daarvan voor de leefbaarheid in de wijk, een aantal woningen uit de verkooptoupe gehaald. Het aantal woningen bestemd voor de verkoop is daarmee afgenomen tot honderd (begin 2021) Deze woningen worden op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie verkocht.

Twee woningen zijn in 2021 verkocht. De bruto opbrengst van de verkoop was € 678.350,-. De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. De omvang van woningen voor verkoop bedraagt eind 2021 98 verhuureenheden.

Te verkopen woningen vereisen voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport, opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd via diverse media en zijn te bezichtigen door alle belangstellenden. Een inschrijfprocedure via de makelaar volgt in het geval van meerdere belangstellenden. Kopers zijn verplicht de gekochte woningen zelf te betrekken. Dit is bij notariële akte vastgesteld.

WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via de Koopgarantregeling en is verplicht de verkochte Koopgarantiewoningen terug te kopen en de waardeontwikkeling met de bewoner te delen. We tellen per 31 december 2021 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2021 € 3.096.639,-.

3.12 Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

Complexgewijze aankopen zijn in het afgelopen jaar, na de betrekkelijk recente overnames van 44 woningen in Oostzaan van Wooncompagnie en twintig woningen in Wormerveer van ZVH, niet meer voorgekomen.

3.13 Sloop

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

3.14 Onderhoud

WormerWonen werkt volgens een strakke beleidscyclus. Een derde van het woningbezit wordt

jaarlijks in het voorjaar geïnspecteerd op basis van de NEN 2767-conditiemeting. Dit geeft een goed beeld van de onderhoudsstaat van het gehele bezit. WormerWonen gaf in 2021 € 3.854.175 uit aan het onderhoud van haar woningen. Het gaat dan om dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestond uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvatte het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractenonderhoud voor de cv-ketels.

De totale begroting voor 2021 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was € 3.464.370 Dit bedrag bestond uit €1.329.000 voor dagelijks onderhoud en € 2.135.370 voor planmatig onderhoud.

Onderhoudsuitgaven 2021	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	858.568	637.000
Mutatieonderhoud	702.017	692.000
Planmatig onderhoud	1.992.000	1.835.370
Contractenonderhoud (P.O.)	301.590	300.000
Totaal	3.854.175	3.464.370

Onderhoudsopgaven 2021

3.14.1 Reparatieonderhoud

In 2021 zijn 2.731 reparatieverzoeken van huurders afgehandeld (2020: 2.866). De gemiddelde kosten per opdracht zijn in 2021 gestegen naar € 311 (2020: € 235).

De totale kosten voor het reparatieonderhoud zijn hoger dan begroot. De hoge, noodzakelijke vervangingskosten van verouderde onderdelen in een aantal woningen veroorzaken deze stijging.

3.14.2 Mutatieonderhoud

In 2021 zijn er 152 mutaties geweest waarbij mutatieonderhoud werd uitgevoerd. Het aantal mutaties is hoger dan het jaar daarvoor (93), dat verklaart de hogere gerealiseerde kosten ten opzichte van de begroting. De uitgaven per mutatie bedroegen € 4.619. Dit is iets lager dan het voorgaande jaar (2020: € 4.710).

3.14.3 Woningverbetering tegen huurverhoging

In 2021 was € 50.000 begroot voor woningverbetering tegen een huurverhoging. Hiervan is € 22.354 uitgegeven. Omdat er een huurverhoging tegenover deze kosten staat, zijn deze kosten geactiveerd.

3.14.4 Planmatig onderhoud

WormerWonen heeft voor het planmatig onderhoud in 2021 twaalf werkpakketten geformuleerd. Deze werkpakketten zijn samengesteld met behulp van de resultaten uit de conditiemeting op basis van de NEN 2767. De twaalf pakketten zijn in de loop van 2021 tot uitvoering gebracht.

Zo'n uitvoering gaat anno 2021 niet zonder horten of stoten. De krapte op de arbeidsmarkt en de volle productielijnen worden duidelijk zichtbaar. Het werkpakket voor schilderwerk, wat in 2021 één van de grootste werkpakketten was, is nagenoeg geheel tot uitvoering gebracht. De aanpak van het gevelwerk van De Merckenrif is daarbij bijzonder. Dit is een appartementencomplex van honderd woningen, waarvan de kozijnen, het metselwerk, het voegwerk, de balkon- en de galerijconstructies geheel zijn aangepakt. De CLV-kanalen, mechanische ventilatie en ventilatieroosters zijn daarnaast vervangen ten behoeve van het binnenklimaat. De honderd appartementen zijn, wanneer in 2022 de zonnepanelen op het dak worden geplaatst, weer geheel klaar voor de toekomst.

WormerWonen heeft zowel in de voorbereiding als de uitvoering gebruikgemaakt van het adviesbureau Alphaplan: een samenwerking waarin WormerWonen de regierol heeft. De voorbereiding begint vanuit de conditiemeting op basis van de NEN 2267, welke resultaten worden weggezet in de meerjarenonderhoudsbegroting. Het eerste begrotingsjaar wordt uit deze meerjarenonderhoudsbegroting voorbereid en weggezet in werkpakketten bij de verschillende leveranciers.

De realisatie van de werkzaamheden kwam uit op €1.992.000. Dit is 7,9% boven de begroting van €1.835.370. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een werkpakket dakbedekking dat in 2020 geen doorgang kon vinden. De overige werkpakketten zijn ruim binnen de begroting gerealiseerd.

3.14.5 Evaluatie onderhoudspartijen

WormerWonen hecht eraan om de samenwerking met de belangrijkste onderhoudspartijen te evalueren. Een belangrijke partij voor WormerWonen is het bedrijf Alphaplan. We werken nauw samen in de beleidscyclus van het planmatig onderhoud en noemen dit *regisserend opdrachtgeverschap*. De samenwerking is ook in 2021 geëvalueerd, waarbij de evaluatie van de uitvoerende partijen in het planmatig onderhoud aan bod kwam. Dit doen we om de kwaliteit te waarborgen en daar waar mogelijk te verhogen, maar ook om de long- en shortlist die bij het offereën van de werkpakketten worden gebruikt actueel te houden. De krapte van de arbeidsmarkt komt ook tot uiting in deze evaluaties. De consequentie hiervan blijkt toch maar al te vaak dat de prijzen stijgen, maar dat de kwaliteit van de werkzaamheden niet navenant toeneemt.

3.14.6 Beleidscyclus

Midden in het jaar worden de plannen en budgetten opgesteld. De kosten worden, na doorrekening in de zomerperiode, in de jaar- en meerjarenbegroting verwerkt. Planmatig onderhoud wordt regelmatig geprijsd en weggezet in de markt.

Monitoring van de kwaliteit van het werk en de klanttevredenheid vindt eveneens plaats, net als de evaluatie van de hele cyclus. Dit laatste gebeurt jaarlijks. We werken binnen deze cyclus intensief samen met alle betrokken partijen. Bij de evaluatie van de beleidscyclus blijkt steeds weer dat er niet vroeg genoeg begonnen kan worden met de voorbereiding en de aanbesteding van de werkpakketten. Het afgelopen jaar heeft WormerWonen dan ook het N-1 principe ingevoerd. Dit houdt in dat de aanbesteding van de werkpakketten een jaar eerder plaatsvindt. Daarnaast moet er nog meer aandacht zijn voor het informeren van de bewoners over planning en het verloop van de werkzaamheden.

3.15 Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders hebben bij WormerWonen beperkte mogelijkheden om zelf extra voorzieningen te plaatsen in de woning. Vooral zaken die op termijn de woning duurder maken, zoals dakkapellen en uitbouwen, zijn niet toegestaan. Eengezinswoningen kunnen anders niet meer onder de tweede aftoppingsgrens worden verhuurd. We willen juist aan de laagste inkomensgroepen woningen kunnen toewijzen.

WormerWonen kreeg in 2021 tachtig aanvragen voor het zelf aanbrengen van voorzieningen, waarvan 99% is goedgekeurd. Dit aantal ligt een stuk hoger dan in 2020, waarin we 25 aanvragen kregen. We kennen de oorzaak van die stijging niet, maar wellicht speelt de pandemie een rol en wilden mensen zelf meer klussen.

Zes bewoners kozen in het kader van het keukenplan voor een nieuwe keuken.

3.16 Wmo-aanpassingen

WormerWonen plaatste bij het complex Merckenrif, aan de Faunastraat en aan de Koningsvarenstraat respectievelijk acht, twee en één deurdrangers. Alle deurdrangers werden aangevraagd en bekostigd via de Wmo.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit

WormerWonen bouwt in vijf jaar vijfhonderd nieuwe woningen

We hebben in 2020 en 2021 110 woningen opgeleverd en er zijn 73 woningen in aanbouw. WormerWonen heeft daarnaast zicht op circa driehonderd nieuwbouwwoningen.

De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen van WormerWonen is met 40% afgenomen ten opzichte van de uitstoot medio 2018

De energie-index is ten opzichte van 2018 afgenomen van 1.52 naar 1.43 in 2020. In 2021 is deze score als gevolg van de nieuwe rekenmethode NTA 8800 gelijk gebleven.

Hoofdstuk 4: Huurbeleid en de huurders

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en mensen uit de laagste inkomensgroepen. Dit zijn huishoudens met een jaarinkomen tot €40.024 (peildatum: 1 januari 2021). Ons beleidsuitgangspunt is om de toegang tot een sociale huurwoning (huurprijs tot €752,33 per maand) zo ruim mogelijk te houden. Alle woningzoekenden met een inkomen tot €44.655 kunnen daarom in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

We proberen, ondanks de zwaardere financiële lasten voor corporaties door overheidsheffingen, onze woningen nu én in de toekomst betaalbaar te houden. Dit is het belangrijkste uitgangspunt van beleid. WormerWonen definieert *betaalbaar* als *72% van de maximale huur volgens het wettelijke woningwaarderingssysteem*. We slagen er tot nu toe steeds in dit waar te maken, ondanks dat de sector – en dus ook WormerWonen – door de overheid financieel zwaar wordt belast. Dit is mogelijk dankzij de in jaren opgebouwde, goede financiële positie en een kostenbewust beleid.

4.1 Jaarlijkse huuraanpassing

De huren van sociale huurwoningen zijn in 2021 niet verhoogd. Dat bepaalde de regering. De huren van woningen in de vrije sector en garageboxen stegen per 1 juli 2021 met 2,4%. WormerWonen heeft, voor de bepaling van de laatste huurverhoging, een systematiek toegepast, waarbij de streefhuur is vergeleken met de huidige huurprijs. De huurverhoging wordt zo ingezet dat de woning naar de streefhuur toegroeit. We hebben besloten om, conform de wettelijke norm, een verhuurverhoging van inflatie plus 1% door te voeren, omdat alle vrije sectorwoningen (ruim) onder de streefhuur zitten.

4.1.1 Eenmalige huurverlaging

Sommige huurders van sociale huurwoningen hadden in 2021 recht op een eenmalige huurverlaging, omdat zij in verhouding tot hun inkomen een relatief te hoge huur betaalden. De meeste huurders die hier recht op hadden, ontvingen in maart een brief van WormerWonen. Het ging om 69 huishoudens.

Huurders die meenden dat zij recht hadden op huurverlaging konden tot eind december 2021 een verzoek bij WormerWonen indienen. Dat deden tien huishoudens, waarvan drie aanvragen zijn toegekend. Eén aanvraag wordt nog behandeld.

4.1.2. Bezwaar

De huurcommissie heeft in 2021 één verzoek ontvangen voor huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Dit verzoek is in december ontvangen, waardoor er nog geen uitspraak is. Eén oude zaak uit 2020 leidde tot een gedeeltelijke huurverlaging, onder andere in verband met vocht- en lekkage problematiek.

4.2 Huurprijs

De volgende tabel toont de huurprijsklassen van de woningen van WormerWonen. Het is hierbij belangrijk op te merken dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alléén in aanmerking komen voor woningen met een voor hen passende huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De tabel laat bijvoorbeeld zien dat 65,9% van de woningen van WormerWonen betaalbaar is voor een- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. In totaal is 92,6% van de woningen betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigden.

Prijsklassen (2021)	Percentages
Goedkoop: < € 442,46	16,5%
Betaalbaar 1-2 personen: € 442,46 - € 633,25	65,9%
Betaalbaar 3 of meer personen: € 633,25 - € 678,66	10,2%
Duur: € 678,66 - € 752,33	5,4%
Boven liberalisatiegrens: > € 752,33	2,0%
Totaal	100%

Prijsklassen 2021

De volgende tabel laat zien welke huurprijs de woningen van WormerWonen hebben ten opzichte van de maximale huurprijs – de *maximaal redelijke huur* in het woningwaarderingssysteem WWS. De huurprijs die WormerWonen bij een nieuwe verhuring nastreeft, is 72% van de maximale huurprijs. Meer dan de helft van de woningen heeft een lagere huurprijs. De huur wordt verhoogd tot 72% van de maximaal toegestane huurprijs wanneer er een woning opnieuw wordt verhuurd. Woningen met een huurprijs onder de 72% krijgen bij de jaarlijkse huurverhoging ook een hoger percentage huurverhoging, waardoor deze huurprijzen naar de 72% toe groeien. Deze laatste maatregel was in 2021 niet mogelijk, omdat de sociale huurwoningen per 1 juli geen huurverhoging kregen.

Percentage van maximale huurprijs sociale huurwoningen 2021	Aandeel
90 - 100%	1%
80 - 90%	3%
70 - 80%	33%
60 - 70%	51%
< 60%	12%
Totaal	100%

Percentage van maximale huurprijs sociale huurwoningen 2021

4.2.1 Woonlasten

Snel stijgende WOZ-waarden en betere energielabels zorgen ervoor dat woningen steeds meer punten in het woningwaarderingssysteem krijgen. Dat leidt tot steeds hogere (maximale) huurprijzen. Steeds minder woningen komen onder de gewenste aftoppingsgrenzen, zelfs bij de genoemde 72%. Nieuwe verhuur aan huurtoeslaggerechtigden veroorzaakt problemen wanneer de huurprijs boven de aftoppingsgrenzen komt. We mogen de woning dan niet aan huurtoeslaggerechtigden toewijzen.

WormerWonen pleit voor meer flexibiliteit, waarbij de toewijzingsgrenzen grenzen kunnen variëren, afhankelijk van de energieprestaties van die woning.. Immers de woonlasten voor de huurder bij een iets hogere huur maar lage energiekosten zijn wenselijker dan gelijke woonlasten bij een goedkopere woning met hoge energiekosten.

4.3 Woningtoewijzingen Wormerland

WormerWonen heeft in 2021 in Wormerland 168 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd. Dit zijn er meer dan een jaar eerder, toen het er 102 waren. Oorzaak is de oplevering en eerste

verhuur van de achttien nieuwbouwappartementen aan de Spatterstraat in maart en de 53 (van de 74) nieuwbouwappartementen aan de Watermuntstraat vanaf medio oktober, allen sociale huur. De meeste woningen zijn aangeboden en verhuurd via (het aanbodmodel van) WoningNet. De woning zijn bij verhuur als volgt gelabeld:

Categorie	Gerealiseerd – in percentages	Maximale norm – in percentages
Lokaal	21%	25%
Regionaal	24%	25%
Landelijk (ongelabeld)	55%	Vrij
Totaal	100	

Woningverhuringen

De Huisvestingsverordening Wormerland stelt dat 25% van de woningen met regionale voorrang en 25% van de woningen met lokale voorrang mag worden toegewezen. De lokale en regionale ruimtes tezamen mogen maximaal 50% van alle toewijzingen bedragen. WormerWonen zit keurig onder deze grenzen.

De meeste te verhuren sociale huurwoningen worden aangeboden via het reguliere WoningNet-kanaal, maar er worden ook woningen rechtstreeks bemiddeld en aan urgente huishoudens verhuurd. In de tabel hieronder is er een uitsplitsing is te zien tussen de reguliere woonruimteverdeling met en zonder labels, de woningruimteverdeling via bemiddeling en urgentie én woningruil.

Woonruimteverdeling	%	Norm (maximaal) %
Regulier		
Reguliere woonruimteverdeling - ongelabeld	50,7%	
Reguliere verdeling met <i>labels</i> onderverdeeld in...	19%	25%
... voorrang gelabeld starters	11,3%	
... voorrang gelabeld doorstromers	6,5%	
... voorrang gelabeld senioren	1,2%	
Totaal regulier	69,7%	
Bemiddeling		
Directe eigen bemiddeling	1,8%	5%
Vergunninghouders (rechtstreeks geplaatst)	1,2%	
Urgentie vanuit instelling	0%	
Totaal bemiddeling	4,0%	
Urgentie		
Sociaal-medische urgentie	5,4%	
Stedelijke vernieuwingsurgentie	17,9%	
Indicatie passende woning (voorheen: GEB)	0,6%	
Totaal urgentie	23,9%	
Woningruil	2,4%	
Totaal	100%	

Woonruimteverdeling

69,7% van de woningen wordt regulier aangeboden, waarbij WormerWonen een aantal voorrangsregels kan toepassen voor starters, doorstromers en senioren. Woningzoekenden tot 28 jaar kunnen bij een labeling voor starters met voorrang reageren. Doorstromers zijn woningzoekenden die een woning achterlaten; bij senioren gaat het om woningzoekenden van 55 jaar of ouder.

4.3.1 Vergunninghouders

WormerWonen moest in 2021 22 vergunninghouders huisvesten (2020: 18, 2019: 23). Dit is aan het eind van 2021 voor zestien vergunninghouders gelukt. WormerWonen moet nog zes mensen huisvesten. We hebben in totaal 2% van de vrijgekomen woningen direct bemiddeld ten behoeve van vergunninghouders.

