



Jaarverslag 2021

Oog voor mensen, hart voor wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
JAARVERSLAG 2021	
Kerncijfers 2021	5
Woord vooraf	7
Woord vooraf	8
Verslag van de Raad van Commissarissen	9
2021: volhouden en doorgaan	10
Bestuursverklaringen	16
BESTUURSVERSLAG	
1 Missie, visie en strategie van Woonforte	17
Missie, visie en strategie van Woonforte	18
2 Klant en samenleving	20
2.1 Doelen en ambities	21
2.2 Algemeen	21
2.3 Woningtoewijzing	22
2.4 Urgent woningzoekenden en statushouders	25
2.5 Partners in Wonen en Zorg	26
2.6 Middeninkomens	27
2.7 Samenwerking en initiatief	28
2.8 Klanttevredenheid	28
2.9 Betalingsproblemen voorkomen	31
2.10 Dak- en thuisloosheid	32
2.11 Inclusief Alphen aan den Rijn	33
2.12 Zelf- en samenredzaamheid	34
3 Vastgoed	36
3.1 Doelen en ambities	37

3.2 Huurbeleid	37
3.3 Portefeuillesamenstelling	38
3.4 Duurzaamheid – energiebesparing	42
3.5 Technische ontwikkelingen	45
4 Organisatie	46
4.1 Doelen en ambities	47
4.2 Missie, visie en strategie	47
4.3 Medewerkers	48
4.4 Organisatieontwikkeling	49
4.5 Samenwerking	50
4.6 Innoveren en vernieuwen	51
4.7 Personeelsmanagement	52
5 Financiën	54
Financiën	55
6 Risico's 2021	63
6.1 Risicomanagement	64
6.2 Prestaties in 2021	66
6.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (op basis van RJ 400)	67
7 Verbindingen	72
Verbindingen	73
B Bijlagen	74
B1: Samenstelling Raad van Commissarissen	75
B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2021	78
JAARREKENING	
Jaarrekening 2021	79
1. Balans per 31 december 2021 voor resultaatbestemming	80
2. Winst- en verliesrekening	82

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	83
4. Algemene toelichting	86
5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	92
6. Toelichting op de balans	109
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	131
9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2021	140
10. WNT-verantwoording	146
11. Ondertekening	150
Controleverklaring	151
Bijlagen	160
Bijlage 1: Verbindingen	161
Colofon	165

Kerncijfers 2021



Woningen

DAEB-woningen

9.787

Niet-DAEB-woningen

485

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

558

Nieuwe verhuringen niet-DAEB-woningen

21



Beschikbaarheid

Appartementen nieuw opgeleverd

121

Eengezinswoningen nieuw opgeleverd

15

Eengezinswoningen in uitvoering

47

Huurwoningen in voorbereiding / in ontwikkeling

930

Aankoop (terugkoop Koopgarant)

1

Verkoop woningen

82



Betaalbaarheid

Woningen onder 1e aftoppingsgrens
(max € 633,25)

aantal woningen

7.820

gemiddelde huur

€ 517,84

Percentage woningen verhuurd onder 2e
aftoppingsgrens (max € 678,66)

83 %

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

€ 555,92

Gemiddelde huur vrije sector

€ 804,49

Gemiddeld percentage maximale huur

72,48 %

Gemiddelde huurverhoging sociale
huurwoningen

0 %



Financiële kengetallen

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto
bedrijfslasten (GBNB) per verhuureenheid

€ 910,-

Huurinkomsten

€ 73 mln



Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,6



Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

€ 1.992 mln

Beleidswaarde

€ 985 mln

Maatschappelijk offer

€ 1.007 mln

WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2020, aanslag 2021)

€ 1.949 mln



Organisatie

Aantal fte per 31-12-2021

100,7 fte

Aantal medewerkers

112 **48** **64**

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2021

5



Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS-punten DAEB en niet-DAEB

148

Renovaties (exclusief investering zonnepanelen)

€ 2,3 mln

Investering zonnepanelen

€ 2,3 mln

Onderhoud (inclusief investeringen)

€ 17,8 mln

Gemiddelde energie-index van onze woningen

1,41



Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders (6 buurtbeheerders en 5 huismeesters) per 31-12-2021

11

Kosten leefbaarheid

€ 0,7 mln

Ontruiming (op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/ overlast)

5



Woord vooraf

Woord vooraf

Bij het schrijven van dit voorwoord bij het jaarverslag 2021 van Woonforte is de wereld, na de gezondheidscrisis van de afgelopen twee jaar, in een nieuwe crisissituatie gekomen. Het is oorlog in Oekraïne na een inval door het Russische leger, met rampzalige gevolgen voor de zwaar getroffen inwoners van dat land. Een direct merkbaar gevolg is de stroom vluchtende mensen die in Europa en ook in Nederland gastvrij opgevangen wordt. Ook Woonforte draagt daar in samenwerking met de gemeente Alphen aan den Rijn haar steentje aan bij. De oorlog zal voor ons gevolgen hebben.

Zorgen dat mensen in Alphen aan den Rijn kunnen wonen in een passende woning; zoveel mogelijk woningen beschikbaar stellen, tegen een betaalbare prijs en van een goede, duurzame kwaliteit. Daar hebben we ook in 2021 onze energie in gestoken. Eigenlijk is alles wat we doen, terug te brengen tot het streven bij te dragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten, en aan wonen in een prettige leefomgeving nu en voor toekomstige generaties. Dat is onze missie. Wat we op dat gebied precies gepresteerd hebben, kunt u lezen in dit jaarverslag.

Het jaar 2021 was een jaar waarin corona toch weer een stevig stempel drukte op ons werk. Het contact met huurders verliep opnieuw grotendeels digitaal. Voor sommigen was dat prima, voor velen niet. Zij willen echt contact. Desondanks hebben we veel wel voor elkaar gekregen. Zo laat de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen zien dat de aanpak van de wooncrisis onze hoogste prioriteit heeft. Tot 2026 bouwen we 1.000 nieuwe sociale huurwoningen. Veel collega's werkten in de wijken aan de leefbaarheid van buurten en het op peil houden en verbeteren van de (technische en energetische) kwaliteit van onze woningen. Alle medewerkers verdienen een compliment voor hun enorme inzet.

Onze prioriteiten hebben we geformuleerd in een geactualiseerde visie en strategie. Het regeerakkoord van het kabinet Rutte-IV lijkt ons rugwind te geven. Mede door een eigen minister komt er eindelijk weer gerichte aandacht voor volkshuisvesting, al moet nog blijken hoeveel ruimte we écht krijgen. Die ruimte is hard nodig, want er is ongelooflijk veel te doen. Vooral nu in de afgelopen periode duidelijk is geworden dat de markt de woningtekorten nooit alleen kan oplossen.

Met een aangepaste organisatie gaat Woonforte nog sterker de komende jaren in. We gaan – uiteraard verantwoord – financieel iets scherper aan de wind varen, zodat we meer kunnen doen voor de mensen die op ons rekenen. Mooi is dat we een samenwerkingsovereenkomst hebben getekend met onze huurdersorganisatie, de HOGH. Daar past een woord van dank voor hun inzet en betrokkenheid.

Het is goed om te zien hoe we allemaal werken aan hetzelfde doel: een woning voor mensen die hier geboren en opgegroeid zijn, voor mensen die vanwege werk, studie, de liefde of een huis hiernaartoe komen én voor nieuwkomers die moeten vluchten, alles achterlaten en opnieuw beginnen. Kortom voor iedereen in Alphen aan den Rijn een passend thuis.

Monique Brewster, bestuurder Woonforte

1 maart 2022

A photograph of a woman with short grey hair, wearing a dark brown jacket over a teal top, blue jeans, and blue sneakers. She is sitting on a rust-colored metal ledge, smiling at the camera. A black and white dog is sitting on the paved ground next to her. In the background, there are modern apartment buildings with balconies, and the sun is shining brightly, creating a lens flare effect. The sky is clear and blue.

Verslag van de Raad van Commissarissen

2021: volhouden en doorgaan

Weer was het een apart jaar. Dachten we eerst nog het coronavirus en alle bijbehorende beperkingen achter ons te kunnen laten, uiteindelijk domineerde de gezondheidscrisis bijna weer geheel 2021. Toch brengt zo'n jaar ook positieve verrassingen. Het leven staat echt niet stil.

De Raad van Commissarissen zag dat échte ontmoetingen schaars waren dit jaar, op alle niveaus in de organisatie. Het gaat om de ontmoetingen tussen medewerkers onderling, tussen medewerkers en huurders, maar ook tussen de commissarissen en het bestuur en de commissarissen onderling. Meer nog dan in 2020 voelde dat als een gemis. Het begon zwaar te wegen. Juist omdat een woningcorporatie een organisatie is die zich richt op mensen, méér dan op huizen of stenen. Daar komt nog bij dat Woonforte een organisatieverandering doormaakt. Daarvoor zijn ontmoetingen juist essentieel.

De Raad heeft daarom des te meer waardering en bewondering voor wat er allemaal is gepresteerd. Ook dit jaar heeft de organisatie een grote veerkracht laten zien. Eerst moesten medewerkers omschakelen naar thuiswerken, ze konden daarna toch naar kantoor en moesten vervolgens weer terug. Gelukkig was de organisatie en de ICT-infrastructuur daar dit jaar ook goed op voorbereid.