Het is in Wormerland de afspraak dat we vergunninghouders in één keer passend huisvesten – met andere woorden: als het hele gezin in Nederland is herenigd. Dat zijn vaak grote gezinnen, terwijl er nauwelijks grote en goedkope eengezinswoningen (onder de aftoppingsgrens voor huurtoeslag) vrijkomen. Dat maakte het in 2021 lastiger om de taakstelling te behalen.

4.4 Directe eigen bemiddelingen

4% van de woningen is bemiddeld zonder urgentieverklaring of buiten de woonruimteverdeling om. Dit zijn bijvoorbeeld vergunninghouders: een terugkeerder naar de Watermuntstraat en een weduwe met een kind die vanuit een seniorenwoning naar een regulier appartement is verhuisd. We hebben geen woningen verhuurd aan mensen die uitstromen vanuit een instelling. WormerWonen heeft hiervoor geen gemeentelijke aanvragen ontvangen.

4.5 Sociaal-medische urgenten

5,4% van de woningen is verhuurd aan bewoners met een sociaal-medische urgentie. Deze urgentie ontstaat bij een woningzoekende met ernstige nood voor een woning, bijvoorbeeld wanneer een gezin met kinderen op straat dreigt te komen. We hebben in 2021 negentien aanvragen gezien, waarvan er acht zijn toegewezen en negen zijn afgewezen. Twee aanvragen zijn nog in behandeling.

WormerWonen heeft zelf geen urgentiebeleid. Het sociaal-medisch team van Zaanstad (SMT) behandelt ook de sociaal-medische urgentieaanvragen uit Wormerland. De afdeling Klantcontact Vergunningen Zaanstad neemt de intake en afhandeling van de aanvragen voor haar rekening.

4.6 Indicatie passende woning

Mensen met een ergonomische beperking kunnen via het sociaal team van de gemeente een indicatie *passende woonruimte* uitgeschreven krijgen. Dit was voorheen de indicatie Geringe Ergonomische Beperking – GEB. Wmo Wormerland heeft in 2021 één beschikking voor een passende woning afgegeven. Deze persoon is ook gehuisvest.

4.7 Stadsvernieuwingsurgenten

WormerWonen had in 2021 één project, de Gele Lisstraat, waarbij op termijn woningen worden vernieuwd. De bewoners kregen allemaal een stadsvernieuwingsurgentie, waarmee ze met voorrang een andere woning konden zoeken. Een flink deel hiervan verhuisde in 2021 naar de nieuwbouw aan de Watermuntstraat: er woonden eind 2021 nog dertien stadsvernieuwingsurgenten in de Gele Lisstraat. Elf daarvan zijn in januari en februari van 2022 verhuisd: twee urgenten moeten nog een andere woning vinden.

17,9% van de vrijgekomen woningen is verhuurd aan bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie.

4.8 Tijdelijke huisvesting

WormerWonen verhuurt de 72 woningen aan de Gele Lisstraat tijdelijk op grond van de Leegstandwet. De selectie van de kandidaten en de verhuur is uitbesteed aan Ad Hoc Beheer. We hebben in 2021 dertig woningen tijdelijk verhuurd. Het totaal aantal tijdelijk verhuurde woningen op de Gele Lisstraat bedroeg eind 2021 59 woningen (81,9%).

4.9 Verhuur in Zaanstad

Veertien woningen in Zaanstad zijn opnieuw verhuurd: dertien in ons complex De Amandelbloesem en één op de Zaanweg (woningruil). De meeste woningen in De Amandelbloesem hebben in de Huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere seniorenstatus gekregen, waardoor ze buiten WoningNet om worden verhuurd. Dat gebeurde negen keer; vijf aanleunwoningen werden verhuurd via WoningNet.

De Zorgcirkel draagt voor de meeste woningen in De Amandelbloesem kandidaten voor. Deze zorgpartij heeft het beste zicht op welke zorgvraag het meest urgent is. Gezamenlijk hebben de gemeente, vereniging de Bloesem, Zorgcirkel en WormerWonen een aantal groepen gedefinieerd die in aanmerking komen voor huisvesting in de Amandelbloesem: bewoners met een zorgvraag, mensen die vereenzamen, mensen met een urgentie van het Sociaal Wijkteam van Wormerveer en mensen die vrijwilligerswerk bij vereniging De Bloesem doen.

4.10 Verhuur in Oostzaan

Vier woningen in Oostzaan zijn opnieuw verhuurd: twee via WoningNet, één woningruil en één via directe eigen bemiddeling.

4.11 Woningtoewijzing

De onderstaande tabel laat de verdeling van de reacties en verhuringen naar gemeente zien. De gegevens zijn afkomstig van WoningNet en betreffen alle woningen die via WoningNet zijn verhuurd door WormerWonen in 2021.

Gemeente	Percentage reacties uit gemeente	Percentage woningen verhuurd aan woningzoekenden uit gemeente
Wormerland	5,8%	54%
Zaanstad	24,6%	25%
Oostzaan	0,3%	1%
Purmerend	3,3%	1%
Amsterdam	48,1%	13%
Rest	17,9%	6%
Totaal	100%	100%

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners van Wormerland bedroeg in 2021 54%. 21% van de vrijgekomen woningen is via (lokale) labels verhuurd aan inwoners van Wormerland. Een ruim aantal Wormerlanders vindt dus een woning via het reguliere verhuurproces buiten de labels om. Het aandeel verhuringen aan inwoners uit Wormerland daalde ten opzichte van 2020; het aandeelverhuringen aan inwoners uit Zaanstad steeg daarentegen.

Herkomst nieuwe huurders in procenten	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Wormerland	54%	68%	60%	64%	51%	46%
Zaanstad	25%	13%	18%	21%	18%	23%
Oostzaan	1%	2%	-	-	-	-
Amsterdam	13%	13%	15%	7%	21%	19%

Rest SRA	3%	3%	5%	5%	2%	8%
Buiten SRA	3%	3%	3%	3%	8%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Herkomst nieuwe huurders in procenten

Het gemiddeld aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen steeg naar 370. Dit aantal lag in 2020 op 237. Het gemiddeld aantal reacties in de Stadsregio Amsterdam lag in 2021 op 495 – ter vergelijking.

4.12 Gemiddelde wachttijd

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning via WoningNet bij WormerWonen is in 2021 voor starters met zes maanden gestegen tot 11,5 jaar. De wachttijd voor doorstromers kent een daling van 25 maanden tot 25,7 jaar. De wachttijd blijft voor deze groep een stuk langer dan voor starters.

Gemiddelde wachttijden in jaren	2021	2020
Woningtoewijzingen WormerWonen		
Doorstromers	25,7	27,8
Starters	11,5	10,9
Woningtoewijzingen Stadsregio Amsterdam		
Gemiddeld	14,5	14,7

Gemiddelde wachttijden in jaren

4.13 Passende verhuur

We toetsen de wettelijke passendheid bij elke nieuwe verhuur op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. 89% van de opnieuw verhuurde sociale huurwoningen ging in 2021 naar huishoudens met een inkomen onder de €40.024. 9% ging naar huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en de €44.655. 2% ging naar huishoudens boven deze inkomensgrens. Deze percentages liggen binnen de door de Europese Unie gestelde normpercentages van 80%, 10% en 10%.

WormerWonen heeft in 2021 97% van de woningen passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. We voldoen daarmee aan de Woningwet, die een percentage van minimaal 95% eist.

4.14 Mutatiegraad

168 sociale huurwoningen wisselden in 2021 van huurder, inclusief achttien nieuwbouwwoningen in de Spatterstraat en 53 woningen in de Watermuntstraat. Dertig woningen in de Gele Lisstraat zijn daarnaast tijdelijk verhuurd, in afwachting van een definitieve aanpak in 2022. Drie woningen zijn verkocht, allen in Wormerland. Het aantal reguliere mutaties is met 82 iets lager dan vorig jaar (93). De mutatiegraad kwam in 2021 uit op 3,7% (2020: 4,4%, 2019: 3,5%).

4.15 Huurtoeslag

De huurtoeslag wordt rechtstreeks met de Belastingdienst afgehandeld, waardoor er bij WormerWonen geen cijfers bekend zijn. Huurders worden indien gewenst wél geholpen bij het aanvragen van huurtoeslag.

4.16 Huurderving

WormerWonen kende ook in 2021 geen structurele leegstand in haar woningen. De huurderving kwam in 2021 uit op een bedrag van €126.000 (2020: €98.000), op basis van de reguliere mutaties en mutaties bij tijdelijke verhuur. Dit betrof, naast de sloopleegstand, zowel frictieleegstand van de huurwoningen als verkoopleegstand.

4.17 Incassobeleid

Het incassobeleid van WormerWonen is pro-actief en vooral gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Het instrumentarium hiervoor is een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid. WormerWonen heeft hiervoor een medewerker huurincasso in dienst. Dit versterkt de betrokkenheid en voorkomt misverstanden in de communicatie. De medewerker maakt zo nodig afspraken over betalingsregelingen en vervolgt dit indien noodzakelijk door een gesprek op kantoor. Dit beleid is in 2021 niet veranderd. De derving bedraagt € 11.000 (2020: €15.000) als gevolg van niet (meer) te incasseren huur, het met succes een beroep doen op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen en schade aan de woning.

4.18 Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2021 bedroeg € 63.906,- (0,42% van de totale huursom) van in totaal 111 huurders.

4.19 Verhuiskostenvergoeding

WormerWonen keert een verhuiskostenvergoeding uit aan stadsvernieuwingsurgente bewoners die door sloop hun woning moeten verlaten. We maken hierover afspraken met de bewonerscommissie van de betreffende wijk en verwerken deze tot een zogenoemd sociaal plan.

We zagen in 2020 alleen stadsvernieuwingsurgente bewoners in de Gele Lisstraat: voor hen is 21 keer een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten woon- en huurbeleid

Minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen is bereikbaar voor huishoudens met de laagste inkomens

Deze doelstelling is in 2021 ruim gehaald. 65,9% van de woningen van WormerWonen is betaalbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. In totaal is 92,6% van de woningen bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden.

De duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen hebben een positieve invloed op de bijkomende woonlasten voor huurders

We hebben in 2021 is een woonlastenbenadering opgesteld voor de verhuur van energiezuinige appartementen die voor een deel hun eigen energie opwekken. De nieuwe woningen aan de Watermuntstraat zijn volgens dit beleid verhuurd, waarmee een goede stap is gezet in realisatie van deze doelstelling.

Huurders waarderen de dienstverlening van WormerWonen gemiddeld met een 7,9

De dienstverlening van WormerWonen is in 2021 gewaardeerd met gemiddeld een 7,9. We voldoen daarmee op de meeste punten aan de doelstelling: alleen op de wijze van uitvoering van planmatig onderhoud zijn verbeteringen wenselijk.

Hoofdstuk 5: Onze belanghebbenden

Het betrekken van belanghebbenden bij beleid en beheer is een belangrijke drijfveer voor WormerWonen. Het contact met hen vond voor een groot deel van het verslagjaar voornamelijk online plaats. We bedachten echter creatieve manieren om onze relaties en huurders toch live te spreken en te raadplegen. We voerden bijvoorbeeld tussen begin maart en eind mei zo'n 140 individuele gesprekken met de bewoners van de Molenbuurt II. Dat deden we op ruime afstand van elkaar bij de voordeur, in de sporthal en buiten aan de picknicktafel. We troffen hierbij veel open, sociale bewoners die graag in gesprek wilden over hun ervaring met de woning en de buurt.

Live ontmoetingen waren na de zomer gelukkig weer mogelijk. Ons kantoor ging weer open voor bezoek en overleg, onder meer met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH). We organiseerden corona-proof twee inloopmarkten voor de bewoners van de Molenbuurt II en een kijkdag voor belangstellenden voor de nieuwe woningen aan de Watermuntstraat. Nederland ging helaas eind 2021 weer op slot, waardoor we opnieuw werden gedwongen tot voornamelijk online overleg.

5.1 Overleg met de huurdersvereniging

We overlegden in 2021 maandelijks op informele basis met de huurdersvereniging HvH. Dit overleg vond plaats met de directeur-bestuurder, ons hoofd Wonen en drie bestuursleden van HvH. Besluitvorming vond plaats in het formele overleg met het voltallige bestuur van HvH, onze directeur-bestuurder en ons hoofd Wonen. Deze formele overleggen in maart en november bespraken de volgende onderwerpen:

- De jaarlijkse huuraanpassing;
- De eenmalige huurverlaging;
- De vernieuwing van de Molenbuurt II;
- De visitatie en het visitatierapport;
- Het woonlastenbeleid en de toepassing daarvan op de nieuwbouw in de Watermuntstraat;
- Nieuwe vormen van bewonersparticipatie;
- Het duurzaamheidsbeleid *Groen, Gewoon Doen!*;
- De veiligheid, waaronder het onderzoek naar loden leidingen en het aanbrengen van brandmelders);
- Het onderzoek naar de toekomst van buurthuis De Westertil;
- De uitbesteding van de wachtdienst aan een externe partij;
- De stijging van de gasprijzen en de (experimenten voor de) transitie naar *van het gas af*;
- Diverse nieuwbouwprojecten, waaronder de Watermuntstraat.

De huurdersvereniging vergaderde ook eenmaal met de Raad van Commissarissen. Gespreksonderwerpen daarbij waren onder meer de coronamaatregelen, de verhuurdersheffing, de prestatieafspraken, het klantcontactbeleid, onze projecten (de Gele Lisstraat, Molenbuurt II, Oostknollendam en de Watermuntstraat) en de bestuurlijke ontwikkelingen van HvH.

5.1.1 Jaarlijkse bijdrage

WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren met een jaarlijkse bijdrage. HvH kan die bijdrage binnen de doelstelling van de organisatie naar eigen inzicht besteden: over de besteding wordt achteraf verantwoording afgelegd. Het budget hiervoor kan worden aangevuld wanneer de reguliere bijdrage niet toereikend genoeg is voor bijzondere activiteiten, zoals onderzoek, advies of begeleiding bij renovaties en herstructurering.

5.1.2 Bestuurswijziging

Drie bestuursleden namen in 2021 afscheid van het bestuur van HvH, waarmee het bestuur is verkleind tot vijf leden. Dat is conform de plannen van HvH voor vernieuwing van de participatie, waarbij een klein(er), vast bestuur samenwerkt met flexibele en tijdelijke (werk)groepen van huurders.

5.2 Prestatieafspraken

2021 was het zevende jaar waarin met huurders en gemeenten prestatieafspraken zijn gemaakt in het kader van de Woningwet. Dit was daarnaast het eerste jaar waarin is gewerkt volgens de nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Dit document, opgesteld in samenspraak met Huurders voor Huurders, collega-corporatie Parteon en de gemeente Wormerland, kent een werkingsperiode tot het einde van de gemeenteraadsperiode. Een onderliggend koersdocument, de ondernemingsplannen van beide corporaties en de woonvisie van de gemeente Wormerland liggen ten grondslag aan dit document. De afspraken richten zich niet uitsluitend op meetbare uitkomsten, maar ook op de wijze van samenwerking tussen de partijen om de gestelde ambities te bereiken. Deze aanpak geeft het proces van de prestatieafspraken in deze gemeente (veel) meer dynamiek en zichtbaar meer energie aan de deelnemende partijen dan in voorgaande jaren.

2021 was tevens het eerste jaar waarin de geformuleerde ambities zijn getoetst aan gegevens uit onder andere de digitale verantwoordingsinformatie – de dVi. We zijn, op een conferentie in september, met de partners dieper ingegaan op de inhoud van de samenwerkingsafspraken en hebben tijdens een excursie met Parteon gesproken over verduurzaming van het bezit en circulair bouwen. Deze opzet werd door betrokkenen zeer gewaardeerd.

WormerWonen heeft in 2021 géén prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Oostzaan. We hebben wél met de gemeente overlegd (en afgestemd) over de projecten en de woonruimteverdeling in Oostzaan.

5.3 Overleg met bewonerscommissies en buurtconciërges

We onderscheiden vijf actieve bewonerscommissies: Zaanslinger, Amandelbloesem, Molenbuurt, Beschuitoren en Jisp. WormerWonen heeft met de ene commissie meer contact dan de andere. Het coronavirus gooide ook hier roet in het eten en maakte het lastig om het reguliere overlegschemata van één of twee keer per jaar te volgen.

We hebben met de bewonerscommissie Zaanslinger (Merckenrif) contact gehad over de aanvraag en toekenning van deurdrangers en de vergunningaanvraag voor twee scootmobielstallingen. De gemeente moet nog beslissen over toekenning van deze stallingen.

WormerWonen heeft drie keer vergaderd met de bewonerscommissie Amandelbloesem. We hebben eveneens regelmatig contact via de telefoon en mail gehad. Gespreksonderwerpen hierbij waren de schoonmaak, het tuinonderhoud, legionellabeheer, de riolering, de aanpassing van de servicekosten en de glasbewassing. De bouw van de nieuwe woontoren zorgde ervoor dat het tuinonderhoud lastig te organiseren was, waardoor WormerWonen het voorschot voor het tuinfonds in de servicekosten heeft teruggestort.

We hebben voor de vernieuwing van Molenbuurt II in de zomer zes huurders uit de verschillende straten geworven voor de projectgroep. Deze bewoners praatten met WormerWonen mee over het plan van aanpak, de keuze voor een bouwkundig onderzoeksbureau en de organisatie van de informatiemarkten. Onderwerpen als de keuze voor een aanpak en de vervolplanning staan voor komend jaar op de agenda.

Persoonlijk contact met de buurtconciërges vond regelmatig plaats, hoewel er vanwege het coronavirus géén formeel overleg met alle conciërges plaatsvond.

5.4 Communicatie

WormerWonen hecht veel waarde aan duidelijke communicatie en maakt daarvoor steeds meer gebruik van digitale communicatiemiddelen. Denk hierbij aan de website, maar ook aan sociale media, zoals Facebook, LinkedIn, Twitter en Instagram.