Het werk ging door. Er is gebouwd, onderhouden en verduurzaamd. Maar er is meer. Woonforte staat in het hart van de samenleving van Alphen aan den Rijn. De corporatie heeft een belangrijke plaats in de lokale maatschappij en is een essentiële speler op het maatschappelijk middenveld. In hun dagelijks werk komen medewerkers daarmee continu in aanraking. Zij zien wat er bij de huurders in de straat gebeurt, in hun portiek, vaak ook achter de voordeur. Tijdens deze gezondheidscrisis is des te meer zichtbaar geworden dat veel huurders kwetsbaar zijn. Woon- en inkomenszekerheid wegen zwaar voor hen en zijn niet altijd vanzelfsprekend.

Woonforte zelf is gezond. Financieel robuust, stevig lokaal verankerd, geleid door een bekwame en zeer betrokken bestuurder, op basis van een heldere missie, gewapend met een herijkte visie en strategie. De bestrijding van de wooncrisis heeft nu de allerhoogste prioriteit. Woonforte investeert fors en zal dat de komende jaren blijven doen, steunend op een vernieuwd financieel beleid. Het heeft al enkele mooie projecten opgeleverd. Meer zullen er volgen in 2022 en de jaren daarna.

Voor de Raad van Commissarissen zelf was het een interessant jaar. De afgelopen jaren is de Raad praktisch in zijn geheel ververst. In 2021 kwamen de nieuwe raadsleden goed op stoom. Er is veel aandacht geweest voor het teamproces. Verderop in dit verslag van de Raad van Commissarissen leest u hier meer over. Het toezicht krijgt opnieuw vorm en de adviseursrol, die de Raad mede vervult, is tegen het licht gehouden.

De Raad constateert dat Woonforte voor grote uitdagingen staat. Dat vraagt veel van de medewerkers en het management. Het vraagt onze voortdurende aandacht. We vertrouwen erop dat de cultuurverandering die Woonforte doormaakt, zal leiden tot een organisatie die ambitie kan combineren met slagvaardigheid.

Tot slot een woord van dank aan alle medewerkers. In een best weer moeilijk jaar slaagden zij erin om het belangrijke werk van Woonforte te laten doorgaan. De Raad van Commissarissen spreekt daar op deze plek veel waardering voor uit.

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonforte houdt toezicht op het bestuur en de besturing van Stichting Woonforte en is een klankbord voor het bestuur. Raad en bestuur werken samen op basis van vertrouwen en empathie, en vanuit het 'no surprise'-beginsel. Dat betekent dat de bestuurder tijdig de raad van alle relevante ontwikkelingen binnen, maar ook van buiten de organisatie, op de hoogte houdt. Raad en bestuur hebben hun visie op besturen in toezichthouden beschreven en vastgelegd in een toezichtvisie.

In de toezichtvisie staan ook de gemeenschappelijke waarden op basis waarvan de leden van de Raad en het bestuur met elkaar samenwerken. De Raad van Commissarissen streeft er bij het uitvoeren van het toezicht naar:

- voortdurend te kijken naar de ontwikkelingen in de samenleving en daarmee in verbinding te zijn;
- kritisch zijn vanuit betrokkenheid en wederzijds vertrouwen, zowel naar elkaar als in het samenspel met de bestuurder;
- ruimte te behouden voor reflectie en tegenspraak, waarbij we moeilijke gesprekken niet uit de weg gaan;
- als team te acteren met onderling respect, loyaliteit en humor;
- bestuur en medewerkers van Woonforte te stimuleren zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met afweging van eventuele risico's.

Werkwijze

De Raad Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die zijn opgenomen in de statuten van Woonforte. De Raad is verantwoordelijk voor benoeming en ontslag van het bestuur en stelt de beloning van het bestuur vast. Toetsing van beleid van Woonforte, het bereiken van de doelstellingen tegen gestelde voorwaarden en de besluitvorming van de bestuurder vindt plaats :

- op basis van de wettelijke kaders,
- de interne statuten en reglementen
- en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte.

De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

In de statuten is aangegeven voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt.

De statuten, integriteitscode, klokkenluidersregeling, de beschrijving van de governancestructuur, de reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, de samenstelling én het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, het beloningsbeleid van RvC en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening zijn gepubliceerd op www.woonforte.nl.

Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. Raad en bestuur van Woonforte zijn in 2021 niet afgeweken van de code.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens als volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2021 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de Raad van Commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen in het geding waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder.

De bestuurder heeft in 2021 nevenfuncties bekleed waarover zij de Raad heeft geïnformeerd. Zij is lid Raad van Toezicht van perMens (voorheen Volksbond Streetcornerwork), lid Raad van Commissarissen van Op Maat, voorzitter van Stichting Vrienden van het CBK (Centrum Beeldende Kunst), lid Raad van Toezicht Stichting Woon! en bestuurslid bij het LCV (Landelijk Contact Volkshuisvesting).

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2021 (tijdelijk) uit vijf leden; drie van hen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie, Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart. Dit zijn de heer P.G. de Bois, mevrouw M. Buis en de heer F.B. Geers. Op 1 januari 2021 is commissaris de heer M. Souverijn benoemd op basis van het profiel financiën. De heer Souverijn is aangetrokken via een open procedure met bemiddeling door een extern werving- en selectiebureau. De advertentie is gepubliceerd in landelijke dagbladen, op LinkedIn en op de website van Woonforte. Per 1 januari is hij benoemd als voorzitter van de auditcommissie.

Voor de nieuwe leden van de RvC is in 2021 het introductieprogramma bij Woonforte opgenomen in de reguliere jaarlijks activiteiten, waaraan alle leden van de RvC deelnemen. Het opleidingsprogramma is toegelicht onder de kop 'Deskundigheidsbevordering' verder in dit verslag.

In 2021 is een lid van de Raad van Commissarissen afgetreden: mevrouw P. Brackel-Burgemeester per 30 november 2021. Haar tweede termijn liep ten einde.

In bijlage 1 is het overzicht opgenomen van de functies die de leden van de Raad in de Raad van Commissarissen en in de verschillende commissies hebben vervuld.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden in de Raad zijn vertegenwoordigd en verwijst voor een beschrijving van de achtergronden, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden naar de bijlage 1 bij dit verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerking en –verschaffing en contact en toezicht op de externe accountantsdiensten. Daarnaast wordt besluitvorming van de Raad van Commissarissen over investeringen in vastgoed voorbereid. De commissie heeft de werkzaamheden in 2021 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de auditcommissie zijn besproken, zijn de jaarstukken 2020, de begroting 2022, de managementletter van de accountant, het controleplan 2022, het treasury-jaarplan 2022, het vernieuwde investeringsstatuut, het financieel beleid en een aantal voorgenomen vastgoedinvesteringen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

In 2021 is de werving van het lid met juridisch profiel als vervanging voor het afgetreden lid mevrouw Brackel-Burgemeester door de leden van de remuneratiecommissie onder begeleiding van een externe partij uitgevoerd. Hierbij was de bestuurder betrokken als adviseur.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie waren de voortgang van de organisatieontwikkeling zoals die door de bestuurder is ingezet, de beloning van bestuur en RvC en de werving het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen.

Remuneratierapport

Het gehele jaar werd Woonforte geleid door bestuurder M.F. Brewster. Buiten frequent informeel contact heeft de remuneratiecommissie drie keer formeel vergaderd met de bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de organisatieontwikkeling en het cultuurtraject van Woonforte en een terugblik van de bestuurder op de afgelopen periode. Ook de samenwerking met de Raad kwam aan de orde. Het derde gesprek was tevens het beoordelingsgesprek over het jaar 2021.

De beloning van de bestuurder valt voor 2021 ruim binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. De honorering van de leden van de RvC valt eveneens ruim binnen de vigerende wettelijke kaders en staat in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag wordt op de website van Woonforte gepubliceerd.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de Raad heeft plaatsgevonden op 17 juni en 29 september onder externe begeleiding. Daar is gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de RvC, de samenwerking van de RvC zoals de individuele leden die ervaren en integriteit. Vooraf zijn alle leden van de RvC en de bestuurder geïnterviewd door de begeleider om te zorgen dat alle relevante onderwerpen op tafel zouden komen.

De RvC sprak over het eigen functioneren en formuleerde een aantal opvolgingsafspraken, zoals het herijken van de toezichtvisie. De algemene conclusies waren positief, maar de behoefte aan meer fysieke bijeenkomsten werd door allen gedeeld.

Deskundigheidsbevordering

Toezichthouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de

praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder.

Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Het Permanente Educatie-systeem (PE), waarmee de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad van Commissarissen serieus nemen. Op basis daarvan worden commissarissen van woningcorporaties geacht in de jaren 2019 en 2020 minimaal vijf uren per kalenderjaar aan PE-activiteiten te hebben ondernomen. Zowel de Raad van Commissarissen van Woonforte als totaal als de individuele leden afzonderlijk hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage 1 van dit jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2021 twee themabijeenkomsten belegd. Onderwerp van deze bijeenkomsten was onder andere risicomanagement. Ook is naar aanleiding van het nieuwe investeringsstatuut met externe expertise het afwegingskader besproken om investeringen te beoordelen en is de impact van corona op de diensten van woningcorporaties besproken. De Raad deed verder een excursie langs vastgoed- en volkshuisvestelijke projecten van Woonforte.

Bestuurder

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 zogenoemde PE-punten behalen (PE: Permanente Educatie). Dit komt neer op 108 studiebelastingsuren en een gemiddelde per jaar van 36 PE-punten. Bestuurders kunnen die punten onder andere behalen bij geaccrediteerde opleiders in de aandachtsgebieden strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering.

Bestuurder van Woonforte, Monique Brewster, heeft in 2021 37 PE-punten behaald; in de afgelopen drie jaar was dit totaal 136 punten.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen van Woonforte staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen wat we doen en hoe, maar vooral ook de vraag "waarom"? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht is het belangrijk om contact te hebben met en inbreng te vragen van de verschillende stakeholders.

In 2021 is een afvaardiging van de RvC aanwezig geweest bij twee bijeenkomsten van de Huurdersorganisatie Groene Hart. Tijdens deze bijeenkomsten werd onder andere gesproken over energiezuinige woningen en over de kaderbrief.

Een vertegenwoordiging van de RvC heeft twee keer gesproken met de ondernemingsraad (OR), de accountant en de controller. Waarvan één keer in afwezigheid van de bestuurder. Van de overleggen is verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

De controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn standaard aanwezig in de vergadering van de RvC. Zo ook bij de behandeling van respectievelijk de begroting, het jaarplan en het auditplan en van de jaarstukken met de bevindingen van de accountant. Ook waren zij aanwezig bij de bespreking van de managementletter.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Woonforte voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd.

De manager Strategie, Vastgoedsturing & Communicatie is aanwezig bij vergaderingen over de missie, visie, strategie en portefeuillestrategie. Dat laatste is ook het hoofdonderwerp bij de jaarlijkse afstemming met het voltallige Managementteam van Woonforte. In deze terugkerende strategische sessie worden de Kaderbrief en het bod aan de gemeente behandeld. Het voltallige MT en de bestuurder zijn aanwezig, zodat de leden van de Raad van Commissarissen hen - formeel en informeel - kunnen spreken. Gedeeltelijke aanwezigheid van andere (in- en externe) deskundigen geschiedt op basis van behoefte. In 2021 vond deze sessie plaats op 4 juni. Deze stond in het teken van het nieuwe financiële beleid van Woonforte, het aangepaste investeringsstatuut, risicoanalyse, scenarioanalyses voor de toekomst, de rol van de corporatie en – zoals ieder jaar - de Kaderbrief voor de begroting en het bod aan de gemeente Alphen aan den Rijn.

Op de themabijeenkomst van 29 oktober is de herijkte missie, visie en strategie besproken en zijn enkele nieuwbouw- en renovatieprojecten bezocht.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van het auditplan) en minstens één keer per jaar met de gehele Raad van Commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2021 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Op 18 november 2021 was deze gepland als fysieke bijeenkomst. Helaas kon deze bijeenkomst door corona niet doorgaan en is verplaatst naar februari 2022. Het thema van de bijeenkomst: huurders in een kwetsbare situatie.

Inhoud van het toezicht

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 zeven keer regulier vergaderd. Een overzicht van de besluiten is opgenomen in bijlage 2.

De auditcommissie is in 2021 vijf keer bijeengewees. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van het jaarverslag en de bevindingen van de accountant. Daarnaast heeft een bijeenkomst met name in het teken gestaan van de begroting 2022. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn het vaststellen en volgen van het interne controleplan, het vaststellen van het vernieuwde investeringsstatuut, risicomanagement en enkele majeure voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

De remuneratiecommissie is drie keer formeel bijeengewees. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, met onder andere het beoordelingsgesprek. Daarnaast is regelmatig overlegd over de profielen en de werving van de nieuwe commissaris. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de bezoldiging en het studiebudget van de RvC.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

In de vergaderingen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2022, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte besproken, waarin de bedrijfsresultaten over het afgelopen kwartaal en de afwijkingen van begroting en jaarplan zijn opgenomen.

Bestuursverklaringen

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. E. Kemperman
Voorzitter

Bestuursverklaring bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting', en dat zij haar financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en zijn daarmee in overeenstemming.

Mevr. M.F. Brewster
Bestuurder

A photograph of an elderly man with a friendly expression, wearing a bright pink polo shirt and light-colored trousers. He is standing on a balcony, holding a small potted plant with purple flowers. The balcony is decorated with various plants and colorful pots. In the background, there are lush green trees and a clear sky. The text '1 Missie, visie en strategie van Woonforte' is overlaid on the image in white font.

1 Missie, visie en strategie van Woonforte

Onze missie

Wij zorgen voor een thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen.

Wij hebben in 2021 onze visie en strategie geactualiseerd. We hebben de koers niet gewijzigd, maar wel de opgave geactualiseerd en geconcretiseerd. Ons hoogste streven blijft een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen, waarmee we aansluiten bij doelen van de VN *. Onze missie hebben we concreter gemaakt.

**In 2015 omarmden leden van de VN een set van 17 doelen om op afzienbare termijn een einde te maken aan grote ongelijkheid en armoede en om de planeet te beschermen. Om die doelen te bereiken moet iedereen zijn steentje bijdragen. Woonforte voelt zich geroepen om in het bijzonder bij te dragen aan de doelen 10 en 11: het verminderen van ongelijkheid en het creëren van inclusieve, veilige en duurzame steden en gemeenschappen. Dat past goed bij ons werk en onze rol en positie in Alphen aan den Rijn.*

Hoe kijken wij naar de wereld?

Wij zijn een lokaal verankerde woningcorporatie. Onze maatschappelijke taak vraagt erom dat wij een klantgerichte, open en transparante organisatie zijn, die luistert naar haar omgeving en die daar adequaat en in verbinding op acteert. Wij bouwen aan sterke, veerkrachtige buurten waar draagkrachtige en kwetsbare mensen samenleven en samen redzaam zijn. Wij gaan hierbij voor een zo goed mogelijk resultaat tegen zo optimale inzet van middelen. Naar collega's, huurders, stakeholders en andere relaties gedragen wij ons STOER (Samen, Transparant, Open, Empathisch en Respectvol).

Drie uitdagingen

Wij zien drie grote uitdagingen op ons pad:

- Wij hebben een belangrijke rol in het oplossen van de wooncrisis.
- Wij zijn een belangrijke speler in het verduurzamen van woningen om zo een bijdrage te leveren aan het bestrijden van de klimaatcrisis. Ook vragen de gevolgen van de klimaatverandering aandacht in nieuwbouw en onderhoud.
- De toename van kwetsbare bewoners en de veranderende samenleving, vragen om nieuwe woonvormen, ander beheer en intensieve samenwerking met huurders en partners. We handelen ieder vanuit onze eigen rol en kerntaak, maar wel vanuit een gezamenlijke visie.

Zes doelen voor 2030

Analyse van de drie uitdagingen heeft geleid tot zes doelen:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
Let op: bij dit doel gaat het om de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden, dus niet om de gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing.
2. Mensen met een laag of (midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en klimaatverandering tegengaan.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

Het behalen van onze zes doelen is afhankelijk van externe omstandigheden, zoals de impact van de oorlog in Oekraïne (economisch en huisvestingsopgave).

Implementatie van onze missie, visie en strategie in 2021

In december 2021 hebben wij de geactualiseerde missie en de nieuwe visie en strategie vastgesteld. Gedurende het jaar 2021 werkten we nog met de thema's uit de missie, visie en strategie van de afgelopen jaren.

Nieuwe huurwoningen

Op de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen hebben we flinke stappen gezet om daarmee de wooncrisis te lijf te gaan. De komende vijf jaar bouwen wij ruim 1.000 nieuwe woningen. We bestrijden de wooncrisis ook met het verlengen van de verhuisketen om zo meer doorstroming op de woningmarkt te krijgen. Met het project Passend (t)huis geven we senioren, maar ook starters (jongeren), voorrang bij een selectie van woningen. Hiermee krijgen we een langere keten van doorstroming. Bovendien helpt het geven van voorrang aan jongeren bij het starten van een wooncarrière in deze overspannen woningmarkt. Om die laatste reden verhuren we de eerstkomende nieuwbouwwoningen aan woningzoekenden die op dit moment grote moeite hebben om zelf een woning te vinden: jongeren, gescheiden ouders met kinderen met een spoedvraag, mensen die uitstromen uit de zorg en statushouders.

Duurzaam

In 2021 zijn twee prachtige projecten opgeleverd: 255 huurwoningen gingen van gemiddeld energielabel C naar label A, waarvan zelfs 58 woningen naar BENG en Nul-op-de-meter. Een mooi resultaat. Voor de komende jaren gaan we meer inzetten op isoleren van woningen: het uitfaseren van huurwoningen met energielabel E, F en G. De meeste woningen willen we renoveren naar de nieuwe standaard en een aantal woningen gaan we vervangen. Als de vervanging op een langere termijn is, dan gaan we daar nog wel een aantal isolerende maatregelen toepassen.