5.4.1 Mijn WormerWonen

We zijn in 2021 overgestapt op een nieuw automatiseringssysteem, waarmee ook het huurdersportaal en de website zijn vernieuwd. Het vernieuwde huurdersportaal Mijn WormerWonen biedt de huurder meer functies. Huurders kunnen nu niet alleen hun persoonlijke gegevens meer inzien en wijzigen, maar ook via het huurdersportaal reparatieverzoeken indienen, betalingsregelingen aanvragen en terugbelverzoeken plaatsen. Het vernieuwde huurdersportaal biedt daarnaast een archief van alle niet-vertrouwelijke correspondentie tussen WormerWonen en de klant.

Alle oude huurdersaccounts konden niet worden geconverteerd bij de overstap naar het nieuwe automatiseringssysteem van Cegeka. Deze accounts konden wegens privacywetgeving niet worden meegenomen naar het nieuwe portaal. Mijn WormerWonen telde desondanks eind 2021 al 581 huurdersaccounts. Dat is minder in vergelijking met het oude huurdersportaal (eind 2020: 980, eind 2019: 887), maar we moeten hierbij niet vergeten dat veel accounts in de oude variant inactief waren.

5.4.2 Website

De website van WormerWonen is in oktober 2021 vernieuwd, waarbij er is gekozen om over te stappen op een nieuw en moderner systeem. We werken daarvoor samen met Bright Answers. Zij hebben al veel websites voor verschillende woningbouwcorporaties gebouwd.

WormerWonen.nl is gemaakt op basis van het *best practices-principe* en heeft nu een veel kalmere en nog overzichtelijkere uitstraling, waardoor de website toegankelijker en gebruiksvriendelijker is voor de huurders. De website werd in 2021 door 29.125 unieke bezoekers bezocht (2020: 20.990, 2019 20.858).

5.4.3 Social media

De Facebook-pagina van WormerWonen telde eind 2021 1.002 volgers (2020: 970, 2019: 864). WormerWonen had op Twitter 1.687 volgers (2020: 1.711, 2019: 1.714). Het aantal volgers op LinkedIn stond eind 2021 op 963 (2020: 779, 2019: 448). Het aantal volgers op Instagram was eind 2021 213 (2020: 181).

In 2021 heeft WormerWonen een YouTube kanaal aangemaakt. Hier heeft zij in het verslagjaar in totaal 11 video's op gepubliceerd. Deze video's worden op YouTube gepubliceerd om videomateriaal van het woningbezit aan te kunnen bieden bij een woningadvertentie op WoningNet. Ook biedt Youtube de mogelijkheid om een andere doelgroep te bereiken. 2 video's werden al meer dan 2.000 keer bekeken, 4 video's kregen meer dan 1.000 views. Er is nog niet veel actie ondernomen om het YouTube kanaal te promoten, toch hebben al 11 mensen zich op het kanaal 'geabonneerd'.

WormerWonen houdt (vooral) huurders en inwoners uit de regio via Facebook op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder onze eigen activiteiten. We delen hier ook praktische budget- en veiligheidstips. Het totaal aantal berichten stond in 2021 op 183 (2020: 364) waarop 3.256 reacties kwamen (2020: 3.883). We hebben in 2021 dus minder berichten geplaatst, maar in verhouding meer betrokkenheid door middel van reacties gegenereerd – gemiddeld zo'n zeven reacties per bericht meer dan vorig jaar.

Twitter wordt gebruikt om meldingen te maken over (informatie)bijeenkomsten en uitleg te geven over de activiteiten van de corporatie. De informatie op LinkedIn is meer professioneel van aard en heeft vaak betrekking op (mijlpalen in) projecten of andere, bedrijfsmatige ontwikkelingen. We gebruiken Instagram voornamelijk voor foto's van projecten.

5.4.4 Digitale post van WormerWonen

Het is geen verrassing meer dat er in 2021 veel is gedigitaliseerd bij WormerWonen. We zijn, in het kader van de digitalisering, een samenwerking met Postex aangegaan. Postex is een extern bedrijf dat nu de post in opdracht van WormerWonen verstuurd. Huurders kunnen hierdoor sinds de zomer van 2021 kiezen voor digitale post. Dit bespaart veel papier, wat beter is voor het milieu en een hoop tijd aan het handmatig vouwen van brieven en enveloppen. Deze tijd wordt nu gebruikt om het klantcommunicatiebeleid te verbeteren. 30,8% van de huurders ontving in 2021 haar post digitaal.

5.4.5 Offline nieuws

Huurders en andere belanghebbenden die niet online zijn te vinden, willen we blijven informeren. WormerWonen heeft daarom eenmaal per maand een nieuwspagina in het huis-aan-huisblad *Aktief*. *Aktief* verschijnt dertien keer per jaar in heel Wormerland en Wormerveer.

We hebben ook één keer per kwartaal een pagina in het blad *Reuring*, voor alle huishoudens in Wormerveer en Westknollendam. Nieuwe ontwikkelingen bij WormerWonen worden in dit blad opgenomen.

Bewoners van Molenbuurt II (Peperboomstraat, Bootsmanstraat, Visserstraat, Molstraat en de Valkstraat in Wormer) ontvangen maandelijks een nieuwsbrief over de vernieuwing van hun buurt.

5.5 Geschillencommissie

Huurders en verhuurders die niet tot een oplossing voor klachten over de verhuurder komen, kunnen een beroep doen op een onafhankelijke geschillencommissie. Die mogelijkheid is bij wet (Woningwet) geregeld.

WormerWonen heeft, samen met Parteon en ZVH, zo'n commissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit één lid op voordracht van de verhuurders, één lid op voordracht van de huurders en een onafhankelijke voorzitter. Geen van de leden mag banden hebben met de betrokken corporaties. De commissie werkt volgens een strikt reglement.

Deze geschillencommissie heeft in 2021 geen klachten over WormerWonen ontvangen of behandeld.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid leefbaarheid

Bewoners zijn tevreden over de wijze waarop zij betrokken worden bij de plannen en het beleid van WormerWonen

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook wordt gestreefd naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen deze gemiddeld met een 7,4. Dit cijfer is gelijk gebleven ten opzichte van 2020. De belangrijkste redenen voor onvrede zijn burenoverlast, vervuiling en slecht tuinonderhoud, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Wijk-woonconsulenten zetten zich in voor de directe woonomgeving door samen te werken met ketenpartners in de wijk en het aantal buurtconciërges uit te breiden.

Hoofdstuk 6: Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft een belangrijke plaats in het ondernemingsplan van WormerWonen. We hebben veel aandacht voor het beheer en onderhoud van de semi-publieke ruimtes van wooncomplexen en de directe omgeving van de woningen. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn: daar maakt WormerWonen zich samen met de gemeenten hard voor.

De wijk-woonconsulenten, huismeesters en buurtconciërges, maar ook de bewoners, hebben hierin een belangrijke rol. Zij signaleren problemen en pakken die aan. De afhandeling daarvan wordt, afhankelijk van de melding, opgepakt door de gemeente of door WormerWonen. Onze medewerker Sociaal Beheer heeft hierin een belangrijke, aanvullende rol, omdat deze medewerker het hele netwerk aan partners goed kent.

6.1 Buurtconciërges

WormerWonen heeft zes vrijwillige buurtconciërges. Zij lopen wijk rondes, ruimen kleine rommel op en melden problemen in de wijk aan WormerWonen. De buurtconciërges dragen zo bij aan een schone, hele en veilige buurt en hebben regelmatig contact met onze wijk-woonconsulenten en andere, betrokken medewerkers.

6.2 Partners

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar als een substantieel aandeel betrokken woningen van de corporatie is, is WormerWonen bereid om hieraan, onder leiding van de gemeente en in samenwerking met andere maatschappelijke partners, actief bij te dragen. Partners zijn bijvoorbeeld de politie, het Dienstencentrum Wormerland, Wonen Plus en BeterBuren. Samenwerkingen gebeuren meestal op casusniveau.

WormerWonen en de gemeente Wormerland tekenden in december het convenant Vroegsignalering Schulden Wormerland. Dit convenant maakt het voor corporaties en nutsbedrijven mogelijk om signalen van betalingsachterstanden bij de gemeente te melden. De gemeentelijke schuldhulpverlening neemt op basis van deze signalen contact op met de betreffende inwoner om zo problematische schulden te voorkomen.

We hebben met de gemeente Wormerland ook overlegd over een convenant voor de aanpak van woonoverlast. Zo'n convenant zorgt voor een betere regie op de overlastzaken, omdat het dan beter mogelijk wordt om gegevens te delen met de gemeente en andere, relevante, partners zoals de politie. Een vergelijkbaar convenant heeft WormerWonen al wel met de gemeente Zaanstad.

6.3 Overlast

We zagen in 2021 59 nieuwe meldingen van overlast – plus negen nog lopende meldingen uit 2020. Het totaal aantal meldingen (68) is gedaald ten opzichte van 2020 (105).

6.3.1 Oorzaken overlast

De volgende tabel laat de ontwikkeling in de verschillende soorten overlast van de afgelopen jaren zien.

Oorzaken voor overlast	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Geluidsoverlast	24%	27%	32%	30%	38%	33%
GGZ-problematiek	20%	11%	26%	19%	14%	14%
Rommel en parkeerproblemen	7%	3%	8%	12%	12%	19%
Bedreiging, intimidatie en lastigvallen	9%	13%	11%	16%	12%	8%
Overlast door dieren	5%	9%	3%	6%	6%	6%
Stankoverlast	1%	2%	0%	2%	5%	1%
Vervuiling/verwaarlozing	1%	1%	3%	0%	0%	0%
Tuin- en grondgeschil	2%	0%	0%	1%	1%	3%
Overlast kinderen, inclusief jeugdoverlast	10%	6%	3%	1%	1%	5%
Discriminatie	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Zorg (géén GGZ-problematiek)	1%	2%	3%	0%	0%	0%
Overige oorzaken	20%	27%	13%	12%	9%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Oorzaken van overlast

Een aantal trends van de afgelopen jaren is ook in 2021 zichtbaar. GGZ-problematiek is bijvoorbeeld nog steeds relatief vaak een oorzaak van overlast (20%). Dit percentage is zelfs flink gestegen ten opzichte van vorig jaar (11%). Geluidsoverlast blijft relatief de grootste bron van irritatie bij burenc conflicten (24%). De categorie rommel en parkeerproblemen (7%) is gestegen ten opzichte van vorig jaar (3%), net als - opvallend - de categorie overlast van kinderen, inclusief jeugdoverlast: 10% in 2021 ten opzichte van van 2020 (6%).

Het komt regelmatig voor dat bewoners niet één specifieke klacht, maar meerdere klachten melden, waardoor het niet duidelijk is wat het werkelijke probleem is. Het gebeurt ook vaak dat er sprake is van een persoonlijk conflict tussen de burenen onderling – en niet van overlast. We zien daarnaast dat er bij de overlastmelder niet altijd voldoende bereidheid is om de melding volledig bij ons in te dienen, waardoor niet bekend is over welke bewoner(s) er wordt geklaagd.

De ervaring is dat de maatschappij steeds meer lijkt te verharderen, waarbij er minder begrip voor elkaar is en de tolerantie onderling minder wordt. Het effect van corona(maatregelen) lijkt nog steeds aanwezig – meer geluidsoverlast en overlast van kinderen – maar lijkt ook gewenning te ontstaan: het aantal overlastzaken nam in 2021 af ten opzichte van het eerste coronajaar – 2020.

6.4 Buurtbemiddeling

We hebben ook in 2021 veel samengewerkt met diverse netwerkpartners, zoals de gemeente, politie en hulpverlenende instanties en zorgpartijen om vraagstukken en problemen op te kunnen lossen.

Buurtbemiddeling via BeterBuren is een belangrijke partner in het oplossen van overlastzaken waarbij bewoners er met elkaar niet direct uitkomen. WormerWonen heeft in 2021 zes zaken doorverwezen naar buurtbemiddeling. We hebben daarnaast, bij diverse meldingen, bewoners gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid, tips en handvatten gegeven en geadviseerd zelf in gesprek te gaan met andere bewoner(s). We hebben bij dertien meldingen extra benadrukt dat buurtbemiddeling een belangrijke stap is in het oplossen van conflicten waarbij bewoners er zelf niet uitkomen.

In totaal zijn er 49 bemiddelingsgesprekken in de gemeente Wormerland geweest. Van deze zaken zijn er 45 opgelost. In vier gevallen was er geen oplossing of weigerde een van de burenen mee te werken. In Zaanstad zijn 345 meldingen gedaan, waarvan er 260 zijn opgelost. Vier zaken waren eind 2021 nog in behandeling. In 81 gevallen was er geen oplossing of weigerde één van de bewoners mee te werken.

6.5 Onrechtmatige bewoning

2021 telde vier meldingen van onrechtmatige bewoningen. Deze zijn in onderzoek genomen. Twee meldingen zijn opgelost: door huisbezoeken en gesprekken met de desbetreffende bewoners bleek dat er geen sprake was van onrechtmatige bewoning. De twee andere zaken zijn nog in behandeling: WormerWonen heeft onder meer diverse huisbezoeken uitgevoerd, brieven en mails verstuurd en contact gehad met familieleden. Vervolgacties worden in 2022 uitgevoerd.

Eén kwestie stamt nog uit 2020, waarbij de huur van een woning niet is opgezegd en de woning na het overlijden van de huurder niet aan ons is opgeleverd. Deze woning werd onrechtmatig bewoond door een familielid. Deze zaak is in 2021 opgelost via een juridisch traject (rechtszaak).

6.6 Juridisch traject

WormerWonen startte, naast de hierboven genoemde kwestie uit 2020, bij drie andere kwesties een juridisch traject. Twee kwesties hebben uiteindelijk niet tot een rechtszaak geleid; één zaak wel. De uitspraak van de rechter in deze zaak volgt in 2022.

6.7 Wonen en zorg

De oplopende wachtlijsten in verpleeghuizen krijgen steeds meer aandacht. Circa twintigduizend mensen wachten inmiddels op een plek waar zorg en geborgenheid worden geboden. Dit waren er aan het aan begin van de kabinetsperiode Rutte III (2017) nog tienduizend. De doorstroming van deze groep is op de reguliere woningmarkt maar beperkt. We zien in de praktijk steeds vaker bewoners met een onwenselijke thuissituatie. Ze worden bijvoorbeeld dement en kunnen dan niet goed meer voor zichzelf zorgen, maar blijven toch lang zelfstandig wonen, omdat ze nergens anders heen kunnen.

6.7.1 De Amandelbloesem

Het wooncomplex De Amandelbloesem combineert wonen, veiligheid en gezelligheid met zorg in de coulissen. Verschillende bewonersactiviteiten werden door de coronamaatregelen tijdelijk niet gehouden. Dat had impact op een aantal bewoners die juist de gezelligheid en het bijeenkomen nodig hadden om niet te vereenzamen. De vereniging De Bloesem bleef desondanks, dankzij creatieve oplossingen, haar grote meerwaarde bewijzen.

De samenwerkingsafspraken tussen De Bloesem, Stichting MIES, De Zorgcirkel en WormerWonen zijn in 2021 opnieuw tegen het licht gehouden, waarbij ook de gemeente Zaanstad aansloot. We hebben gezamenlijk geëvalueerd en bekeken wat de samenwerking in de komende jaren kan toevoegen. Dit resulteerde in een nieuwe intentieovereenkomst met samenwerkingsafspraken die alle partijen begin 2022 ondertekenden.

6.7.2 Toegankelijkheid

WormerWonen heeft in de afgelopen jaren diverse complexen door liftbijplaatsingen en galerijverhogingen beter toegankelijk gemaakt. Dit programma is in 2019 afgerond.

WormerWonen inventariseerde in 2021 bij welke bestaande wooncomplexen een scootmobielstalling bijgebouwd kan worden. Deze stallingen worden in 2022 gerealiseerd. We hebben ook bij de opgeleverde nieuwbouw aan de Watermuntstraat plekken voor scootmobielen in de fietsenstallingen gerealiseerd.

Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd volgens het Standaard Programma van Eisen van WormerWonen en naar de aard van de woning met maximale toegankelijkheid verwezenlijkt.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid leefbaarheid

Het aanbod voor middeninkomens is uitgebreid, de diversiteit van bewoners is toegenomen en de segregatie is tegengegaan in buurten of complexen met relatief veel goedkope huurwoningen

Er is een splitsingsakte gemaakt voor de Koningsvarenflats, waarmee een aantal appartementen in dit complex bij mutatie verkocht kunnen gaan worden.

Bewoners zijn tevreden over de directe woonomgeving

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook wordt gestreefd naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen die gemiddeld met een 7,4. Dit cijfer is gelijk gebleven ten opzichte van 2020. Burenoverlast, vervuiling en slecht tuinonderhoud zijn de belangrijkste redenen voor onvrede, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Wijk-woonconsulenten zetten zich in voor de directe woonomgeving door samen te werken met ketenpartners in de wijk en het aantal buurtconciërges uit te breiden.

Hoofdstuk 7: Financiën

7.1 Resultaten in 2021

Het totale resultaat van WormerWonen bedroeg in 2021 € 62,8 miljoen (2020: € 1,2 miljoen). Dit verschil in resultaat wordt vooral bepaald door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze zijn bepaald met behulp van het *Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat)*. Het resultaat uit de post *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille* bedroeg in 2021 € 54,9 miljoen (2020: € 1,9 miljoen).

7.2 Investerings

De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. WormerWonen kan bij uitvoering van het voorgenomen beleid, onder voorbehoud van sterk gewijzigde externe omstandigheden, ruim aan haar betaalbaarheids-, kwaliteits-, continuïteitsdoelstellingen én de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële borgingscriteria voldoen.