Ook hebben we in 2021 gratis zonnepanelen geplaatst op nog eens 539 van onze eengezinswoningen.

Met het oog op de toekomst

De missie, visie en strategie vragen een manier van werken waarbij we de huurder als uitgangspunt nemen. Daarom hebben wij samen met klanten in de klantreis ons verhuur-mutatieproces verbeterd.

Daarnaast is in 2021 een organisatieontwikkeling in gang gezet. Het doel was te komen tot eenduidige functies die beter passen bij de werkelijke taken (herbeziene brede functies), waar nodig het versterken van de organisatie, het optimaliseren van werkprocessen, een verbeterde samenwerking en een efficiëntere en meer toekomstbestendige organisatie.

In 2021 hebben we onder andere met de gemeente, met Habeko wonen en onze beider huurdersorganisaties nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de komende vijf jaar. Deze zijn geheel in lijn met onze missie, visie en strategie.

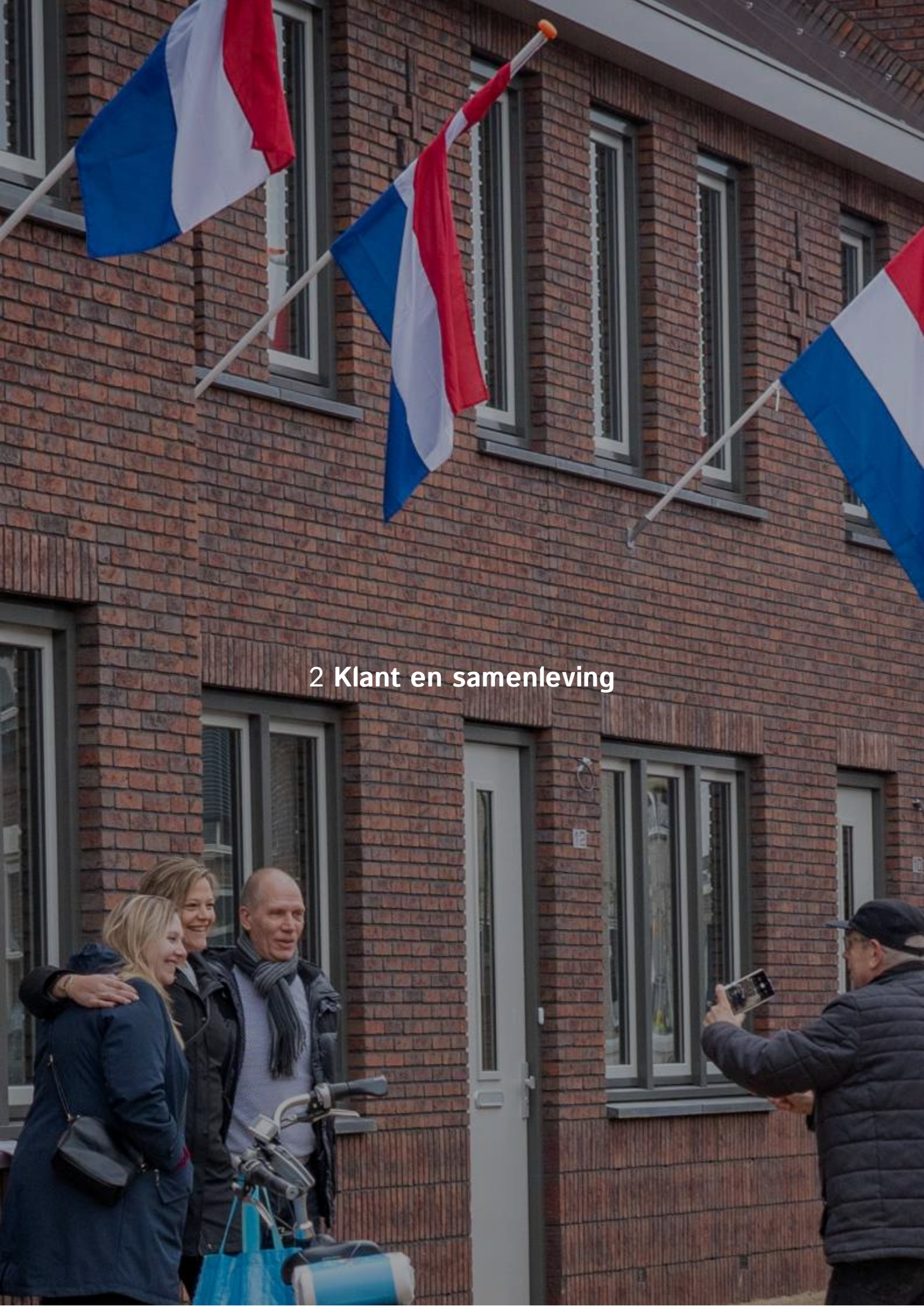
Leeswijzer

In onze visie en strategie tot en met 31 december 2021 hebben we keuzes gemaakt ten aanzien van:

- **de klant en de samenleving**
- **het vastgoed**
- **de organisatie**

In dit jaarverslag houden we deze indeling aan. We presenteren voor deze drie domeinen de doelen die we hebben gesteld en onze activiteiten en prestaties in 2021. We geven een vooruitblik naar de activiteiten die we in de jaren daarna willen ontplooiën.

2 Klant en samenleving



2.1 Doelen en ambities

We zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen goed kunnen wonen in Alphen aan den Rijn.

We zijn tevreden als:

- Onze huurders net zo tevreden over hun huis en buurt zijn als andere Alphenaren.
- Onze huurders net zo tevreden zijn over hun huis en buurt als huurders van andere corporaties.
- Mensen met urgentie voor woonruimte bij ons binnen een half jaar woonruimte vinden.
- Mensen die een wooncarrière willen maken bij ons het woonruimte-verdeelsysteem passend en rechtvaardig vinden.
- Onze woningvoorraad zo optimaal mogelijk wordt benut.

2.2 Algemeen

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij stimuleren actief de dynamiek op de woningmarkt door nieuwbouw, sloop, renovatie, aankoop, verkoop, woningruil, arrangementen voor andere toewijzing en tijdelijke huurcontracten. Woonforte biedt kwalitatief fatsoenlijke en daardoor betaalbare sociale huurwoningen aan. Ons onderhouds- en renovatieprogramma is daarop afgestemd.

Activiteiten en resultaat 2021

Prestatieafspraken

De focus van de prestatieafspraken voor 2021 ligt op beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen en een vitale woonomgeving. Ook verbetering van de kwaliteit van de (sociale) woningvoorraad staat op het programma, onder meer door het isoleren van huurwoningen. We richten ons op voldoende sociale huurwoningen (groei van aantal, doorstroming en verkoop huurwoningen); huisvesting van senioren en bijzondere doelgroepen; verduurzaming en gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking.

Daarnaast heeft Woonforte voor de komende vijf jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Habeko wonen en met beide huurdersorganisaties Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw).

Portefeuille woningvoorraad

We hebben ons in 2021 actief ingezet voor

- nieuwe appartementen voor doorstromers en dan vooral voor doorstromende senioren die een eengezinswoning (huur) achterlaten;
- locaties voor spoedzoekers;
- leefbare buurten zonder segregatie;
- transitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad (2050);
- het aanbod betaalbare koop voor middeninkomens;
- een gespreide portefeuille (diversiteit).

2.3 Woningtoewijzing

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij stimuleren verhuisbewegingen actief door naast Huren in Holland Rijnland ook op andere manieren woningen aan te bieden en (groepen) huurders te benaderen met een passend aanbod.

Activiteiten en resultaat 2021

WONINGTOEWIJZING

66 %

Actief woningzoekenden die in 2021 in de gemeente Alphen aan den Rijn een woning vonden (inclusief de kernen Aarlanderveen, Boskoop en Zwammerdam).

AANTAL NIEUWE VERHURINGEN (WONINGEN)

579

Verschil met 2020: 9 minder

AANTAL DAEB-WONINGEN NIET PASSEND TOEGEWEZEN

10 (1,8%)

AANTAL DAEB-WONINGEN PASSEND TOEGEWEZEN

548 (98,2%)

aan huurders met een inkomen tot € 40.024,-

AANTAL DAEB-WONINGEN MIDDENCATEGORIE

2 (0,4%)

aan huurders met een inkomen van € 40.024,- - € 44.655,- (10% mag)

AANTAL WONINGEN VRIJ TOEGEWEZEN

8 (1,4%)

aan huurders met een inkomen > € 44.655,- en vrije ruimte (10% mag)

GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING

74,1 maanden

(79,4 in 2020)

GEMIDDELDE ZOEKTIJD

22,4 maanden

(22,1 maanden in 2020)

KORTSTE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING

verschillend per doelgroep:

0 maanden voor Passend (t)huis starter, 6 maanden met voorrang uit verkoopcomplex, 9 maanden met lokale binding Zwammerdam, 17 maanden voor 55+-woning

Passend (t)huis

We bieden huurwoningen via Huren in Holland Rijnland aan met labels voor specifieke groepen woningzoekenden om een zo lang mogelijke verhuisketen te creëren. In een aantal complexen wordt 1/3 van het (passend thuis-)aanbod als reguliere advertentie geplaatst om ook andere woningzoekenden een kans op een woning te bieden. Of een woning wordt niet als passend thuis-aanbod aangeboden vanwege bijzondere toewijzing (bijvoorbeeld voor urgentie, statushouders).

Label Starter

Jongeren onder de 23 jaar die op zoek zijn naar een huurwoning maken eigenlijk geen kans op de reguliere woningmarkt. Ze staan net ingeschreven en hebben nog te weinig inschrijftijd om in aanmerking te komen. Voor deze doelgroep verloten we regelmatig huurwoningen.

Label Herstarter

We hebben een aantal kleinere huurwoningen geselecteerd speciaal voor eenoudergezinnen met een spoedvraag. Zo kunnen ze op een eigen plek op adem komen, voordat ze verder op zoek gaan naar vaste woonruimte. Zij behouden hun inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Label Doorstromer / Doorstromer middeninkomen

Huurders 50+ die (alleen) wonen in een huur-eeengezinswoning kunnen verhuizen naar een kleiner, geschikter appartement van Woonforte met huurgewenning. Zij kunnen ook (zonder huurgewenning) met voorrang verhuizen naar geselecteerde nieuwbouw-appartementen.

LABEL STARTER

23 woningen toegewezen

46 beschikbaar: 23 label starter, 3 regulier, 20 bijzondere toewijzing

LABEL HERSTARTER

3 woningen toegewezen

7 beschikbaar: 3 label herstarter, 1 regulier, 1 foutief, 2 bijzondere toewijzing

LABEL DOORSTROMER

11 woningen toegewezen

38 beschikbaar: 11 label doorstromer, 5 regulier, 3 bijzondere toewijzing, 19 geen passend thuishandelaar

Lokaal maatwerk en doorstroming

Voorrangregels maakt doorstroming succesvol

Voor een actieve doorstroming kiezen we ervoor om nieuwbouwwoningen toe te wijzen met voorkeur aan huurders van Woonforte. Met deze voorrangregels kunnen we een verhuisketen op gang brengen. Bijvoorbeeld bij de eerste verhuur van de 15 nieuwe eengezinswoningen Klaverblad/Beemd lieten 8 huishoudens een huurwoning van Woonforte leeg achter.

Bij de eerste verhuur van 55 nieuwe appartementen in De Ampère lieten 7 senioren een huur-eengezinswoning van Woonforte leeg achter (doorstroming prioriteit) en verhuisden 48 mensen met voorrang uit een woning uit één van onze verkoopcomplexen (voor verkoop bij voorkeur aan huurders die kunnen kopen - en die dan ook weer een huurwoning achterlaten voor andere woningzoekenden).

Maatwerk in de kleine kernen

Voor Aarlanderveen, Zwammerdam en Boskoop is maatwerk toegepast. Huurders uit die kernen krijgen met voorrang een woning toegewezen.

Tijdelijke huurcontracten

Woonforte verhuurt woningen in het Rode Dorp die op de nominatie staan voor sloop via Ad Hoc met tijdelijke huurcontracten. Op deze manier biedt Woonforte aan spoedzoekers tijdelijke woonruimte.

TIJDELIJKE AD HOC- CONTRACTEN

83

(per 31-12-2021)

Wonen in De Jozef voor spoedzoekers

In De Jozef zijn 96 studio's (éénkamer) en 10 tweekamerwoningen. Hier is ruimte voor spoedzoekers (zonder huisdieren, zonder kinderen) die hier tijdelijk voor maximaal twee jaar kunnen wonen met behoud van inschrijfduur als woningzoekende. Ook wonen hier cliënten van De Binnenvest en Prodeba.

JAZZ Woondiversiteit

Het voormalig GGZ-Rivierduinen-gebouw aan Noorderkeerkring hebben we na aankoop in zijn geheel verhuurd aan Villex. Zij verhuren de 126 kleine units met gezamenlijke keuken/badkamer tijdelijk aan jongeren en doen ook het beheer ervan. Op die manier blijft het gebouw niet leegstaan en kunnen wij verder met ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie. De verhuur van de units verliep in 2021 niet heel hard, met een gemiddelde bezetting van minder dan 60%.

WONINGRUIL

23

(21 in 2020)

Geplande activiteiten voor 2022

Passend (t)huis en doorstroming

We blijven het project Passend (t)huis actief toepassen bij de verhuur en toewijzing met als resultaat een betere doorstroming op de huurwoningenmarkt.

Bij de verhuur van nieuwe huurwoningen in De Barones en Zaagmolenweg passen we voorrangregels toe waardoor specifieke doelgroepen woningzoekenden een geschikte huurwoning kunnen vinden. Zoals jongeren t/m 27 jaar en eenoudergezinnen met kinderen.

Verkoopdoelstelling halen

Voor 2022 geldt een verkoopdoelstelling van 92 woningen.

Voor een optimale doorstroming kunnen huurders van een voor verkoop gelabelde woning, die deze niet willen/kunnen kopen, met voorrang verhuizen naar vooraf geselecteerde nieuwbouwappartementen.

2.4 Urgent woningzoekenden en statushouders

Doelstellingen 2021

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: huisvesting 157 statushouders.

Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.

Contingentenregeling: toewijzing 31 (+ 6 uit 2020) woningen aan instellingen.

Activiteiten en resultaat 2021

Taakstellingen gehaald

AANTAL STATUSHOUDERS
DOOR WOONFORTE
GEHUISVEST

**97 (inclusief
gezinshereniging)**

Samen met Habeko wonen is de doelstelling 2021 gehaald. Een mooi resultaat, want door de krapte aan woningen én het hoge aantal huisvestingen was het in 2021 extra moeilijk de taakstelling te halen.

AANTAL WONINGEN AAN
STATUSHOUDERS
TOEGEWEZEN

45

AANTAL WONINGEN
TOEGEWEZEN AAN URGENT
WONINGZOEKENDEN

29

(exclusief stadsvernieuwing en
bijzondere doelgroep)

**WONINGEN
STADSVERNIEUWINGS-
URGENTIE****10**

(toegewezen aan mensen met een stads-vernieuwingsurgentie - in geval van sloop)

**BIJZONDERE
TOEWIJZINGEN****9**

(woningen die buiten 'Huren in Holland Rijnland' om zijn toegewezen aan mensen in noodsituaties en in geval van overlast)

CONTINGENTREGELING**27**

(woningen toegewezen, verdeeld over diverse instellingen)

Geplande activiteiten voor 2022

We blijven voldoen aan de afspraken rondom huisvesting van statushouders en mensen uit het sociaal contingent door woningen toe te wijzen aan deze doelgroepen. We willen in 2022 op enkele nieuwe locaties voor deze doelgroep en andere spoedzoekers woningen beschikbaar stellen.

We werken actief mee met de gemeente om op zoek te gaan naar (nood)opvang-locaties voor Oekraïense vluchtelingen.

2.5 Partners in Wonen en Zorg**Aanpak vanuit missie, visie en strategie**

Wij leveren ook aan samenwerkende (institutionele) partners passende woonruimte naar behoefte.

Prestaties in de zorg**AANTAL ONZELFSTANDIGE
WONINGEN (INTRAMURAAL)****261**

Grotendeels verhuurd via zorgpartijen - allen zijn passend toegewezen.

**NIEUWE VERHURINGEN AAN
ZORGPARTIJEN****1 + 63**

1 aan Limor (bemiddeling in woonruimte voor mensen die het even niet redden) en 63 in Ampère

Prestaties bijzondere zorgdoelgroepen

AANTAL SENIORGESCHIKTE
WONINGEN

3.383

AANTAL WONINGEN MET
SENIORENLABEL

791

Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2021 samen met zorgpartijen naar alternatieven voor bestaande (zorg)complexen en mogelijkheden voor nieuwbouw. Zo verhuisden de cliënten van Stichting Philadelphia en IPSE De Bruggen eind 2021 naar in totaal 63 zorgwoningen in nieuwbouw De Ampère.

Bijzondere (zorg)doelgroepen

In 2021 is veel aandacht besteed aan (locaties voor) de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Aan senioren zijn arrangementen aangeboden om het verhuizen naar een gelijkvloerse woning aantrekkelijk te maken. Voor de toewijzing van woningen zijn ook aan de middeninkomens meer kansen geboden.

Geplande activiteiten voor 2022

We blijven onze partners helpen bij de huisvesting van hun cliënten. In 2022 zal bijvoorbeeld Zorggroep Soeverein verhuizen naar de zorglocatie aan de Utrechtstraat.

Aan Zaagmolenweg (nieuwbouw) en in Barones (verbouw) komen woningen voor bijzondere doelgroepen.

2.6 Middeninkomens

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij bedienen de groep met middeninkomens door gebruik te maken van de vrije ruimte bij woningtoewijzing en verkoop. Hiermee bevorderen we de doorstroming, ook voor onze primaire doelgroep. Wij houden rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten.

Activiteiten en resultaat 2021

AANTAL WONINGEN DOOR
WOONFORTE TOEGEWEEZEN

2 (= 0,4%)

**max 10%
toegestaan**

aan huurders met een inkomen
tussen € 40.024,- en € 44.655,-

Geplande activiteiten voor 2022

Via het project Passend (t)huis krijgen middeninkomens de kans om vanuit een eengezinswoning (huur) door te stromen naar een (nieuwbouw)huurappartement van Woonforte.