7.3 Vermogen en waardering

Het totale vermogen komt eind 2021 uit op € 322 miljoen (2020: € 260 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal € 235 miljoen (2020: € 183 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen, begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf- en investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van een marktconform beleggingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met het uitpanden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2021 € 375,7 miljoen (2020: € 305,2 miljoen). WormerWonen gaat in werkelijkheid uit van het doorexploiteren van haar woningen tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid. Dit noemen we de *beleidswaarde*. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2021 uit op € 181,9 miljoen (2020: € 139,9 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat, welke op de balans staat, en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2021 € 193,8 (2020: € 165,3 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die WormerWonen opoffert vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit tegen een lage huurprijs.

Vooraf de verschillen vallen op wanneer we de diverse waarderingsmethoden met elkaar vergelijken. De waardes lopen, afhankelijk van het waarde begrip dat wordt gehanteerd, uiteen van een beleidswaarde van 181,9 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van 471 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat van 375,7 miljoen geldt als grondslag voor de jaarrekening.

Waarde bezit	€ (x 1.000.000)
Beleidswaarde	€ 181,9
WOZ-waarde	€ 471,6
Marktwaarde	€ 375,7

Waarde bezit

7.4 Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage op basis van de beleidswaarde is ultimo het verslagjaar 60,7% (2020: 58,8%). De prognose is dat dit percentage in de komende jaren licht daalt, maar ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

7.5 Risicobeleid

Het risicomanagement van WormerWonen is een zeer serieuze poging om de onzekerheid rond het behalen van de doelstellingen te managen. We onderscheiden positieve risico's (*upside risks*) en negatieve risico's (*downside risks*). De positieve risico's worden *kansen* genoemd en de negatieve risico's *bedreigingen*. De positieve risico's moeten benut worden en de negatieve risico's vermeden.

Positieve risico's kunnen winst behalen, waardoor dit risico wordt verankerd in de strategie van de organisatie – het ondernemingsplan. Het moge echter duidelijk zijn dat een te sterke focus op een positief risico negatief kan uitwerken. We zoeken daarom naar een gezond evenwicht. Een belangrijke stap in de uitwerking van het risicomanagement van WormerWonen is de indeling in risico's. Dit is belangrijk voor de te nemen beheersmaatregelen. WormerWonen onderscheidt:

- Strategische risico's als gevolg van strategische keuzes;
- Operationele risico's als gevolg van falende interne processen, mensen en systemen;
- Externe risico's - risico's van buitenaf.

Een organisatie is vooral verantwoordelijk voor de risico's die te vermijden zijn. Dat zijn de operationele risico's of, zoals dat in het Kaplan-model heet, de *preventable risks*. De risico's op het behalen van de voorgenomen doelstellingen worden operationeel en maandelijks gemonitord aan de hand van een dashboard. Projectrisico's worden maandelijks besproken in het Breed Projecten Overleg (BPO), waarbij ook de kasstromen worden geëvalueerd en de prognoses (achttien maanden voortschrijdend) worden geactualiseerd. De voortgang in het activiteitenplan en de begroting wordt driemaandelijks door het managementteam en de Raad van Commissarissen geëvalueerd aan de hand van een kwartaalrapportage.

Het risicobeleid als geheel, en met name de strategische risico's, worden jaarlijks geëvalueerd door het managementteam en de Raad van Commissarissen.

WormerWonen hanteert, ter bespreking van de risico's op afdelingsniveau, het 360 graden risico-inventarisatiemodel. Dit is het dynamische deel van het risicomodel, waarmee de risico's geïdentificeerd en bespreekbaar worden.

7.5.1 Auditcommissie

De jaarrekening, het concept van het accountantsverslag en de fiscale positie van 2021 zijn op 10 mei 2022 grondig besproken in de vergadering van de auditcommissie. In aanwezigheid van de accountant van BDO. Het accountantsverslag vermeldt het voornemen van afgifte van een goedkeurende verklaring met toelichtende paragraaf ten aanzien van het gebruik van de basisvariant alsmede de beleidswaarde.

Het belangrijkste kernpunt in deze vergadering is de jaarrekening en de controle met de accountant.

De notulen van de auditcommissie van 10 mei 2022 worden ingebracht in de vergadering van de RvC van 15 juni 2022.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten financiële beleid

De bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid van WormerWonen zijn gelijk aan het branchegemiddelde door een toename van het aantal woningen

WormerWonen streeft naar een uitbreiding van het woningbezit met vijfhonderd woningen tot 2025 en ligt, met *prospects*, op koers. We streven daarnaast naar verdere *efficiency* door middel van samenwerkingen met andere corporaties. De invoering van een nieuwe automatisering zorgt voor een toename van deze kosten in 2021 en 2022, evenals de tijdelijke vermindering van het woningbestand als gevolg van sloop en vervangende nieuwbouw.

Hoofdstuk 8: Governance (verslag bestuur en Raad van Commissarissen)

De Raad van Commissarissen, de RvC, houdt toezicht op WormerWonen en haar functioneren. Ze oordeelt positief over de organisatie in het verslagjaar 2021 en de resultaten die ondanks de pandemie zijn bereikt.

Het coronavirus heeft ook dit jaar een belemmerende rol gehad in de beleidsontwikkeling en implementatie. Vooral de ontwikkeling van een nieuwe vorm van huurdersmedezeggenschap en het voorbereidend bewonersoverleg voor de vernieuwing van Molenbuurt II hebben vertraging opgelopen. Het wreekte zich hier uiteraard dat er door corona nauwelijks fysieke bijeenkomsten konden worden gehouden.

Sommige belangrijke ontwikkelingen zijn, ondanks het virus, wél volgens plan afgerond. WormerWonen implementeerde bijvoorbeeld een nieuw, geautomatiseerd primair systeem, startte na jaren van voorbereiding in augustus met het nieuwe klantcommunicatiebeleid en zorgde voor het opleveren en in verhuur nemen van 92 nieuwbouwwoningen. Alle lof voor de werkorganisatie die, naast de dagelijkse werkzaamheden en ondanks de beperkte communicatiemogelijkheden, kans heeft gezien dit extra werk te leveren.

Het kantoor van WormerWonen is als gevolg van de landelijke maatregelen tot 1 augustus gesloten geweest voor huurders en bezoek. Het pand is sinds die datum, overeenkomstig met het nieuwe klantcommunicatiebeleid, iedere werkdag geopend: 10:00 tot 12:00 voor inloop en daarnaast op afspraak, ondanks de verscherping van de coronamaatregelen later in het jaar. Dit omdat hier duidelijk behoefte aan bleek en WormerWonen de onduidelijkheid van een wisselend beleid wilde voorkomen. Dat ging wel gepaard met een verplichte anderhalve meter afstand, het dragen van een mondkapje bij verplaatsingen en de vraag aan huurders en bezoekers om hun handen te desinfecteren.

Het bestuurlijk proces heeft in kwaliteit nauwelijks geleden onder de coronacrisis. Dankzij de al aanwezige ICT-infrastructuur, kon online worden vergaderd in Microsoft Teams. De vergaderstukken worden al enige jaren digitaal verstrekt via Ibabs. De RvC werd zo ook dit jaar weer uitstekend bediend met correcte en relevante informatie uit de organisatie.

8.1 Strategie en risico

De RvC bespreekt jaarlijks in januari de strategie van de woningcorporatie en de daaraan verbonden risico's. De strategische risico's van het ondernemingsplan uit 2019 zijn tijdens de strategie- en risicobijeenkomst van 2021 in de volle breedte besproken met de directeur-bestuurder, het management en enkele sleutelmedewerkers. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten die uit deze bijeenkomst naar voren kwamen:

- Kijk eens naar de ombouw van bestaande (kantoor)panden om in de behoefte aan woningen te voldoen;
- Houd vast aan de verduurzamingsuitgangspunten, zoals in een eerdere risicosessie geformuleerd;
- Blijf streven naar gevarieerde buurten door gedifferentieerde nieuwbouw en verkoop uit bestaand bezit;
- Zorg voor een zorgvuldige selectie bij de overgang naar een nieuw primair automatiseringssysteem en laat je extern ondersteunen bij de selectie;
- Probeer nieuwe vormen van huurdersparticipatie uit om de betrokkenheid van vooral jongere huurders te vergroten;
- Probeer voortvarend de groei-doelstelling van de organisatie te realiseren;
- Verken de mogelijkheden tot samenwerking met andere corporaties;
- Zorg voor goede interne kennis door deskundigheidsbevordering en training.

Alle voornemens en projecten voor de komende jaren op basis van het ondernemingsplan zijn in beeld gebracht en begroot. We hebben tijdens de risicobijeenkomst van 2021 vooral aandacht besteed aan de financieringskant van al deze voornemens. Samen met Thesor is gekeken naar een financieringsstrategie die, naast zekerheid over de gewenste financieringen en toekomstige lasten, eveneens voldoende flexibiliteit moest bieden. Deze strategie is, ook op basis van simulaties, gevonden in een model gebaseerd op de geprognosticeerde kasstromen en de mogelijkheden om aflossingen en herfinancieringen zoveel mogelijk met deze kasstromen parallel te laten lopen. We hebben daarbij, voor een spreiding van renteherzieningen, naar een periode van circa dertig jaar gekeken: een ruimere periode dan die tien jaar die de laatste jaren werd gehanteerd. Dit komt ook tegemoet aan de spreiding van renteherzieningsrisico's zoals besproken met het WSW. Deze inzichten zijn later in 2021 ook vastgelegd in een nieuwe financieringsstrategie.

8.2 Beleidsontwikkeling

De beleidsontwikkeling is bij WormerWonen gewaarborgd in het zogenoemde *Doomsday Book*. Willem de Veroveraar liet in een dergelijk boek aan het begin van het vorig millennium al het grondbezit in Engeland vastleggen. Deze vastlegging was onbetwistbaar. WormerWonen heeft op vergelijkbare wijze al het vigerende beleid in één *boek* vastgelegd, waarbij per beleidsitem is aangegeven in welk jaar dat beleidsitem aan revisie toe is en waardoor actief wordt gestuurd op de actualisatie van dat beleid. Een deel van het beleid is in 2021 herzien.

Herijking van het investeringskader vond in 2020 plaats, waarna in 2021, zoals hierboven vermeld, de nieuwe financieringsstrategie is vastgesteld. Het *Reglement financieel beheer en beeld* is daarnaast, zo is geconcludeerd, nog actueel. Aedes heeft echter kort na deze conclusie een nieuw standaardreglement gepubliceerd, waardoor er, vóór de volgende herzieningsperiode is verstreken, toch nog wordt gekeken of een aanpassing aan deze standaard wenselijk is.

Het bestuur en de RvC hebben op basis van de index van het *Doomsday Book* besloten tot enkele wijzigingen in de statuten, veelal voortkomend uit de laatste herziening van de Woningwet. De RvC heeft eveneens besloten om voortaan integraal de standaarden van Aedes te hanteren voor de reglementen van de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

8.3 Automatisering

WormerWonen heeft in 2020 en 2021 een nieuw primair computersysteem in gebruik genomen: Empire R20 van Cegeka. De implementatie van een nieuw, veelomvattend en geautomatiseerd systeem vergde, vanuit het oogpunt van bestuur en toezicht, bijzondere aandacht.

De selectie en de contractvorming voor dit systeem vond in 2020 plaats met behulp van een gespecialiseerd adviesbureau, overeenkomstig de gedachtewisseling tussen organisatie, bestuur en RvC. De vorderingen van de implementatie zijn daarnaast vanuit het bestuur nauwlettend gevolgd en periodiek besproken in de vergadering van het managementteam en de RvC.

BDO heeft, vanuit dezelfde zorg voor bestuurlijke zorgvuldigheid, de opdracht gekregen om de conversie van de gegevens uit het oude systeem en de inrichting van de autorisaties in het nieuwe systeem te ondersteunen en (uiteindelijk) te beoordelen.

De implementatie van het nieuwe systeem is medio oktober 2020, na een kick-off-bijeenkomst in september, gestart. Dit werd bemoeilijkt, omdat de begeleidingen, oefeningen en testen door medewerkers van Cegeka niet *live* op locatie konden plaatsvinden, maar via Teams verliepen – uiteraard als gevolg van de lockdown. De consultants van Cegeka bleken nog niet ervaren met het systeem, een nieuwe R20-versie, en er kwamen tevens onvolkomenheden in onder meer de

koppeling met WoningNet aan het licht. Het nieuwe systeem is uiteindelijk in juni 2021 live gegaan, zeven weken later dan gepland. Die beslissing werd in februari 2021 genomen, nadat bleek dat er voor de personeelsleden onvoldoende ruimte was om het systeem goed te testen en te oefenen én er nog niet was voldaan aan sommige randvoorwaarden, zoals de eerder genoemde koppeling met WoningNet. Dit besluit is in maart 2021 met de RvC gedeeld.

De werkorganisatie heeft, met ondersteuning van BDO en op basis van een beoordeling van de conversiegegevens, groen licht gegeven voor de livegang in juni. De kwaliteit van de conversie is bevestigd in een Q&A-rapport van BDO dat in oktober in de RvC is besproken.

De raad heeft in oktober ook het Q&A-rapport over de inmiddels op basis van ervaringen bijgestelde inrichting van de autorisaties besproken. Inrichting van autorisaties is lastig in een kleine organisatie waarin medewerkers onvermijdelijk een breed takenpakket hebben. BDO deed daarom, naast functiescheidingen, ook aanbevelingen tot aanvullende, mitigerende maatregelen die nagenoeg geheel door het management zijn overgenomen. Zowel de functiescheiding als de mitigerende maatregelen worden periodiek beoordeeld en waar nodig bijgesteld, bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitkomsten van audits of bevindingen bij de jaarrekeningcontrole.

De projectleiding van WormerWonen heeft in september een evaluatie gehouden en beschreven, op basis waarvan een voorwaardelijke décharge is verleend aan Cegeka. Deze evaluatie constateerde onder andere dat nog niet alle implementatiewerkzaamheden konden worden afgerond, bijvoorbeeld omdat de afrekening van de servicekosten of de jaarlijkse huurverhoging niet in de implementatieperiode hebben plaatsgevonden. Cegeka heeft vervolgens een afrondingsplan opgesteld, waarin de nog uit te voeren werkzaamheden en de planning daarvan zijn beschreven. De definitieve décharge voor het project is, met dit plan als bijlage, op 23 november verleend. De RvC is door de bestuurder steeds goed geïnformeerd over deze stappen en uiteindelijk heel tevreden over het eindresultaat.

8.4 Uitbreiding woningbezit

Uitbreiding van het woningbezit is belangrijk voor woningzoekenden en voor de organisatie. De woningbehoefte in de Zaanstreek is heel groot en de woningen van WormerWonen zijn zeer gewild. WormerWonen heeft een omvangrijk nieuwbouwprogramma op stapel staan.

WormerWonen wil graag een zelfstandige organisatie blijven, omdat zij denkt met snelheid, bewonersgerichtheid, creativiteit en realisatievermogen van toegevoegde waarde te zijn in de Zaanstreek. Het is een relatief kleine woningcorporatie, waaraan (nagenoeg) even zware eisen worden gesteld als aan een grote corporatie. De eisen aan deskundigheid zijn de afgelopen jaren zwaarder geworden en het is belangrijk een essentieel deel van de nodige kennis in eigen huis te hebben. Dat is alleen mogelijk als WormerWonen over voldoende inkomsten en dus woningen beschikt, zodat de personele kosten die dit met zich meebrengt de beheerslasten niet onevenredig verhogen.

WormerWonen heeft gelukkig voldoende investeringsmogelijkheden en realisatiekracht om de gewenste uitbreiding zelfstandig te realiseren. De corporatie telt in 2021 92 opgeleverde woningen en 73 woningen in aanbouw. Het bestuur en de RvC maken zich wél zorgen over het noodzakelijke realisatietempo in de komende jaren. Wel maken bestuur en RvC zich zorgen over het noodzakelijke realisatietempo in de komende jaren. In het algemeen spelen realisatie-belemmerende factoren zoals het gebrek aan betaalbare bouwgrond, bouwcapaciteit, stijgende prijzen en gecompliceerde procedures. Vertraging speelt desondanks ook een rol bij lopende projecten waarbij deze factoren niet spelen of reeds zijn overwonnen. De oorzaak hiervan ligt bij een gebrek aan gemeentelijke capaciteit. Een van onze kerngemeenten heeft te maken met een sterk personeelsverloop, waardoor er tijdelijke krachten zonder adequate kennis van de binnen een project gemaakte afspraken worden ingehuurd. Dit leidt binnen lopende projecten keer op

keer tot voorstellen voor *een andere aanpak*, waarbinnen onze corporatie zich, omwille van het resultaat en de goede relatie, bereid toont om mee te denken. Dit kost de corporatie veel (onnodige) inzet van mensen en middelen en het leidde in twee projecten reeds tot een vertraging van meer dan een jaar: gegeven de woningnood in de regio voor WormerWonen eigenlijk onaanvaardbaar. Overleg op het hoogste bestuurlijke niveau heeft tot wederzijdse tevredenheid vastgesteld dat de corporatie en de gemeente gelijke volkshuisvestelijke doelen nastreven en beiden tempo willen maken. We verwachten dat deze projecten nu ook op de kortst denkbare termijn tot uitvoering worden gebracht.

8.5 Beheersing bedrijfsvoering

Het ondernemingsplan staat centraal in de bedrijfsvoering. Dit plan verwoordt de doelstellingen voor de komende jaren. Welke activiteiten in welk jaar worden uitgevoerd, staat in het activiteitenplan. Dit plan wordt jaarlijks opgesteld voor het volgende kalenderjaar. WormerWonen evalueert elk jaar het strategisch voorraadbeleid en stelt waar nodig de plannen bij.

De bijstelling van het voorraadbeleid en de inzichten uit het activiteitenplan worden vervolgens verwerkt in de meerjarenbegroting. Ook de actualisatie daarvan gebeurt jaarlijks. De jaartranche uit de meerjarenbegroting is ook de begroting voor het bijpassende kalenderjaar. De plannen en begrotingen worden ieder jaar na vaststelling door de directeur-bestuurder goedgekeurd door de RvC.

Monitoring van de realisatie van activiteiten en de begroting vindt plaats met verantwoordingsrapportages. Deze werkwijze van planning en realisatie, hieronder schematisch weergegeven, geven bestuur en RvC inzicht in de realisatie van de gemaakte afspraken en de begroting. Deze gestructureerde werkwijze zorgt ervoor dat de organisatie goed in staat is om haar werkzaamheden te organiseren en te beheersen. De RvC kan door deze wijze van bedrijfsvoering en verantwoording erop toezien dat het voorgenomen beleid ook daadwerkelijk en binnen de daarvoor beschikbare budgetten wordt uitgevoerd.

Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen



Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen

Interne audits worden jaarlijks uitgevoerd om comfort te krijgen bij de kwaliteit van de uitvoering van interne processen. De aanbevelingen van deze auditie, maar ook die uit de jaarrekeningcontrole, worden sinds 2021 bijgehouden in een voortgangsoverzicht dat periodiek in het managementteam wordt besproken. De RvC wordt hierover geïnformeerd.

8.6 Het functioneren van WormerWonen

WormerWonen is een stabiele, goedlopende organisatie. De Raad van Commissarissen is positief over de bedrijfsvoering. WormerWonen heeft veel kennis en kwaliteit in huis, wat niet vanzelfsprekend is voor een kleine corporatie. De organisatie investeert in haar personeel, onder meer door scholing en training, en stimuleert daarnaast interne loopbaanontwikkeling. Kennis die ontbreekt, betreft WormerWonen kostenbewust en met mate extern. De woningcorporatie volgt daarnaast alle ontwikkelingen op de voet en werkt pro-actief.

De RvC is ook positief over de kennisontwikkeling en -spreiding binnen de organisatie. Het is goed om te zien dat medewerkers een actieve rol krijgen en innemen bij beleidsontwikkelingen en de implementatie ervan. Medewerkers zijn niet alleen betrokken geweest bij de selectie van de nieuwe bedrijfsautomatisering, maar hadden ook een belangrijke rol bij de inrichting en implementatie van het nieuwe automatiseringspakket. Ze worden tot slot actief betrokken bij discussies met de directeur-bestuurder en de RvC.

8.7 Herbenoeming binnen de RvC

De heer T. Kuijper is per 1 oktober 2021, na een positief advies van de minister, voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de RvC.

8.8 Zelfevaluatie

Het enthousiasme binnen de RvC is groot en de samenwerking tussen de leden is uitstekend, evenals de samenwerking met de directeur-bestuurder. Diepgaande discussies worden waar nodig onderling en met de directeur-bestuurder gevoerd over de onderwerpen die de belangen van huurders, woningzoekenden en/of de (financiële) continuïteit van de organisatie aangaan.

De samenwerking binnen de RvC verloopt in een ontspannen en open sfeer en is zeer constructief te noemen. Vergaderingen worden aan het einde kort geëvalueerd, waarbij in ieder geval wordt gecontroleerd of alle leden hun inbreng hebben kunnen leveren en hun vragen hebben kunnen stellen.

Een zelfevaluatie onder externe begeleiding stond voor 2021 op de planning, maar heeft door de beperkende coronamaatregelen helaas geen doorgang kunnen vinden. Deze staat nu geagendeerd voor begin 2022. De RvC hecht eraan om het eigen functioneren met elkaar te bespreken en daarvan te leren.

8.9 Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC hield in 2021 zes reguliere vergaderingen. De jaarlijkse strategie- en risicobijeenkomst met de directeur-bestuurder en het managementteam vond eind januari plaats.

De raad sprak tijdens de vergaderingen over de volgende onderwerpen:

- De jaarrekening van 2020, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positieanalyse;
- Het jaarverslag van 2020;
- Het geactualiseerde strategische voorraadbeleid;
- Het activiteitenplan van 2022;
- De meerjarenbegroting van 2022;
- De samenwerking met collega-corporaties;
- De evaluaties van de kaderafspraken met de gemeente Wormerland en Zaanstad;
- De implementatie van een nieuw, primair systeem;
- De aanpak en stagnatie in lopende projecten;
- De analyse van de Aedes-benchmark;
- De mogelijke afname van woningen in de ontwikkeling van het Meneba-terrein;
- Een nieuwe financieringsstrategie;
- Het risicobeleid en -register;
- De leningenruil met Vestia;
- Implementatie van het strategisch programma van de WSW;

- De prioriteiten van het ministerie van Binnenlandse Zaken;
- De coronacrisis;
- Het reglement Financieel beheer en beleid;
- Het reglement van de auditcommissie;
- Het reglement Selectie en remuneratiecommissie;
- De herbenoeming van een RvC-lid.

8.10 Samenwerking met De Vooruitgang

WormerWonen heeft een informele samenwerkingsrelatie met woningstichting De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). De corporatie heeft in 2021 gewerkt aan een intensivering van deze samenwerkingen, waarbij de mogelijkheden zijn verkend voor de oprichting van een gezamenlijke backoffice, ten behoeve van de specifieke kennis waarvan alle corporaties vinden dat die *in eigen huis* aanwezig hoort te zijn – het liefst bij meerdere personen. Meerdere mogelijkheden voor zo'n gemeenschappelijke backoffice zijn bekeken en uitgeschreven. De Vooruitgang heeft echter, voor het moment waarop deze mogelijkheden met de respectievelijke RvC's zouden worden gedeeld, aangegeven toch liever niet op een dergelijke wijze geïntensiveerd te willen samenwerken. Het concept van een gemeenschappelijke backoffice wordt begin 2022 wél besproken tussen de besturen en RvC's van WormerWonen en de WOV.

De relaties tussen de drie corporaties is overigens goed en volgens afspraak vinden er in 2022, in samenwerking met Parteon, meerdere gezamenlijke audits plaats.

8.11 Huurdersvereniging

De RvC heeft ook in 2021 meerdere malen met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) overlegd, zowel formeel als informeel. Het bestuur en de RvC hebben op 13 oktober, voordat de maatregelen opnieuw werden aangescherpt, in De Stoomhal in Wormer overleg gehad met het bestuur van HvH. *Hoofdstuk 1: De staat van de volkshuisvesting* doet inhoudelijk verslag van dit overleg.

8.12 De ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de RvC komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad (OR) van WormerWonen. De bijeenkomst was dit jaar een kennismakingsgesprek met de nieuwe samenstelling van de OR. We hebben in het gesprek uitleg gegeven over onze rollen en hoe we deze uitvoeren. De RvC vindt het een goede ontwikkeling dat er nu een nieuwe samenstelling is die een goed draagvlak heeft binnen de organisatie.

8.13 Taken en rol

De RvC houdt toezicht op het vaststellen en uitvoeren *van* het beleid door de directeur-bestuurder en is eveneens een klankbord *voor* de directeur-bestuurder. Deze taken, verantwoordelijkheden en werkwijzen vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet 2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De taakopvatting en werkwijze van de RvC zijn uitgewerkt in de statuten van WormerWonen en de Governance Code. Reglementen zijn daarnaast opgesteld voor de RvC, auditcommissie, selectie- en remuneratiecommissie en toezichtvisie. Deze zijn actueel en worden gepubliceerd op de website van WormerWonen.

De RvC bevordert in de uitvoering van zijn werkzaamheden de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en het activiteitenplan binnen de kaders van de (meerjaren)begroting. We laten ons in onze oordeelsvorming mede leiden door meningen en adviezen van stakeholders en vakinhoudelijke adviseurs, in het bijzonder door de in 2015 door de RvC aangestelde accountant. De accountant wordt jaarlijks gevraagd om, naast de reguliere werkzaamheden, een gericht onderzoek te doen.

De RvC koestert voor zijn onafhankelijke oordeelsvorming de eigen contacten met de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en de gemeentebesturen in het werkgebied.

8.14 Kennisontwikkeling

De RvC zorgt ervoor dat zijn kennis en vaardigheden van WormerWonen als geheel én die van de individuele leden zich goed blijven ontwikkelen. De permanente educatie van de leden wordt in iedere bijeenkomst bewaakt. De leden zorgen er daarnaast voor dat ze ook op andere wijzen op de hoogte blijven van de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting, zowel regionaal als landelijk. Dit gebeurt onder meer via (vak)media, interne knipselkranten, opleidingen, lidmaatschappen van de brancheorganisatie en het eigen netwerk. De mondelinge en schriftelijke informatievoorziening door de directeur-bestuurder, leden van het managementteam en de accountant dragen er ook aan bij dat de kennis van de RvC actueel blijft. De RvC schakelt waar nodig een externe adviseur in om zich over specifieke onderdelen te laten informeren.

8.15 Samenstelling

De samenstelling van de RvC bleef in 2021 ongewijzigd. Deze kende in 2020 de volgende leden.

- De heer drs. M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 55 jaar, lid sinds september 2016 en voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens is werkzaam als lid van de Raad van Bestuur van Stichting VIGO: een organisatie voor jeugdzorg, ggz en forensische zorg in Zuidoost-Nederland. Hij heeft ervaring als (interim-)directeur, bestuurder en (financieel) manager bij diverse organisaties, waaronder woningcorporaties, ziekenhuizen en in het openbaar bestuur;
- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 53 jaar, lid sinds oktober 2017. De heer Kuijper is werkzaam als directeur bij Forbo in Krommenie. Hij heeft ervaring als manager, inkoopdirecteur, managing director, voorzitter van VNO-NCW Noordwest-Holland en voorzitter van de RvC van woningcorporatie ZVH. Hij is bovendien jarenlang huurder geweest van wat nu woningbouwcorporatie Parteon is;
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 54 jaar, lid sinds mei 2018 en vice-voorzitter sinds januari 2019. De heer Bakker is asset manager bij Ymere en was eerder directeur Portefeuille- en assetmanagement bij Batavia Defacto B.V., statutair directeur bij Stichting OpMaat en werkzaam bij diverse corporaties;
- De heer S. Khandekar, consultant in de corporatiesector, 40 jaar, lid sinds september 2018. De heer Khandekar werkt momenteel bij Deloitte Real Estate en adviseert corporaties over financiële en vastgoedvraagstukken. De heer Khandekar heeft eerder bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt en is ook bestuurslid van Stichting Daida. Deze stichting zet zich in voor duurzame stedelijke ontwikkeling in ontwikkelingslanden.
- De heer F. Hei, contractmanagementconsultant in de gebouwen- en infrastructuursector, 49 jaar, lid sinds september 2018. De heer Hei werkt momenteel bij TEYLER en adviseert aannemers, corporaties en publieke opdrachtgevers over contractuele, bouw gerelateerde vraagstukken. De heer Hei was eerder bestuurder en mede-eigenaar van investeringsmaatschappij Scheybeeck Bouw, algemeen directeur (statutair) van Etro Vastgoedzorg en nationaal en internationaal contractmanager voor onder andere ARCADIS.

8.16 Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden van de RvC ziet er als volgt uit.

Naam	In functie op	Jaar van aftreden	Herkiesbaar
F. Hei	19 september 2018	2022	Ja
S. Khandekar	19 september 2018	2022	Ja
R. Bakker	1 mei 2018	2026	Nee
T. Kuijper	1 oktober 2017	2025	Nee
M.A. Heerkens	1 september 2016	2024	Nee

Rooster van aftreden RvC

8.17 Honorering

De Wet Normering Topinkomens (WNT) wordt gevolgd voor de honorering van de directeur-bestuurder. De bruto bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg €123.000, hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van RvC ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen.

De bruto-honorering van de voorzitter van de RvC bedraagt €14.250 per jaar; voor de overige leden is dit €9.550,- per jaar. De bezoldiging van de leden van de RvC viel in 2020 binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel Honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

8.18 Taakverdeling

De taakverdeling van de RvC ziet er ultimo 2021 als volgt uit.

	M.A. Heerkens	R. Bakker	F. Hei	S. Khandekar	T. Kuijper
Voorzitter	X				
Vicevoorzitter		X			
Contacten met de ondernemingsraad	X				X
Contacten met de huurdersvereniging			X		X
Contacten met college van B&W en de gemeenteraad			X		X
Selectie- en remuneratiecommissie	X		VZ		
Auditcommissie		X		VZ	
Volkshuisvesting	X	X	X	X	X
Risicomangement	X	X		X	
Governance	X				X

Taakverdeling RvC

8.19 Kerncommissies

De RvC kent twee kerncommissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Het hoofd Bedrijfsvoering van WormerWonen neemt als ambtelijk secretaris deel aan de auditcommissie. De auditcommissie heeft tijdens twee vergaderingen uitgebreid gesproken over de volgende onderwerpen:

- Het concept van de jaarrekening;
- Het concept van het accountantsverslag;
- De fiscale positie;
- (Het concept van) de managementletter van 2020;
- De (aangetrokken) financiering;
- De meerjarenbegroting;
- Het investeringskader;
- De controle-opdracht van de accountant.

De bespreking van de jaarstukken vond plaats in het bijzijn van de accountant tijdens de vergadering van 17 maart 2021. De voorgenomen financieringsstrategie, twee scenario's op de meerjarenbegroting en de fiscale positie van de corporatie zijn ook tijdens deze vergadering besproken. De begroting en de treasury zijn besproken tijdens de reguliere bijeenkomst van de auditcommissie op 13 oktober 2021.

8.20 Permanente educatie (PE) toezichthouders

De toezichthouders van WormerWonen hebben in 2021 het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	Overgehevelde PE-punten uit 2020	Behaalde PE-punten in 2021	Totaal overheveling en 2021 (minimaal vereiste: vijf punten)
M.A. Heerkens	2	4	6
T. Kuijper	0	8	8
R. Bakker	3	6	9
S. Khandekar	5	2	7
F. Hei	2	4	6

Permanente educatie (PE) toezichthouders

2020 en 2021 vereisten per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten. Overloop van punten uit 2020 was daarbij toegestaan.

8.21 Beoordeling directeur-bestuurder

Een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks plaats. De RvC constateerde ook in 2021 dat de directeur-bestuurder deskundig, gedreven en weloverwogen te werk gaat. De remuneratiecommissie stelt de voltallige RvC voor de heer John van Nimwegen, na een positief advies van de minister, vanaf 1 juni 2022 voor een periode van vier jaar als directeur-bestuurder van WormerWonen te herbenoemen.

John van Nimwegen is, naast directeur-bestuurder van WormerWonen, ook lid van de gemeenteraad van Heemskerk.

8.22 Governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode van branchevereniging Aedes en hanteert die voor WormerWonen.

8.23 Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Beiden zijn volgens de beleidskalender in 2019 herijkt. Een externe, professionele vertrouwenspersoon kan meldingen intern bespreekbaar maken en zorgen voor een goede begeleiding van de melder. De integriteit van de organisatie en de bedrijfsvoering is daarnaast een vast punt op de agenda van de RvC.

De bestuurder en de RvC hebben, in maart van het verslagjaar en naar aanleiding van krantenberichten, onderzoek gedaan naar de suggestie van belangenverstrengeling tussen de extern ingehuurd adviseur en de leverancier van het nieuwe geautomatiseerde systeem. WormerWonen heeft op basis van dit onderzoek voorsnog de conclusie getrokken dat de ondersteuning door de adviseur bij selectie en contractvorming niet is gekleurd door verborgen belangen.

8.24 Verklaring van de RvC

De RvC verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2021 met inachtneming van de verklaring van de accountant van BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. De RvC heeft het functioneren van de externe accountant positief beoordeeld en ziet in het verslagjaar geen aanleiding besluiten van het bestuur te schorsen of ongedaan te maken.

8.25 Waardering

De RvC spreekt zijn bijzondere waardering uit voor de organisatie, die haar kerntaak zeer goed in het vizier heeft en al haar activiteiten daarop richt en daarenboven veel energie en tijd heeft gestoken in de implementatie van een nieuw primair systeem. WormerWonen kan hiermee, met daarbij een sterke financiële positie, een prima rol vervullen in de sociale huisvesting van huurders en woningzoekenden in de Zaanstreek.

8.26 Verklaring van besteding van middelen

De directeur-bestuurder en de RvC van WormerWonen verklaren hiermee op grond van artikel 25, lid 1 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2021 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Hij verklaart tevens dat alle uitgaven in het verslagjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.



Hoofdstuk 9: Jaarrekening WormerWonen 2021

Versie: Definitief
d.d. 15 juni 2022

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	60
Jaarrekening TI	61
1. Balans per 31 december 2021	61
2. Functionele winst- en verliesrekening 2021	63
3. Categoriele winst- en verliesrekening 2021	64
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2021	65
5. Algemene toelichting	67
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	68
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	82
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	85
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	87
10. Toelichting op de balans	88
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	111
13. Overige informatie	119
Overige gegevens	123
Gebeurtenissen na balansdatum	123
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	123
Kengetallen	128

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling

Stichting WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1

1531 AD Wormer

T (075) 642 64 21

E info@wormerwonen.nl

I www.wormerwonen.nl

Datum van oprichting

23 februari 1912

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van toelating

23 februari 1912, nr. TL 1637

Datum van de ministeriële goedkeuring tot wijziging van de statuten

28 mei 2018

WORMERWONEN

Datum en nummer van de inschrijving in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel

7 maart 1979, nr. 35010466

De kernactiviteiten van WormerWonen bestaan uit het verhuren en onderhouden van woningen voor de doelgroep, zijnde de lagere inkomens. Ook ontwikkelt WormerWonen nieuwe huurwoningen en verkoopt zij uit bestaand bezit.