2.7 Samenwerking en initiatief

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij stimuleren en ondersteunen mensen met eigen initiatieven op het gebied van (samen)wonen.

Activiteiten en resultaat 2021

Buurttuin van De Jozef

Met het budget van € 6.000,-, dat in 2020 beschikbaar is gesteld door de gemeente Alphen aan den Rijn, is een mooie binnentuin met moestuin voor bewoners en omwonenden aangelegd. In 2022 kunnen de buurtbewoners hier de vruchten van gaan plukken.

2.8 Klanttevredenheid

Doelstelling 2021

Wij verbeteren continu onze dienstverlening. Wij streven naar een 10 en zijn tevreden als wij een 8 halen in klanttevredenheidsonderzoeken.

Activiteiten en resultaat 2021

Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BENCHMARK)

7,6

NIEUWE KLANT

VERTREKKENDE KLANT

REPARATIEVERZOEKEN

7,4

6,6

8,1

Klantcontacten

VIA MIJN WOONFORTE

4.844

TOTAAL

66.100

(telefoon, balie, whatsapp, digitaal)

Klachtencommissie

BINNENGEKOMEN
BERICHTEN BIJ DE
KLACHTENCOMMISSIE

33

(waaraan de indiener zelf het
predicaat klacht heeft verbonden)

Indeling van klachten

- 8 meldingen behandeld als klacht door de Klachtencommissie (waarvan 1 x voor de hoorzitting naar tevredenheid is opgelost, 1 x is verder niet behandeld, 5 x advies gegeven (2 gegrond, 2 gegrond met kanttkening, 1 ongegrond) waarbij Woonforte 4 x het advies heeft overgenomen.

Andere ingediende meldingen

- 1 bedoeld als reparatieverzoek;
- 20 niet bedoeld voor Klachtencommissie omdat deze intern nog niet waren behandeld;
- 1 bedoeld voor de Huurcommissie;
- 3 werden ingetrokken.

Klantreis

In 2020 is via een klantreis het proces Verhuur-Mutatie onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot procesaanpassingen die in 2021 verder uitgevoerd zijn.

Combinatie buurtbeheerder en huismeester

In het kader van de organisatieontwikkeling is besloten om naast de functie buurtbeheerder (voor alle huurders) ook weer de functie huismeester te (her)introduceren. Deze gaat zich bezighouden met technische zaken in woongebouwen. Beide functies werken samen in dezelfde wijk.

Overleg met bewonerscommissies

AANTAL (INFORMELE)
BEWONERSCOMMISSIES
WAARMEE WOONFORTE
OVERLEG HEEFT GEVOERD

20

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Woonforte hecht veel waarde aan de Huurdersorganisatie Groene Hart als vertegenwoordiger van alle huurders en als gesprekspartner. Onderwerpen die zijn besproken:

- Begroting 2021
- Prestatieafspraken 2021
- Kaderbrief 2022
- Afrekening servicekosten, conform het huurrecht en niet langer conform de warmtewet
- Huurverhoging per 1 juli 2021
- Sloopbesluit complex Magnoliastraat/Bossparkweg
- Sociaal Statuut Sloopcomplexen
- Relatie en communicatie Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart
- Jaarschijf onderhoud 2021
- Hoge gasprijzen 2022

AANTAL X OVERLEG MET
HUURDERSORGANISATIE
GROENE HART

8

Overleg met / zeggenschap voor onze stakeholders

In 2021 heeft geen bijeenkomst met stakeholders plaatsgevonden. De geplande bijeenkomst in november kon niet doorgaan vanwege de strengere coronamaatregelen - Nederland ging weer in (gedeeltelijke) lockdown. De bijeenkomst met stakeholders vond plaats in februari 2022.

Geplande activiteiten voor 2022

We werken verder aan de verbetering van de klanttevredenheid. Waar nodig doen we op onderdelen aanpassingen.

Regionale klachtencommissie

Klachten over Woonforte moeten goed en onafhankelijk worden behandeld. We onderzoeken of we kunnen aansluiten bij een regionale geschillencommissie waarbij 33 corporaties uit Zuid-Holland zijn aangesloten.

Wij zorgen ervoor dat huurders deel kunnen hebben aan de samenleving.

Wij zijn tevreden als:

- Wij multiproblematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel constateren en met partners een passende oplossing bieden.
- Huurders bijdragen aan een betere woonomgeving en/of actief zijn in buurtwerk, opleiding, werk of gemeenschap.
- Mensen ons niet meer nodig hebben.

2.9 Betalingsproblemen voorkomen

Doelstelling 2021

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We voorkomen ontruiming op basis van alleen huurschuld en gaan slechts in het uiterste geval over tot huisuitzetting.

Activiteiten en resultaat 2021

Huurachterstand en woningontruiming

1,07 %

122

13

Huishoudens waarvoor vonnis tot ontruiming is aangevraagd

5

4

1

Huishoudens die zijn ontruimd

Convenant Voorkomen Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruiming al jarenlang heel laag is.

Schoon Schip

Wij werken samen met de gemeente met vroegsignalering (Schoon Schip). Dat betekent dat huurders met een betaalachterstand worden aangemeld bij de gemeente. Vaak gaat het om meer uitstaande schulden en die komen zo in beeld.

Geplande activiteiten voor 2022

Huurachterstand

We proberen eerder met huurders in gesprek te gaan over betalingsproblemen.

De buurtbeheerders hebben een taak bij de signalering van armoede achter de voordeur.

Woonforte en Habeko wonen werken samen met de gemeente en de huurdersorganisaties een plan van aanpak uit. We brengen in kaart hoeveel armoede er is in de gemeente en geven aan wat wij hieraan meer kunnen doen.

2.10 Dak- en thuisloosheid

Doelstelling 2021

Wij bestrijden dak- en thuisloosheid in samenwerking met onze partners.

Activiteiten en resultaat 2021

Dak- en thuisloosheid

Zie hiervoor de prestaties in 2.4 [Urgent woningzoekenden en statushouders](#).

In de vestiging van De Binnenvest in de Prins Bernhardlaan 8a was ook in 2021 dagopvang voor daklozen mogelijk (Open Venster).

In De Jozef heeft aan aantal thuislozen een kans gekregen om onder begeleiding weer te wonen in een huis onder een dak.

Geplande activiteiten voor 2022

Wij leveren alle door zorgpartijen gevraagde contingent woningen voor de huisvesting van dak- en thuislozen in Alphen aan den Rijn.

2.11 Inclusief Alphen aan den Rijn

Doelstelling 2021

Wij stimuleren onze huurders bij te dragen aan een inclusief en circulair Alphen aan den Rijn door ze te informeren, te faciliteren, aan te spreken en uit te dagen.

Activiteiten en resultaat 2021

Door nog een jaar met coronabeperkende maatregelen hebben veel activiteiten in 2021 stilgelegen. Toch hebben we geprobeerd op vijf manieren verder te bouwen aan een inclusieve samenleving:

1. Via onze vastgoedsturing en woningtoewijzing
2. Door het vergroten van het menselijk kapitaal
3. Door verbondenheid tussen en participatie van bewoners te stimuleren
4. Door samenwerking met partners
5. Door als organisatie inclusief te werken

De samenwerking met Visie-R is voortgezet om mensen een 2e kans te bieden op re-integreren op de arbeidsmarkt (inclusiviteit).

Andere acties

Een aantal bewonerscommissies en huurders hebben op andere manieren het contact met andere huurders gezocht. Bijvoorbeeld met het uitdelen van chocolade paaseitjes, het uitdelen van bosjes tulpen, dit was allemaal buurtgebonden. Hieraan heeft Woonforte een (financiële) bijdrage gedaan.

In het kader van inclusiviteit is de samenwerking met Visie-R voortgezet om mensen een 2e kans te bieden op re-integreren op de arbeidsmarkt.

Bij het robotiseren van één van onze processen is in samenwerking met Rijnvicus een Werkervaringsplek aangeboden.

Geplande activiteiten voor 2022

We willen buurtbewoners weer gaan stimuleren meer activiteiten voor en door bewoners te gaan organiseren. Daar zullen onze buurtbeheerders een actieve rol in spelen.

2.12 Zelf- en samenredzaamheid

Doelstelling 2021

Wij zoeken naar wederkerigheid in oplossingen (sociale contracten).

Activiteiten en resultaat 2021

Buurtkanjers

Buurtkanjers zijn actieve bewoners/huurders die nauw samenwerken met de buurtbeheerder, de gebiedscoördinatoren van de gemeente en de wijkagent, en die activiteiten organiseren voor en door bewoners.

ACTIEVE BEWONERS

80

Vanwege de beperkingen door de coronacrisis zijn er minder activiteiten voor en door bewoners georganiseerd waarvoor Woonforte een (financiële) bijdrage heeft gedaan. Uit het Leefbaarheidsfonds is een aantal praktische maatregelen betaald die de leefbaarheid in complexen verbeteren. Zoals:

- In een ondergrondse parkeergarage zijn vaartminderende drempels geplaatst.
- Plaatsen van klapstoeltjes in entrees van enkele woongebouwen.
- Planten voor plantenbakken.
- Extra schoonmaak onder tegels galerij.
- Aanschaf koffiezetapparaat voor bewonersruimte.
- Opknappen jeu-de-boules-baan.
- Inrichten binnentuin samen met bewoners.
- Aanschaf tuingereedschap en planten voor onderhoud gemeenschappelijke tuin.
- Plaatsen van vijf mosquito's (bestrijden van overlast hangjongeren met hoog frequentie-geluid).