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2021 (ná voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2021	2020
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	10.0		
Software		377	68
Totaal immateriële vaste activa		377	68
Vastgoedbeleggingen	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		362.962	293.321
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.776	11.856
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.083	3.274
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		14.173	7.337
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.398	1.444
Totaal vastgoedbeleggingen		395.392	317.232
Financiële vaste activa	10.2		
Latente belastingvordering(en)	10.2.1	1.973	1.972
Overige vorderingen	10.2.2	24	56
Totaal financiële vaste activa		1.996	2.028
Som vaste activa		397.765	319.328
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.3.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.3.2	480	454
Totaal voorraden		480	454
Vorderingen	10.4		
Huurdebiteuren	10.4.1	64	45
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4.2	585	320
Overige vorderingen	10.4.3	1.709	7
Overlopende activa	10.4.4	287	42
Totaal vorderingen		2.644	413
Liquide middelen	10.4.5	4.813	5.344
Som vlottende activa		7.937	6.212
TOTAAL ACTIVA		405.702	325.539

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2021	2020
Vermogen	10.5		
Overige reserve		76.978	76.576
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>		10.519	402
Herwaarderingsreserve		182.594	181.824
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>		52.286	770
Totaal vermogen		322.377	259.572
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.6.1	356	1.713
Totaal voorzieningen		356	1.713
Langlopende schulden	10.7		
Schulden/leningen overheid	10.7.1	2.409	2.646
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.7.1	66.025	47.252
Schulden/leningen overig	10.7.2	8.408	2.332
Derivaten	10.7.3	-	7.159
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.7.4	3.706	3.062
Totaal langlopende schulden		80.549	62.452
Kortlopende schulden	10.8		
Schulden aan overheid	10.8.1	237	237
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	36	11
Schulden aan leveranciers	10.8.3	723	228
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.4	529	793
Overige schulden	10.8.5	90	55
Overlopende passiva	10.8.6	806	477
Totaal kortlopende schulden		2.421	1.802
TOTAAL PASSIVA		405.702	325.539

2. Functionele winst- en verliesrekening 2021 (in € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	11.1	14.230	13.764
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.030	1.030
Lasten servicecontracten	11.3	-946	-980
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.854	-1.471
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.191	-3.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.007	-2.753
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.262	6.224
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	678	530
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-8	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-249	-450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		422	73
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	4.360	-3.943
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	54.771	1.885
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	165	51
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		59.296	-2.007
Opbrengst overige activiteiten	11.15	10	28
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		10	28
Overige organisatiekosten	11.16	-1.475	-347
Leefbaarheid	11.17	-94	-127
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	1.009	-1.845
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	74	72
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-845	-810
Saldo financiële baten en lasten		238	-2.583
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		63.659	1.261
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-854	-89
Resultaat na belastingen		62.805	1.172

3. Categoriele winst- en verliesrekening 2021 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2021	2020
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	14.241	13.780
Opbrengsten servicecontracten	1.030	1.030
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	422	73
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	138	201
Overige bedrijfsopbrengsten	134	165
Som bedrijfsopbrengsten	15.965	15.249
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	121	87
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-4.360	3.943
Lonen en salarissen	1.085	1.103
Sociale lasten	163	169
Pensioenlasten	129	169
Onderhoudslasten	3.854	3.067
Leefbaarheid	94	127
Lasten servicecontracten	946	980
Overige bedrijfslasten	4.348	3.696
Som bedrijfslasten	6.379	13.340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.936	1.936
Bedrijfsresultaat	64.522	3.845
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-92	-1.845
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	72
Rentelasten en soortgelijke kosten	-845	-810
Saldo financiële baten en lasten	-863	-2.583
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	63.659	1.261
Belastingen	-854	-89
Resultaat na belastingen	62.805	1.172

4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2021

	x € 1.000	2021	2020
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	14.242	13.768
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	13.522	13.037
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	420	411
1.1.3	- Intramuraal DAEB	29	43
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	59	61
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	212	215
1.2	Vergoedingen	1.110	1.085
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	-	-
	Saldo ingaande kasstromen	15.352	14.853
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht		-
1.7	Personeelsuitgaven	1.394	1.430
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.011	1.025
1.7.2	- Sociale lasten	188	173
1.7.3	- Pensioenlasten	194	232
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.813	3.313
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.950	2.809
1.10	Rente-uitgaven	742	729
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	38	12
1.11 b	Verhuurdersheffing	1.744	2.052
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	4	7
1.13	Vennootschapsbelasting	1.467	1.459
	Saldo uitgaande kasstromen	12.151	11.810
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.201	3.043
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	678	530
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.3 B	(Des)investeringsontvangsten overig	6	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	684	530
	x € 1.000	2021	2020
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.4 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	21.043	10.357
2.5 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	427	579
2.5 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1	-
2.6 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	10.777
2.7 A	Investerings overig	378	34
2.7 B	Investerings overig	16	70
2.8 A	Externe kosten bij verkoop	8	6
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	21.873	21.822
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.188	-21.292

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	-	-
2.11 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.11 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-21.188	-21.292
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	17.709	20.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	249	223
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	17.460	19.777
4.1	Mutatie liquide middelen	-528	1.528
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	5.344	3.816
	Liquide middelen per 31-12	4.816	5.344

5. Algemene toelichting

Algemeen

Stichting WormerWonen is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting is gevestigd te Wormer in de gemeente Wormerland. Het adres van statutaire vestiging is Mercuriusweg 1, 1531 AD te Wormer. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de metropool regio Amsterdam, is werkzaam in de regio Zaanstreek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ645.212 en 217 is de regelgeving verduidelijkt inzake de verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie. Wanneer er sprake is van duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief is er sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen ook onder vastgoed in exploitatie moeten worden opgenomen tegen de vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Indien en voor zover een feitelijke danwel juridische verplichting bestaat voor onrendabele investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie dient hiervoor een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen te worden gevormd via overige waardeveranderingen.

De gevolgen van deze wijziging voor de vergelijkende cijfers zijn nihil, omdat in 2020 amper investeringen in bestaand bezit zijn gedaan.

Doordat dit verschuivingen binnen dezelfde rubriek (vastgoedbeleggingen en eigen vermogen) of vorming van een niet-materiële voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen tot gevolg heeft en de bedragen niet materieel zijn, is de stelselwijziging prospectief verwerkt en voldoen wij met enkel bovenstaande toelichting.

Schattingswijzigingen

In 2021 zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van WormerWonen 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 artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten en transactiekosten geactiveerd

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

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat. Bij de bepaling of een kostenpost groot onderhoud danwel een verbetering betreft, is met ingang van 2019 gebruik gemaakt van de handleiding 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, welke is uitgegeven door het ministerie van BWK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De hierin vermelde definities zijn met ingang van 2019 voor zowel de jaarrekening als de beleidswaarde toegepast.

Onroerende zaken in exploitatie

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 (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WormerWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden. WormerWonen hanteert geen full versie van het handboek omdat er geen vastgoed in bezit is waarvan de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de 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 de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

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. Daarnaast dient het ook als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht te kunnen worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor reguliere woongelegenheden en parkeren vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe	2021	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
<i>EGW doorexploiteerscenario</i>	€ 1.500	
<i>MGW doorexploiteerscenario</i>	€ 1.383	
<i>Zelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario</i>	€ 1.409	
<i>Onzelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario</i>	€ 860	

Extramurale zorg eenheid doorexploiteerscenario	€ 1.407
EGW uitpondscenario	€ 850
MGW uitpondscenario	€ 839

	Per vhe
Beheerkosten - EGW	€ 467
Beheerkosten - MGW	€ 459
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 432
Beheerkosten - zorg eenheid (extramuraal)	€ 423

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2020
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2020)	0,07% (van WOZ- waarde)

	2022	2023	2024	2025- 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,306%
Mutatiekans doorexploiteren	Gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar per waardingscomplex				

Mutatiekans uitponden		
<u>Geen exploitatieverplichting</u>	<u>Wel exploitatieverplichting</u>	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 15	Jaar 9 tot en met jaar 15	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	Idem	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

	2021	
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,2%	
Splitsingskosten	€ 555,-	per te splitsen vhe
Disconteringsvoet	5,14%	plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2021.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 6,00 / € 7,30 / € 9,70 per m2 bvo					
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 10,10 / € 12,20 / € 12,20 per m2 bvo					
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur					
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3,0% / 2,0% / 2,5% van de markthuur					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020)</i>	0,12% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,33 % van de WOZ-waarde ZOG					
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2025	2025	2026
<i>Prijsinflatie</i>	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 56 per jaar					
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 187 per jaar					
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 29 per jaar					
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 40 per jaar					
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020</i>	0,22% van de WOZ-waarde					
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op marktwaardecomplexniveau 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. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WormerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid en in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

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 WormerWonen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde 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 WormerWonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WormerWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur voor het DAEB-bezit en 100% van de maximaal redelijke voor het Niet-DAEB bezit. Voor beide categorieën geldt dat huurharmonisatie niet tot huurverlaging mag leiden. Met andere woorden: indien de huidige huur hoger is dan de procentuele streefhuur, wordt de huidige huur als streefhuur gehanteerd. Daarnaast geldt voor het DAEB-bezit dat de streefhuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens (indien 72% van de maximaal redelijke huur hoger is dan deze grens).
3. De component instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WormerWonen heeft deze norm gebaseerd op haar eigen onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante onderhoudshoudsnorm van € 1.777,- per kostenfactor (2020: € 1.704,-).

4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid. Net als bij de onderhoudsnorm is de norm voor beheerskosten gebaseerd op de eigen meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante norm voor beheerskosten van € 1.009,- per kostenfactor (2020: € 984,-).

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in de RTiV. WormerWonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Dit kan alleen indien de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WormerWonen verkocht tot 31 december 2014 woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. WormerWonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die gekwalificeerd worden als een financieringstransactie. Onder gerealiseerde verkoop wordt verstaan:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

Als financieringstransactie kwalificeren wij:

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

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen de actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
 - bij een waardestijging: als een herwaardering, indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, dan wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken bestemd voor eigen gebruik

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend zijn op WormerWonen niet van toepassing.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als sprake is van een bijzondere waardevermindering, dan vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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 gebeurt tegen de belastingtarieven die aan het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Indien sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het volgende actief, dan vervalt de latentie.

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 benut.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd op de balans opgenomen. Indien het saldo een vordering betreft, wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa; bij een gesaldeerde verplichting wordt dit onder de post voorzieningen opgenomen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de bruto marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties (= huidige leningeportefeuille ultimo 2021) ad 1,35% (2020: 1,39%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,0% (2020: 1,04%).

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, dan wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten. De rente-inkomsten worden op basis van de effectieve rente ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en de interne logistiek, alsmede toegerekende rente.

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs,

veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid, gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum, wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of Niet-DAEB vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Pensioenen

WormerWonen heeft één (enkele) pensioenregeling. Onderstaand zijn de belangrijkste kenmerken van de regeling beschreven:

Pensioenregeling van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

WormerWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers die hiervoor in aanmerking komen bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WormerWonen

betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2021 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 118,8% (2020: 103,1%). De maanddekkingsgraad van december 2021 is 126,0% (2020: 109,3%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, 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 interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

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

Onder de leningen is voor een bedrag van € 10 miljoen aan extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt WormerWonen gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente, zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft WormerWonen 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 basisrente wordt betaald met een nader overeen te komen kredietopslag, dat er een variabele rente wordt betaald of dat er een

vervroegde aflossing gaat plaatsvinden. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. Beide leningen met een bedrag van € 5 miljoen zijn omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherziening. Bij lening NWB 1-26677 heeft dit op 5 juli 2018 plaatsgevonden, bij lening NWB 1-27252 op 1 december 2021. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar het hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten)

WormerWonen maakt geen gebruik van rentederivaten, maar heeft tot 1 december 2021 wel embedded derivaten in haar portefeuille. Deze worden tegen marktwaarde opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van toepassing van hedge accounting, of niet, met het afgeleide financiële instrument.

WormerWonen past geen hedge accounting toe, er wordt een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het embedded derivaat.

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van de bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor 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 de 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 gewogen DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening op basis van de relatieve verdeling qua gewogen aantal verhuureenheden ultimo boekjaar. 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, indien niet direct toerekenbaar aan één van de takken, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal gewogen verhuureenheden ultimo boekjaar.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het 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 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.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is bij kabinetsbesluit niet doorgegaan. Er is besloten tot een eenmalige huurbevrozing en in sommige gevallen een huurverlaging. Dit had betrekking op de sociale huurwoningen, bij de geliberaliseerde woningen was wel sprake van een huurverhoging.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als verkopen onder voorwaarden gerealiseerde verkopen;

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover die niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt in de regel onder de lasten verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente die onder de financiële baten en lasten wordt opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt afgeschreven volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen van de aanschafwaarde ingeval van sloop en dotaties aan dan wel vrijval van voorzieningen onrendabele investeringen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

WormerWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en eigen dienst en de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WormerWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Eveneens worden de aan leefbaarheid toe te rekenen personeelskosten hier verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Waardeveranderingen van financiële vaste activa worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt

rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post Rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden door wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2014 geldt dat WormerWonen zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

WormerWonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten. WormerWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WormerWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WormerWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. WormerWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WormerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WormerWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar minimaal toe. Pas bij een rentestijging over langere perioden zal de rentelast van WormerWonen stijgen naar gelang er conversie en/of aflossingen met herfinanciering plaatsvinden of nieuwe leningen worden aangetrokken. Dit alles geheel in lijn met de vervalkalender en de dan vigerende marktrente.

Kredietrisico

WormerWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. WormerWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat WormerWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

In € 1.000	31-12-2021
Banksaldo	4.816
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	3.426
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	159

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als WormerWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft WormerWonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2021 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2021 en voorgaande jaren nog wijzigen en belastinglatenties een andere waarde kennen.

10. Toelichting op de balans

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2021

Immateriële vaste activa	Software
1 januari 2021	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-
	-
Mutaties	
Afschrijvingen	-42
Investeringen	351
Desinvesteringen	-
Totaal mutaties	310
31 december 2021	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-42
	377

De post immateriële vaste activa betreft de implementatiekosten van het nieuwe automatiseringspakket, welke tot balansdatum zijn gemaakt. De investeringen zijn gedaan in de jaren 2020 en 2021. Doordat de implementatie medio 2021 is afgerond, heeft in 2021 voor een half jaar aan afschrijving op deze balanspost plaatsgevonden. Het resterende saldo wordt in de komende 4,5 jaar afgeschreven.

10.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)							
Materiële vaste activa	Ref.	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed ten dienste van exploitatie	Totaal
1 januari 2021							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1		293.321	11.856	3.274	7.337	1.444	317.232
Mutaties 2021							
Investerings, initiële verkrijgingen		-	-	-	19.418	32	19.451
Investerings ten laste van voorziening ORT		-	-	-	-445	-	-445
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling		15.888	-	-	-	-	15.888
Investering na eerste waardering		453	1	-	-	-	454
Herclassificaties ten laste van voorziening ORT		-	-	-	3.482	-	3.482
Herclassificaties van en naar vastgoed in ontwikkeling voor verkoop		-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-249	-	-	-	-	-249
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde		53.549	919	809	269	-	55.545
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		-	-	-	-15.888	-	-15.888
Afschrijvingen		-	-	-	-	-79	-79
31 december 2021							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12		362.962	12.776	4.083	14.173	1.398	395.392

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 2.159 woongelegenheden en 14 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woongelegenheden en 232 niet-woongelegenheden opgenomen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 234,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 182,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze herwaarderingsreserve bestaat uit de som van het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de waarderingscomplexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de aanschafwaarde. Bij 6 waarderingscomplexen is de

marktwaarde in verhuurde staat lager dan de oorspronkelijke aanschafwaarde. De totale waardevermindering hiervan bedraagt € 0,774 miljoen.

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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WormerWonen. 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 beheerslasten 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 het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WormerWonen 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 € 193,8 miljoen (2020: € 165,3 miljoen), waarvan het grootste deel toeziet op het DAEB-bezit in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021			2020
	(in € 1.000,-)	DAEB vastgoed i.e.	Niet-DAEB vastgoed i.e.	Totaal vastgoed i.e.
Marktwaarde per 31 december 2021		362.962	12.776	375.738
Aanpassing naar beleid doorexploiteren		4.762	1.077	5.839
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)		-163.834	-688	-164.522
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen		-19.556	-179	-19.735
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid		-15.132	-228	-15.360
Beleidswaarde per 31 december 2021		169.202	12.758	181.960

De totale afslag op de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 193,8 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 51,6% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 193,8 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	5,60%
Streefhuur per maand	€ 584 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.777 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.009 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de DAEB-woningen:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	0,5% hoger	€ 17,5 mio lager
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	0,5% lager	€ 21,6 mio hoger
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 10,8 mio hoger
Streefhuur per maand	€ 25,- lager	€ 11,3 mio lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ 7,2 mio lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- lager	€ 7,2 mio hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 7,2 mio lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,- lager	€ 7,2 mio hoger

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

De mutaties in vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 | Wormer Wonen

			DAEB			Niet-DAEB	Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG		Woningen	Parkeren		
Marktwaarde 2020	292.384	937	293.321	8.474	3.383	11.856	305.177
Voorraadmutaties							
Verkoop / sloop / overig weg	-249	0	-249	0	0	0	-249
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	19.774	0	19.774	0	0	0	19.774
Subtotaal voorraadmutaties	19.524	0	19.524	0	0	0	19.524
Mutatie vastgoedgegevens							
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	309	0	309	-23	0	-23	286
Contractuur en leegstand	624	2	626	115	60	175	801
Maximale huur	545	0	545	0	0	0	545
WOZ-waarde	14.330	-28	14.302	267	90	357	14.659
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-5	-5	0	0	0	-5
Mutatiekans	-1.329	0	-1.329	0	-25	-25	-1.354
Complexdefinitie en verkooprestricties	211	0	211	0	0	0	211
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	14.690	-31	14.659	359	125	485	15.143
Methodische wijzigingen handboek en software							
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	19.637	0	19.637	322	0	322	19.958
Overdrachtskosten	-18.104	-13	-18.117	-507	-65	-572	-18.688
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	1.533	-13	1.520	-185	-65	-250	1.270
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek							
Markthuur na validatie	-427	0	-427	0	0	0	-427
Disconteringsvoet na validatie	7.532	21	7.553	166	77	243	7.796
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	7.105	21	7.126	166	77	243	7.369
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen							
Macro-economische parameters	1.674	10	1.684	48	8	56	1.740
Liberalisatiegrens	-578	0	-578	0	0	0	-578
Reguliere huurstijging	-481	0	-481	0	0	0	-481
Huurbeklemming	0	0	0	0	0	0	0
Markthuur	177	0	177	0	0	0	177
Leegwaardestijging	16.810	0	16.810	415	0	415	17.225
Splitsings- en verkoopkosten	213	0	213	5	-4	1	214
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.761	-6	-7.767	-215	-16	-231	-7.998
Beheerkosten	-198	0	-198	-4	-2	-6	-203
Belastingen en verzekeringen	299	2	301	7	3	10	310
Verhuurderheffing	9.137	0	9.137	0	0	0	9.137
Disconteringsvoet	7.364	0	7.364	196	0	196	7.560
Wijziging waarderingsmodel	375	-224	150	0	0	0	150
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelinge	27.031	-218	26.812	452	-10	441	27.253
Marktwaarde 2021	362.267	695	362.962	9.266	3.509	12.776	375.738
<i>Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>123,90%</i>	<i>74,21%</i>	<i>123,74%</i>	<i>109,36%</i>	<i>103,74%</i>	<i>107,75%</i>	<i>123,12%</i>

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2021 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2020: 41) en 232 garageboxen (2020: 232).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 18 eenheden (2020: 18 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Per 31 december 2021 zijn 98 woningen opgenomen in de verkooppoule. Dit houdt in dat deze woningen bij mutatie zullen worden verkocht, omdat deze woningen geen maatschappelijke toekomstwaarde meer hebben. In de meerjarenbegroting zijn voor komend boekjaar (2022) 4 verkopen begroot met een opbrengstwaarde van € 1.132.000,- en een boekwaarde van € 459.000,-. De werkelijke realisatie kan hier van afwijken, omdat niet op voorhand te zeggen is welke woningen uit de verkooppoule wanneer verkocht worden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Hiervoor verwijzen wij naar de in de grondslagen opgenomen tabellen.

Afschrijving

De afschrijvingsmethode is lineair:	
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	5-10 jaar

Voor toelichting inzake de MVA die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 11.12 tot en met 11.14 van de toelichting functionele winst- en verliesrekening.

Het beleid van WormerWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen bezit 41 geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie en 232 garageboxen in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2021 (peildatum 01-01-2020)
DAEB woningen in exploitatie	2.159	452,8 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	9	4,1 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	5	0,4 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	10,0 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	4,3 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.446	471,6 miljoen

10.2	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2021	2020
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
10.2.1	Latente belastingvordering(en)	1.973	1.972
		2021	2020
10.2.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>	17	19
	Nominale waarde € 20.181 (2020: € 20.181)		
10.2.1.2	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>	1.815	1.961
	Nominale waarde € 2.544.914 (2020: € 2.372.795)		
10.2.1.3	<i>Actieve belastinglatentie leningruil Vestia</i>	141	-
	Nominale waarde € 142.032,- (2020: € 0)		
10.2.1.4	<i>Passieve belastinglatentie premie</i>	-	-8
	Totaal	1.973	1.972
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,00% (bruto 1,35%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 5 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 40 jaar).		

10.4	Vorderingen	2021	2020
10.4.1	Huurdebiteuren	64	45
10.4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.4.2.1	Vpb Jisp t/m 2012	4	4
10.4.2.2	Vpb 2019	287	304
10.4.2.3	Vpb 2021	287	-
10.4.2.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	12
	Totaal	585	320

10.4.3	Overige vorderingen	2021	2020
10.4.3.1	Afrekening servicekosten	9	-
10.4.3.2	Vertrokken bewoners	9	6
10.4.3.3	Te ontvangen subsidie projectontwikkeling	1.699	-
10.4.3.4	Overige	-	7
	Subtotaal	1.717	13
10.4.3.5	Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-9	-6
	Totaal overige vorderingen	1.709	7
	De voorziening dubieuze debiteuren is gelijk gesteld aan de vorderingen op vertrokken bewoners. De praktijk leert dat deze vorderingen meestal oninbaar zijn. Beoordeling van deze vorderingen gebeurt volgens de statische methode. Alle vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.		

10.4.4	Overlopende activa	2021	2020
10.4.4.1	Te koppelen dagafschriften	-	3
10.4.4.2	Vooruitbetaalde bedragen	159	39
10.4.4.3	Overige overlopende activa	128	-
	Totaal	287	42

10.4.5	Liquide middelen	2021	2020
10.4.5.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)		
	Diverse bank- en kassaldi	4.816	5.344
	- Kas	-	
	- Bank	4.816	
	Subtotaal	4.816	5.344
10.4.5.2	Kruisposten geldverkeer	-3	-
	Totaal liquide middelen	4.813	5.344

	PASSIVA (in € 1.000)		
10.5	Eigen vermogen	2021	2020
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	76.978	76.576
	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve</i>	10.519	402
	Stand per 31 december	87.497	76.978
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	182.594	181.824
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop</i>	-227	-389
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door aankoop/nieuwbouw</i>	269	-469
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-304	-482
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	52.549	2.110
	Stand per 31 december	234.880	182.594
	Totaal vermogen	322.377	259.572
	Overeenkomstig de statuten van WormerWonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.		

Statutaire resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 25 van de statuten van WormerWonen (die moeten voldoen aan de voorschriften die terzake voor toegelaten instellingen gelden), dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan het vermogen toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 62,805 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 10,519 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 52,286 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling:

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	1.713	1.107
Dotaties	-	3.514
Onttrekkingen	445	2.907
Vrijval	1.269	-
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	-	1.713

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie:

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	-	-
Dotaties	660	-
Onttrekkingen	304	-
Vrijval	-	-
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	356	-

10.6	Voorzieningen						2021	2020
10.6.1	Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontw.						356	1.713
Complex	ORT	Stand per	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per		
	2021	1-1-2021				31-12-2021		
68	464	1.713	-	445	1.269	-		
88	281	-	-	-1.969	1.969	-		
89	0	-	-	-218	218	-		
97	0	-	-	-1.165	1.165	-		
98	1.042	-	-	-129	129	-		
Totaal	1.787	1.713	-	-3.037	4.751	-		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.								
Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in expl.								
Investering	ORT	Stand per	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per		
	2021	1-1-2021				31-12-2021		
Woningverbetering	334	-	334	219	-	115		
Duurzaamheid	277	-	277	36	-	241		
Geriefsverbetering	25	-	25	25	-	-		
PV-panelen individueel	25	-	25	25	-	-		
Totaal	660	-	660	304	-	356		

10.7 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.646	237	106	2.303
Schulden/leningen kredietinstellingen	66.062	36	100	65.926
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.706	-	-	3.706
Totaal	72.414	274	206	71.934
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.				

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaar is hieronder weergegeven:				
In €	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-

De mutaties in 2021 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
10.7.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen kredietinstellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
	1-1-2021			
	Oorspronkelijk bedrag lening	47.440	5.661	53.101
	Cumulatieve aflossingen	177	2.778	2.955
	Schuldrestant 1-1-2021	47.263	2.883	50.146
	Mutaties			
	Bij: Nieuw/bijstorting	17.709	-	17.709
	Bij: Agio leningruil Vestia	1.101	-	1.101
	Af: Aflossing	11	237	248
	Af: Amortisatie agio leningruil Vestia	-	-	-
	Terugname geheel vervallen leningen			
	Oorspronkelijk bedrag lening	-	-	-
	Cumulatieve aflossingen	-	-	-
	31-12-2021			
	Oorspronkelijk bedrag lening	66.250	5.661	71.911
	Cumulatieve aflossingen	188	3.015	3.203
	Schuldrestant 31-12-2021	66.062	2.646	68.708

		2021	2020
10.7.1.1	Schulden/leningen overheid	2.646	2.883
10.7.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	66.062	47.263
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>68.708</i>	<i>50.146</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	237	237
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	36	11
	Schuldrestant langlopend 31-12-2021	68.434	49.898

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 18,5 jaar (2020: 13,8 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2021: 1,35% (2020: 1,39%). In 2021 is voor € 17,7 miljoen aan externe financiering aangetrokken. Daarnaast is het agio van € 1.101.027,- op de aangetrokken lening ten behoeve van de leningruil Vestia (nominaal € 708.651,-) ook onder schulden/leningen kredietinstellingen verantwoord. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 67,6 miljoen opgenomen waarvoor bij het WSW borging is verkregen. Dit is exclusief het bovengenoemde agio.

Leningen

De bestaande leningenportefeuille bevat onder andere basisrenteleningen en extendible basisrenteleningen. Basisrenteleningen bevatten embedded swaps en extendible basisrenteleningen bevatten embedded swaps en receiver swaptions. Beiden vallen onder de sinds 1 oktober 2012 in werking getreden Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktwaarde basisrentelening

WormerWonen heeft één fixe basisrentelening met een nominale hoofdsom van € 5,0 miljoen. Deze lening kwalificeert zich in beginsel binnen RJ 290 niet als een contract met een af te splitsen embedded derivaat, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele kredietopslag (spread). De marktwaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2021, bedraagt circa € 9,6 miljoen (2020: € 10,9 miljoen).

Marktwaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen heeft twee extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-26677 en NWB 1-27252, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak.

Op 5 juli 2018 is de extendible lening NWB 1-26677 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 5 juli 2018 en het verschil ten opzichte van 31 december 2017 ten laste van het resultaat is gebracht.

WormerWonen heeft in de achterliggende jaren voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening per 5 juli 2018 wordt over de periode 5 juli 2018 tot 5 juli 2060 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 5 juli 2018 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente.

De marktwaarde van deze basisrentelening bedroeg op 5 juli 2018 € 7.479.321,-, hetgeen € 2.479.321,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 5 juli 2018 een voorziening op de balans opgenomen, welke in 42 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 59.031,- per jaar.

Op 1 december 2021 is de extendible lening NWB 1-7252 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 1 december 2021 en het verschil ten opzichte van 31 december 2020 ten laste is gebracht van het resultaat.

WormerWonen heeft per 1 december 2021 voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening wordt over de periode 1 december 2021 tot 1 december 2056 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 1 december 2021 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente.

De marktwaarde van deze basisrentelening bedroeg op 1 december 2021 € 11.150.233,-, hetgeen € 6.150.233,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 1 december 2021 een voorziening op de balans opgenomen, welke in 35 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 175.721,- per jaar.

10.7.2	Schulden/leningen overig					
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaarde op conversiedatum	Voorziening renteverlies per 31-12 2020	Voorziening renteverlies op 1-12-2021	Amortisatie voorziening renteverlies 2021	Voorziening renteverlies per 31-12 2021
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.332	-	-59	2.273
NWB 1-27252	5.000	11.150	-	6.150	-15	6.135
Totaal	10.000	18.629	2.332	6.150	-74	8.408

10.7.3	Derivaten					
Lening	Hoofdsom	Marktaandeel hoofdsom		Marktaandeel swaption		Mutatie
		2020	2021	2020	2021	2021
NWB 1-27252	5.000	5.169	-	-7.159	-	7.159
Totaal	5.000	5.169	-	-7.159	-	7.159

Marktwaarde totale leningportefeuille

De marktwaarde van de leningen in de leningportefeuille ultimo 2021, zijnde annuïtaire en fixe leningen en afgezien van de hierboven genoemde basisrentelening, is bepaald uitgaande van continuïteit. Dat wil zeggen dat de toekomstig te betalen rente en aflossingen contant gemaakt zijn naar prijspeil 31-12-2021. Als disconteringsvoet voor de jaarlijkse kasstromen wordt de marktrente (risicovrij) + opslag (corporate bonds rate triple A) gebruikt, passend bij het jaar van de kasstroom. Dit houdt in dat de kasstroom van jaar 1 contant wordt gemaakt tegen de 1-jaars rente + opslag, de kasstroom van jaar 2 tegen de 2-jaars rente + opslag, etc. Dit resulteert in een marktwaarde van dit deel van de leningportefeuille van € 75,9 miljoen (nominaal € 62,6 miljoen).

De marktwaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2021 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaarde
15 Annuïtaire / fixe leningen	62.607	75.932
1 Basisrentelening	5.000	9.588
Waarde per 31-12-2021	67.607	85.520

		2021	2020
10.7.4	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.706	3.062
	In 2021 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is ook geen woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2021 is 18 stuks (2020: 18 stuks).		
		2021	2020
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderingen/vermeerderingen	863	665
	Schuld per 1 januari	3.062	2.865
	Mutaties		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Opwaarderingen	644	198
	Afwaarderingen	-	-
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderingen/vermeerderingen	1.507	863
	31 december	3.706	3.062

10.8	Kortlopende schulden	2021	2020
10.8.1	Schulden aan overheid		
10.8.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	237	237
	Totaal	237	237
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.2	Schulden aan kredietinstellingen		
10.8.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	11	11
	Totaal	11	11
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.3	Schulden aan leveranciers	723	228
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
10.8.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.8.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	51	-
10.8.4.2	Nog te betalen BTW	471	445
10.8.4.3	VPB 2020	7	348
	Totaal	529	793

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt WormerWonen een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over dat boekjaar aangegeven wordt. Het navolgende jaar wordt de schatting herijkt op basis van de ingediende aangifte.

De aangifte 2018 en 2019 zijn ingediend. Tegen de aangifte van 2018 heeft WormerWonen bezwaar gemaakt, enerzijds tegen de gebruikte methode ter afwaardering van de onroerende zaken gelegen aan de Watermuntstraat en anderzijds tegen de huidige winstbepaling, aangezien er nog een verlies uit 2013 uitstaat welke verrekend kan worden met de belastbare winst over 2018. De aangifte van 2020 is opgesteld en gereed voor indiening.

Sectorbreed is naar aanleiding van de aangiftes 2015 en 2016 een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kort gezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Bij het schatten van de fiscale positie ten behoeve van de jaarrekening heeft WormerWonen een positie ingenomen waar zij de onderhoudsvoorziening in 2016 volledig vrij heeft laten vallen. Bij de definitieve aanslag 2016 en 2017 heeft WormerWonen dezelfde positie ingenomen. Het eerder ingediende bezwaar tegen deze beide aangiftes heeft WormerWonen ingetrokken. WormerWonen is in afwachting van een definitief standpunt van de Belastingdienst.

		2021	2020
10.8.5	Overige schulden		
10.8.5.1	Afrekening servicekosten	90	55
	Totaal	90	55
10.8.6	Overlopende passiva		
10.8.6.1	Niet vervallen rente	289	222
10.8.6.2	Vooruit ontvangen huur	103	113
10.8.6.3	Verplichting vakantiedagen	85	77
10.8.6.4	Overige	329	65
	Totaal	806	477

10.9	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
10.9.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouwprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 2,75 miljoen opgenomen.
10.9.2	WSW-obligolening
	Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.
	De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. Ultimo 2021 heeft WormerWonen een obligolening afgesloten met een variabele hoofdsom van € 1,3 miljoen.
10.9.3	Operationele leases
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases (kantoorautomatisering) als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 50.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar -
	Meer dan 5 jaar -
10.9.4	Onderhoudsverplichtingen
	Voor het onderhoud (woningverbeteringen) zijn aangegane verplichtingen van € 0,68 miljoen opgenomen. Dit betreft werkzaamheden welke in 2021 zijn gestart en in 2022 worden afgerond.
10.9.5	Verbonden partijen
	Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, worden aangemerkt als verbonden partij. Ook statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WormerWonen en nauw verwanten zijn verbonden partijen. De verbonden partijen van WormerWonen betreffen: directeur-bestuurder, MT-leden, RvC leden, Woningnet, vijf Verenigingen van Eigenaren. Er hebben geen transacties buiten de reguliere transacties zoals bezoldiging plaatsgevonden.
10.9.6	Onderpand WSW
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.1	Huuropbrengsten	2021	2020
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	14.096	13.600
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	271	278
	Subtotaal	14.367	13.878
11.1.3	Af: Huurderving	-126	-98
11.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-11	-15
	Totaal	14.230	13.764

De huurontwikkeling in 2021 van de woningen ziet er als volgt uit. In de berekening zijn alleen de woningen meegenomen die volgens de regels van de huursombenadering hiervoor in aanmerking komen. Dat houdt in: niet leegstaand, niet gemuteerd, geen opgeleverde nieuwbouw of aankoop, geen verkoop. Met andere woorden: woningen die het gehele jaar door dezelfde huurder zijn gehuurd.