Besteed € 35.500,-

Buurtbeheerders

De buurtbeheerders en actieve bewoners hebben een belangrijke rol in de samenwerking met gemeente bij gemeenschappelijke beheervraagstukken. Onze buurtconsulenten voeren samen met de gemeente en andere, professionele wijkpartijen periodiek overleg hierover.

Buurtbeheerders waren in de wijken aanwezig, maar hadden vanwege de coronacrisis minder bewonerscontacten. Nieuwe huurders zijn in de buurt nog steeds welkom geheten met een persoonlijk bezoek aan de deur (op 1,5 m afstand).

Huismeester naast een buurtbeheerder

Als onderdeel van een organisatieontwikkeling in 2021 zijn 6 buurtbeheerders weer huismeester geworden. De buurtbeheerders werken wijkbreed en houden oog voor een prettige leefomgeving. Zij zien erop toe dat de buurt schoon, heel en veilig blijft. Ze zijn aanspreekpunt voor huurders uit zowel appartementen als eengezinswoningen. Ook de huismeesters werken in een bepaalde wijk, maar houden zich vooral bezig met technische zaken rondom een wooncomplex/ gebouw.

12

LOONKOSTEN

DOORBELAST

zorgen voor buurten en complexen die schoon, heel en veilig zijn

€ 535.850,-

€ 29.969,-

(doorbelast aan huurders in de servicekosten)

Geplande activiteiten voor 2022

Meer zichtbaar in de wijken

Als coronabeperkende maatregelen niet meer gelden, gaan we weer buurtactiviteiten door en voor bewoners ondersteunen. Daarnaast willen we gaan werken aan meer groen in de tuinen in samenwerking met Stichting Steenbreek en gemeente Alphen aan den Rijn.

Beheerplannen bijzondere woonvormen

Huisvesting van spoedzoekers, jongeren, statushouders en mensen uit contingenten vraagt om andere wijzen van beheer. We gaan beheerplannen maken voor het nieuwbouwproject aan de Zaagmolenweg en voor De Barones en De Jozef.

Veerkrachtbuurten/leefbaarheid

Enkele buurten scoren te laag op veerkracht. Om dit te verbeteren, gaan we plannen voorbereiden in 2022.

Leefbaarheid in flat Lange Diamant

We werken samen met de gemeente en andere partners aan het verbeteren van de leefbaarheid van deze flat. Er ligt een plan van aanpak klaar. We gaan aan de bewoners vragen wat hun wensen zijn en welke acties zij graag willen. De uitkomsten nemen we op in het plan. Het plan van aanpak willen we uitvoeren in 2022.

Lange tijd heeft Woonforte gedacht aan het herstructureren van deze flat (en omgeving) door sloop/nieuwbouw. Daarom is er beperkt onderhoud gedaan en dat is te zien aan de flat. We nemen een nieuwe beslissing over het strategielabel met bijpassende maatregelen voor een betere uitstraling.

Alternatieve toewijzing (sturen op toewijzing) + Woonruimteverdeling Huren in Holland Rijnland

In de prestatieafspraken is opgenomen dat wij meer gaan sturen op de toewijzing om ongewenste clustering van kwetsbare mensen te voorkomen. Daarmee zorgen we voor veerkracht in de buurten. Die alternatieve toewijzing gaan we uitwerken en toepassen in 2022. Ook regionaal (Holland Rijnland) komt dit onderwerp op de agenda.



3 Vastgoed

3.1 Doelen en ambities

Wij leveren de juiste woningen, voor de juiste prijs en op de juiste plek (ambitie tot 2025).

We zijn tevreden als:

- De woningen die we hebben nog steeds betaalbaar zijn voor de huishoudens met de laagste inkomens (betaalbaarheid).
- Huishoudens met de laagste inkomens nog steeds in Alphen aan den Rijn kunnen wonen (beschikbaarheid).
- We alle doelen, zoals vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken, behalen en we onze vastgoedstrategie, gebaseerd op onze streefportefeuille, hebben gerealiseerd.
- Wij adequaat kunnen reageren op actuele woningmarkt-vraagstukken en bijzondere woonbehoeften naast de hoofdlijnen van ons vastgoedbeleid.

3.2 Huurbeleid

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte voert een gematigd huurbeleid, gerelateerd aan woningkwaliteit en inkomen van huurders. De gemiddelde huurverhoging bedraagt tot 2025 maximaal inflatie.

Toewijzing

We gaan arrangementen voor middeninkomens actief inzetten bij onder andere nieuwbouwprojecten. Wij willen meer woningen onder de 1e en 2e aftoppingsgrens (lagere huur).

Activiteiten en resultaat 2021

SOCIALE HUURWONINGEN (DAEB)

9.787

Huurprijs € 555,92 (gemiddeld)
(intramuraal valt niet meer onder woongelegenheden)

WONINGEN ONDER 1E AFTOPPINGSGRENS (IN 2021 € 633,25)

7.820

Huurprijs € 517,84 (gemiddeld)

WONINGEN ONDER GRENS KWALITEITSKORTING (IN 2021 € 442,46)

1.358

GEMIDDELD WWS-PUNTEN

148

WONINGEN VRIJE SECTOR (NIET-DAEB)

485

Huurprijs € 804,49 (gemiddeld)

Huurmatiging sociale huurGEMIDDELDE
HUURVERHOOGING
SOCIALE DOELGROEP**0%**

(inflatie 2,6%)

Inkomensafhankelijke huurverhoging

NIET TOEGEPAST

0**Prestaties toewijzing**WONINGEN VERHUURD
MET EEN HUUR TOT DE
2E AFTOPPINGSGRENS
(IN 2021 € 678,66)**83 %****Geplande activiteiten voor 2022****Huurbeleid**

We houden de huren betaalbaar. De gemiddelde huurverhoging is de komende jaren niet meer dan de inflatie. Leidend is de huursombenadering. Dit is mede afhankelijk van de besluiten van de minister van Volkshuisvesting.

3.3 Portefeuillesamenstelling**Aanpak vanuit missie, visie en strategie**

We passen de samenstelling van de portefeuille zo aan dat een gespreide en evenwichtige portefeuille ontstaat (qua type, prijs, bouwperiode en gemeente) om de kwetsbaarheid te verkleinen. We willen de woningvoorraad de komende jaren laten groeien. Dit doen we door nieuwbouw, sloop/herstructurering, verkoop, aankoop en renovatie van woningen. En door transformatie van vrijkomend/aangekocht (zorg)vastgoed naar woningen.

Activiteiten en resultaat 2021

Het uitvoeren van onderhoud is ondanks de coronacrisis gestaag voortgezet. Het onderhoud buiten is vrijwel onverminderd doorgegaan. Onderhoud in bewoonde staat liep wel vertraging op. Dit is tijdelijk stilgelegd. Met het protocol 'Veilig werken' zijn nieuwe afspraken gemaakt met aannemers én met huurders waar het werk wel kon doorgaan.

Nieuwbouw

OPGELEVERD

136

15 eengezinswoningen
Beemd/Klaverblad (NOM) en 121
appartementen De Ampère (aankoop)

IN UITVOERING

47

eengezinswoningen (NOM) in het
Rode Dorp fase 1

Vorbereidingen voor 1.000 nieuwe woningen in vijf jaar

23

woningen Mendelweg (afhankelijk
van sloop gymzaal Boskoop)

125

woningen herontwikkeling Rode Dorp
fase 2 en fase 3 (sloop-nieuwbouw)

131

appartementen De Barones
(ombouwen kantoorgebouw Prinses
Margrietlaan 3)

4

woningen sloop (3x)-niewbouw (4x)
Hellenbroeckstraat

135

woningen herontwikkeling
Magnoliastraat/Bosparkweg (sloop-
niewbouw)

164

woningen Noorderkeerkring (waar nu
nog oude gebouw GGZ Rijnstreek-
Rivierduinen staat met tijdelijke
verhuur door Villex)

257

woningen Noorderlicht
(stationslocatie)

91

woningen Zaagmolenweg

Onderzoeksfase

NIEUWBOUWLOCATIE

60

woningen in Waterrijk West te
Boskoop, zowel eengezinswoningen
als appartementen

ONORTHODOXE LOCATIE

40

woningen in Klompenmaker

Aankoop

KOOPGARANT TERUGKOOP

1

(terug in de verhuur)

Renovatie opgeleverd

**Akkerwinde /
Boterbloemweg
199 woningen**

algemene werkzaamheden bij
woningen + 199 nieuwe bergingen

**Hof van Alfen 83
seniorenwoningen**

algemene werkzaamheden aan
gebouw

€ 4,6 miljoen

besteed (inclusief investering
zonnepanelen en exclusief STEP-
subsidies)

Onderhoud

PLANMATIG ONDERHOUD

€ 6,7 miljoen

CONTRACTONDERHOUD

€ 3,1 miljoen

REPARATIEONDERHOUD

€ 3,7 miljoen

MUTATIEONDERHOUD

€ 3,2 miljoen

KLANTGESTUURD ONDERHOUD

€ 1,1 miljoen

Verkoop

82

woningen

11

overig (garages/kelderruimten)

Bijzonder onroerend goed

AANTAL MUTATIES VAN BEDRIJFSRUIMTEN

2

Geplande activiteiten voor 2022

Nieuwbouw

Bouwstart en verhuur: 91 woningen Zaagmolenweg.