Huurontwikkeling 2021	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB	1.902	-0,20%
Niet-DAEB	41	2,35%

11.2	Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.134	1.086
	Subtotaal	1.134	1.086
11.2.2	Af: Derving vergoedingen	-13	-1
	Subtotaal	1.121	1.085
11.2.3	Verrekenen met huurders	-90	-55
	Totaal opbrengsten servicecontracten	1.030	1.030
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		

11.3	Lasten servicecontracten	2021	2020
11.3.1	Lasten servicecontracten	-946	-980
	Totaal lasten servicecontracten	-946	-980

11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-121	-87
11.4.2	Toegerekende organisatiekosten	-1.995	-1.722
11.4.3	Geactiveerde productie eigen bedrijf	138	201
11.4.4	Opbrengst interne doorbelastingen	124	137
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.854	-1.471

11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.560	-1.083
	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-2.294	-1.984
	Toegerekende organisatiekosten	-337	-300
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-4.191	-3.367
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	-858	-645
	Mutatieonderhoud	-702	-438
	Subtotaal	-1.560	-1.083
	Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)		
	Planmatig onderhoud	-1.993	-1.649
	Contracten	-302	-335
	Subtotaal	-2.294	-1.984

11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
11.6.1	Belastingen	-745	-639
11.6.2	Verzekeringen	-51	-43
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-17	-18
11.6.4	Verhuurderheffing	-2.194	-2.052
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.007	-2.753

	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.262	6.224
--	---	--------------	--------------

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de verdeelstaat, waarin de niet direct toe te delen organisatiekosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	2021	2020
Lonen en salarissen	-1.085	-1.103
Sociale lasten	-163	-169
Pensioenlasten	-129	-169
Overige personeelskosten	-302	-88
Huisvestingskosten	-55	-58
Kosten automatisering	-423	-268
Overige algemene kosten	-283	-279
Diversen	-55	-54
Totaal	-2.494	-2.187

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021	2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.995 (80,0%)	-1.722 (78,7%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-337 (13,5%)	-300 (13,7%)
Overige organisatiekosten	-163 (6,5%)	-165 (7,5%)
Totaal	-2.494 (100%)	-2.187 (100%)

Overige specificaties (in € 1.000)

	Specificatie overige algemene kosten	2021	2020
	De omvangrijkste posten en de posten met opvallende mutaties ten opzichte van vorig jaar zijn:		
	Bankkosten	-21	-17
	Bewonersparticipatie bijdrage	-	-6
	Kosten woonruimteverdeling	-	-9
	Kosten WoningNet	-	1
	PR/communicatie	-11	-12
	Portokosten	-22	-5
	Telefoonkosten	-19	-24
	Drukwerk	-9	-9
	Advertentiekosten	-	-12
	Contributie en abonnementen	-31	-18
	Advieskosten	-123	-139
	Exploitatielasten auto's	-22	-21
	Overige algemene kosten	-25	-9
	Totaal overige algemene kosten	-283	-279

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2021	2020
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (2 stuks in 2021, 2 stuks in 2020)	678	530
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	678	530

11.10	Toegerekende organisatiekosten	2021	2020
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-8	-6
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-8	-6

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2021	2020
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-249	-450
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-249	-450

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	422	73
--	--	------------	-----------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	2	339	125

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
11.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.		
	Complex 68 Noordeinde	1.269	-1.733
	Complex 88 Amandelbloesem	1.969	-832
	Complex 89 Oostknollendam	218	-218
	Complex 97 Watermuntstraat	1.165	152
	Complex 98 Spatterstraat portieken	129	-730
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.	4.751	-3.362
11.12.2	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.		
	Woningverbetering	-334	-
	Duurzaamheid	-277	-
	Geriefsverbetering	-25	-
	PV-panelen individueel	-25	-
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.	-660	-
11.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-	-77
	Boekverlies opgeleverde nieuwbouw	-	-
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	269	92
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	269	15
11.12.3	Afwaardering mva in exploitatie a.g.v. sloop	-	-559
11.12.4	Afwaardering mva in ontwikkeling	-	-37
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	4.360	-3.943
11.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	54.771	1.885
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.771	1.885
11.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2021	2020
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	809	248
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-644	-198
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	165	51
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.296	-2.007

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

11.15	Opbrengst overige activiteiten	2021	2020
11.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	4	4
11.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	-	18
11.15.3	Overigen	6	6
	Totaal opbrengst overige activiteiten	10	28
	Netto resultaat overige activiteiten	10	28

Overige organisatiekosten (in € 1.000)

11.16	Overige organisatiekosten	2021	2020
11.16.1	Bestuurskosten	-70	-65
11.16.2	Kosten externe controle	-103	-100
11.16.3	Bijdrage AW	-7	-17
11.16.4	Obligoheffing	-31	-
11.16.5	Agio leningruil Vestia	-1.101	-
11.16.5	Toegerekende organisatiekosten	-163	-165
	Totaal overige organisatiekosten	-1.475	-347

Overige specificaties (in € 1.000)

	Bezoldiging RvC	2021	2020
	De bezoldiging van de RvC in 2021 bedraagt € 52.753,-	-53	-50

	Specificatie accountants honoraria	2021	2020
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-84	-87
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-19	-13
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-10	-
	Totaal accountants honoraria	-112	-100

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij WormerWonen door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn uitgevoerd. De kosten die in 2021 zijn gemaakt zijn opgenomen in bovenstaande specificatie.

Leefbaarheid (in € 1.000)

11.17	Leefbaarheid	2021	2020
11.17.1	Leefbaarheid	-94	-127
	Totaal leefbaarheid	-94	-127

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2021	2020
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	1.009	-1.845
	Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.009	-1.845
11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
11.19.1	Rentebaten overig	74	72
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	72

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
11.20.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-12	-30
	Leningen kredietinstellingen	-753	-679
	Derivaten amortisatie	-32	-65
11.20.2	Rente kortlopende schulden		
	Overige schulden	-48	-36
	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-845	-810

	Saldo financiële baten en lasten	238	-2.583
--	---	------------	---------------

11.21	Belastingen	2021	2020
11.21.1	Actieve belastinglatentie leningen	-2	
11.21.2	Actieve belastinglatentie swaption	-146	
11.21.3	Actieve belastinglatentie leningruil Vestia	141	
11.21.4	Passieve belastinglatentie premie	8	
11.21.5	Vpb 2020	-7	
11.21.6	Vpb 2021	-848	
	Totaal	-854	
	Belastingen	-854	-89
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
	Acute belastingen	-854	
	Latente belastingen per 1-1-2021	1.972	
	Mutatie latente belastingen in 2021	1	
	Latente belastingen per 31-12-2021	1.973	
	De acute belastinglast 2021 is als volgt bepaald:		
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	63.659	
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-	
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-422	
	Afschrijvingen	-7	
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-4.360	
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-54.936	
	Waardeverandering FVA	-459	
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten	-5	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	25	
	Investeringsregelingen	-9	
	Fiscale regelingen	5	
	Fiscale winst	3.491	
	Verliesverrekening	-	
	Belastbaar bedrag	3.491	
	Verschuldigde winstbelasting	848	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 1,4% wordt veroorzaakt door toepassing van de fiscale regels op de commerciële winstberekening. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit verkoop, (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen en de verwerking van interest. Anderzijds is in de effectieve belastingdruk belasting over meerdere jaren opgenomen.

In navolging van de jaarrekening 2020 is in de jaarrekening 2021 de aangifte Vpb 2016 en verder gevolgd, waarbij het ingediende bezwaar tegen de aangiftes van 2016 en 2017 met betrekking tot de vrijval van de onderhoudsvoorziening is ingetrokken.

12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Voor de uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB- en Niet-DAEB tak wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering, pagina 23.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2021

ACTIVA (in € 1.000)	2021	2020	PASSIVA (in € 1.000)	2021	2020
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa			Vermogen		
Software	377	68	Overige reserve	83.715	83.444
			<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	11.437	271
			Herwaarderingsreserve	175.857	174.956
			<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	51.368	901
Totaal immateriële vaste activa	377	68	Totaal vermogen	322.377	259.572
Vastgoedbeleggingen			Voorzieningen		
DAEB vastgoed in exploitatie	362.962	293.321	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	338	1.713
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.083	3.274	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.173	7.337			
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.287	1.303			
Totaal materiële vaste activa	382.505	305.234	Totaal voorzieningen	338	1.713
Financiële vaste activa			Langlopende schulden		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	10.110	8.941	Schulden/leningen overheid	2.409	2.646
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	3.081	3.831	Schulden/leningen kredietinstellingen	66.025	47.252
Latente belastingvordering(en)	1.973	1.972	Schulden/leningen overig	8.408	2.332
Overige vorderingen	24	56	Derivaten	-	7.159
Totaal financiële vaste activa	15.187	14.800	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	3.706	3.062
Som vaste activa	398.069	320.102	Totaal langlopende schulden	80.549	62.452
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	61	43	Schulden aan overheid	237	237
Belastingen en premies sociale verzekeringen	562	307	Schulden aan kredietinstellingen	36	11
Overige vorderingen	1.708	7	Schulden aan leveranciers	695	219
Overlopende activa	276	40	Belastingen en premies sociale verzekeringen	521	779
			Overige schulden	89	53
			Overlopende passiva	798	465
Totaal vorderingen	2.607	397	Totaal kortlopende schulden	2.377	1.764
Liquide middelen	4.964	5.002			
Som vlottende activa	7.572	5.399			
TOTAAL ACTIVA	405.641	325.501	TOTAAL PASSIVA	405.641	325.501

12.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2021

ACTIVA (in € 1.000)	2021	2020	PASSIVA (in € 1.000)	2021	2020
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Vermogen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.776	11.856	Overige reserve	2.205	1.853
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	250	352
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	Herwaarderingsreserve	6.737	6.868
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	111	142	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	919	-131
Totaal materiële vaste activa	12.887	11.998	Totaal vermogen	10.110	8.942
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	17	-
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-			
Som vaste activa	-	-	Totaal voorzieningen	17	-
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	480	454	Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	2.781	3.081
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Totaal voorraden	480	454	Totaal langlopende schulden	2.781	3.081
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	2	2	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23	13	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Overige vorderingen	-	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	300	750
Overlopende activa	11	2	Schulden aan leveranciers	28	9
			Belastingen en premies soc. verz.	7	14
			Overige schulden	-	2
			Overlopende passiva	8	13
Totaal vorderingen	37	17	Totaal kortlopende schulden	344	788
Liquide middelen	-151	342			
Som vlottende activa	366	813			
TOTAAL ACTIVA	13.252	12.811	TOTAAL PASSIVA	13.252	12.811

12.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2021

	x € 1.000.-	2021	2020
Huuropbrengsten		13.598	13.138
Opbrengsten servicecontracten		1.015	1.021
Lasten servicecontracten		-931	-972
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-1.738	-1.369
Lasten onderhoudsactiviteiten		-4.085	-3.344
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.977	-2.722
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.882	5.751
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		678	530
Toegerekende organisatiekosten		-8	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-249	-450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		422	73
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.378	-3.943
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.852	2.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		165	51
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		58.395	-1.876
Opbrengst overige activiteiten		4	28
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		4	28
Overige organisatiekosten		-1.462	-333
Leefbaarheid		-94	-127
Waardeveranderingen financiële vaste activa		1.009	-1.845
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		144	142
Rentelasten en soortgelijke kosten		-843	-808
Saldo financiële baten en lasten		310	-2.512
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		62.457	1.005
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-821	-54
Resultaat uit deelnemingen		1.169	221
Resultaat na belastingen		62.805	1.172

12.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021

	x € 1.000.-	2021	2020
Huuropbrengsten		632	627
Opbrengsten servicecontracten		16	9
Lasten servicecontracten		-16	-8
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-116	-102
Lasten onderhoudsactiviteiten		-106	-22
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-30	-31
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		380	473
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		919	-131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		901	-131
Opbrengst overige activiteiten		6	-
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		6	-
Overige organisatiekosten		-13	-14
Leefbaarheid		-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-72	-72
Saldo financiële baten en lasten		-72	-72
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.201	256
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-33	-35
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		1.168	221

12.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2021 (directe methode)

	x € 1.000	2021	2020
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	13.610	13.141
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	13.522	13.037
1.1.2	- Intramuraal DAEB	29	43
1.1.2	- Maatschappelijk onroerend goed	59	61
1.2	Vergoedingen	1.094	1.074
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	70	71
	Saldo ingaande kasstromen	14.775	14.286
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.340	1.372
1.7.1	- Lonen en salarissen	972	983
1.7.2	- Sociale lasten	181	166
1.7.3	- Pensioenlasten	187	223
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.724	3.305
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.843	2.718
1.10	Rente-uitgaven	740	729
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	38	11
1.11 b	Verhuurdersheffing	1.744	2.052
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	4	7
1.13	Vennootschapsbelasting	1.410	1.400
	Saldo uitgaande kasstromen	11.842	11.594
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.933	2.692
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	678	530
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	678	530
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	21.043	10.357
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	427	579
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	10.777
2.6	Aankoop grond	-	-
2.7	Investeringen overig	378	34
2.8	Externe kosten bij verkoop	8	6
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	21.855	21.752
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.177	-21.223

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	750	28
2.11	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	750	28
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-20.427	-21.194
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	17.709	20.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	249	223
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	17.460	19.777
4.1	Mutatie liquide middelen	-35	1.275
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	5.002	3.727
	Liquide middelen per 31-12	4.967	5.002

12.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021 (directe methode)

	x € 1.000	2021	2020
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	632	627
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	420	411
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	212	215
1.2	Vergoedingen	16	11
	Saldo ingaande kasstromen	647	638
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	54	58
1.7.1	- Lonen en salarissen	39	41
1.7.2	- Sociale lasten	7	7
1.7.3	- Pensioenlasten	8	9
1.8	Onderhoudsuitgaven	90	8
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	106	91
1.10	Rente-uitgaven	72	71
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	57	59
	Saldo uitgaande kasstromen	379	287
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	268	351
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1	(Des)investeringsontvangsten overig	6	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6	-
	x € 1.000	2021	2020
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.2	Investerings woningverbetering	1	-
2.3	Investerings overig	16	70
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	17	70
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11	-70
	FVA		
2.4	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.5	Ontvangsten overig	-	-
2.6	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-11	-70
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-

	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	750	28
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-750	-28
4.1	Mutatie liquide middelen	-493	253
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	342	89
	Liquide middelen per 31-12	-151	342

13. Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 17,87 werknemers in dienst (2020: 18,12 werknemers). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (exclusief uitzendkrachten). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0 werknemers). Zowel in 2020 als in 2021 zijn er geen "topfunctionarissen" ingeleend.

13.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WormerWonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse C. Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Stichting WormerWonen is € 123.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i>	J.H.J. van Nimwegen
Functie(s)	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	106.672
Beloningen betaalbaar op termijn	16.298
<i>Subtotaal</i>	<i>122.970</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	123.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2021	122.970
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	98.927
Beloningen betaalbaar op termijn	19.023
<i>Subtotaal bezoldiging 2018</i>	<i>117.950</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	118.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2020	117.950

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens voorzitter	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.250	9.550	9.550
Individueel toepasselijke WNT-maximum	18.450	12.300	12.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2021	14.250	9.550	9.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2020	13.650	9.150	9.150
Individueel toepasselijk maximum	17.700	11.800	11.800

<i>Bedragen in € 1</i>	F. Hei	S. Khandekar
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.853	9.550
Individueel toepasselijke WNT-maximum	12.300	12.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2021	9.853	9.550
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		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2020	9.150	9.150
Individueel toepasselijk maximum	11.800	11.800

13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen.

Wormer, 15 juni 2022
Stichting WormerWonen

Directeur-Bestuurder

J.H.J. van Nimwegen

De raad van commissarissen

M.A. Heerkens Voorzitter

R. Bakker Vicevoorzitter

F. Hei lid

T. Kuijper lid

S. Khandekar lid

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2021 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Datum: 15 juni 2022

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Wormerwonen te Wormerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening (van pagina 60 tot en met 123) een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wormerwonen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de 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 andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wormerwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 73. Hierin staat beschreven dat Stichting Wormerwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Alkmaar, 15 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden							
1. Woningen en woongebouwen							
a. in exploitatie	2.200	2.106	2.038	2.100	1.929	1.946	2.024
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	-
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen							
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1
b. Kruiskerk	-	-	-	-	-	-	1
c. Garages	232	232	232	270	270	270	270
d. MOG overig	8	8	8	8	8	8	-
e. Zorg intramuraal	5	9	9	9	9	-	-
Totaal (exclusief in beheer)	2.446	2.356	2.288	2.388	2.217	2.225	2.296
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)							
1. Eigen vermogen	322.377	259.572	258.400	229.923	196.834	207.674	192.596
2. Huren	14.241	13.780	13.279	12.743	11.815	11.688	11.483
3. Vergoedingen	1.030	1.030	912	856	787	838	682
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	62.805	1.172	28.916	33.089	-10.840	15.078	12.631
Algemeen							
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,42	0,30	0,32	0,42	0,53	0,57	0,56
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,91	0,66	0,77	1,10	0,50	0,38	0,36
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	614	559	577	555	614	552	517
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	39.771	36.552	37.574	33.690	37.615	33.157	29.355
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100
6. Renteresultaat uitgedrukt in een percentage van de overige reserves	-	-	-	-	-	-	-
7. Personeelsbezetting einde boekjaar:							
a. directie	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	3	3	3	3	4	4	5
c. administratief	18	20	19	16	16	16	16
d. huishoudelijk personeel	1	1	1	1	1	1	1
Totaal	23	25	24	21	22	22	23

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:							
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0
c. administratief	13,0	15,1	13,5	12,0	12,3	12,1	12,1
d. huishoudelijk personeel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	17,3	19,4	17,8	16,3	17,6	17,4	18,4
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.							
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	4.686	5.450	5.592	6.106	6.613	6.410	6.852
9. Solvabiliteit (marktwaarde)	79,5	79,7	85,1	82,6	82,9	86,1	85,5
10. Rentabiliteit totaal vermogen	15,7	0,6	9,8	12,2	-4,2	6,5	6,0
11. Rentabiliteit eigen vermogen	19,5	0,5	11,2	14,4	-5,5	7,2	6,6
12. Current ratio	3,3	3,4	1,5	1,8	3,4	3,4	3,5

ad 8:

De operationele cashflow bestaat uit het jaarresultaat + belastingen + afschrijvingen + overige waardeveranderingen materiële vaste activa +/- wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten +/- geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf + kosten uitbesteed werk +/- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille +/- waardeveranderingen financiële vaste activa + afgeboekte boekwaarde verkochte woningen bestaand bezit.

ad 9:

De solvabiliteit bestaat uit het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 10:

De rentabiliteit op het totale vermogen bestaat uit het jaarresultaat + verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 11:

De rentabiliteit op het eigen vermogen bestaat uit het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen.

ad 12:

De current ratio is de vlottende activa gedeeld door de vlottende passiva.