Verbouwen en verhuur: 131 woningen De Barones.

Sloop, bouwstart en verhuur: 52 nieuwe woningen Rode Dorp fase 2 (fase 3 volgt in latere jaren – in totaal 172 nieuwe woningen).

Sloop en nieuwbouw: 3 woningen sloop/4 woningen nieuwbouw Zwammerdam (Hellenbroeckstraat).

Vorbereidingen voor de komende vijf jaar (1.000 nieuwe woningen):

In ontwikkeling: 23 woningen Mendelweg (Boskoop) en 86 woningen sloop/135 woningen nieuwbouw Magnoliastraat/Bosparkweg (procedure bestemmingsplan) en 60 woningen in Waterrijk West Boskoop en 40 woningen Mendelweg (onderzoeksfase).

Acquisitie: nieuwbouwlocaties voor meer woningen.

Naast aangewezen nieuwbouwlocaties heeft Gemeente Alphen aan den Rijn een lijst met onorthodoxe woningbouwlocaties benoemd. Daarin is een percentage voor sociale huurwoningen bestemd. Dat geeft mogelijkheden voor meer nieuwe huurwoningen om de wooncrisis in Alphen aan den Rijn het hoofd te bieden. Het risico bij de bouw op onorthodoxe locaties is het spanningsveld met omwonenden – dat speelt vooral een rol bij het bouwen op binnenstedelijke locaties (wat de onorthodoxe locaties vaak zijn). Zo heeft om die reden de gemeente in 2021 de locatie Korenbloemweg (voor 12 eengezinswoningen) teruggetrokken als bouwlocatie. Er vindt nog verdere acquisitie plaats voor meerdere (nieuwbouw)locaties.

(Planmatig) onderhoud

We willen starten met het herijkte project Klantgestuurd Onderhoud van badkamers, toiletten en keukens.

Hiervoor gaan we met regelmaat (een verzameling van) huurders aanschrijven die kunnen kiezen voor vervanging van badkamer, toilet en/of keuken.

Ook gaan we aan de slag met het vervangen/plaatsen van rookmelders waar dat nodig en verplicht is.

3.4 Duurzaamheid – energiebesparing

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte neemt duurzaamheid mee in renovaties en nieuwbouw. We blijven investeren in (de ontwikkeling van) extra duurzaamheidsmaatregelen (uitgangspunt: modulair, elektrisch, warmtenet en hernieuwbare energie). We maken onze woningen veiliger, comfortabeler en energiezuiniger terwijl ze betaalbaar blijven.

Activiteiten en resultaat 2021

Prestaties duurzaamheid

AANTAL WONINGEN
VOORZIEN VAN
ZONNEPANELEN IN 2021

539

DEELNAME VAN HUURDERS
IS HOOG:

98%

BESPARING IN CO₂

3.676.000 kg

(bereikt door totaal aantal woningen met zonnepanelen: 3.082) (stijging besparing t.o.v. 2021: 49%)

KOSTEN INVESTERING
ZONNEPANELEN 2021

€ 2,3 miljoen

TOTAAL AANTAL WONINGEN
VAN 2018 T/M 2021
VOORZIEN VAN GRATIS
ZONNEPANELEN

2.702

(exclusief NOM- en BENG-woningen)

GEMIDDELDE ENERGIE-
INDEX VAN ONZE
WONINGEN

1,41

Nieuwbouw gasloos

Nieuwe eengezinswoningen gaan we nul-op-de-meter realiseren: het Rode Dorp (172), de Weegbree (15) en de Mendelweg (23). Samen met al eerder gerealiseerde woningen in de Concertweg (11) en de Brederodepeer (12) gaat het in eerste instantie om 233 energieneutrale eengezinswoningen.

De nieuwbouw van appartementen is ook gasloos. De huurwoningen in De Ampère (aankoop) die we eind 2021 opleverden, zijn hier een uitzondering op.

Woonforte blijft huurders begeleiden in hun (nieuwe) nul-op-de-meter woning en bijna energieneutrale woning.

Circulariteit in het Rode Dorp

Het principe van circulair slopen willen we ook toepassen in 2e fase nieuwbouw - in 2022 - in het Rode Dorp. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren dat de grondstoffen die vrijkomen in andere projecten weer hoogwaardig worden toegepast.

Meer huurwoningen isoleren

We zijn bezig met een plan voor isolatie van huurwoningen waarbij we alle woningen die meegaan naar de toekomst isoleren op het niveau van de nieuwe standaard. Woningen die niet toekomstbestendig zijn, gaan we slopen. Als we woningen op (iets) langere termijn gaan slopen, nemen we nog wel enkele isolerende maatregelen.

Beter inregelen collectieve cv-ketels

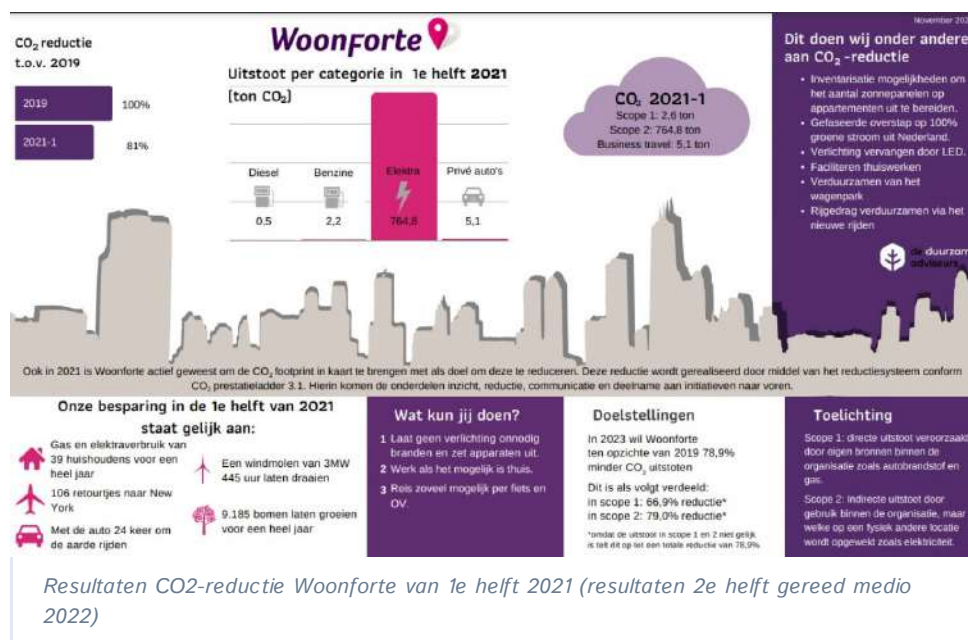
In vijf (centrale) ketelhuizen zijn metingen gedaan voor verbruik en rendement van de collectieve verwarmingsketels. Door de installaties preciezer in te regelen, kan gas worden bespaard. De analyse wordt verder uitgewerkt.

Samenwerking Transitievisie Warmte

In een deel van de Planetenbuurt willen gemeente, Woonforte en serviceflat Driehoorne samenwerken aan het gasloos verwarmen van gebouwen en woningen. In 2021 hebben de partijen gezocht naar een energiepartner voor het realiseren van een gasloze Planetenbuurt. Onderdeel hiervan zijn de huurwoningen van Woonforte in de flat Herculesstraat en enkele huurwoningen Sterrenlaan.

CO2 Prestatieladder

Voor de bedrijfsvoering is een CO2-beleid voor de periode 2020-2023 opgesteld. Om onze ambities kracht bij te zetten, en hier intern actief en bewust mee aan de slag te gaan, is ervoor gekozen om de methodiek van de CO2 Prestatieladder in te zetten. Op basis van de CO2 footprint werken we aan meer reductie.



Geplande activiteiten voor 2022

Energieneutraal en isoleren huurwoningen

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk huurwoningen energieneutraal te maken voor 2050. We pakken stapje voor stapje door.

Het verbeteren van de energiezuinigheid van huurwoningen binnen een VvE is lastiger te realiseren. We vinden het belangrijk dat ook deze huurders een beter geïsoleerde woning huren. Daarom gaan we ons inzetten om duurzaamheid op de agenda van de VvE te krijgen en hiervoor een plan te laten uitwerken (extern). In complexen waar Woonforte een duidelijke meerderheid heeft, nemen we een actievere houding aan (deelname aan commissies en het beschikbaar stellen van meer informatie).

Vorbereiding naar Standaard voor isolatie

Vanuit het klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen voldoen aan de 'Standaard voor isolatie'. De standaard geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd. In veel gevallen kan de woning daarmee aangesloten worden op een warmtepomp of een warmtenet en afgekoppeld van het aardgas. Wij maken een plan om onze woningen hieraan te laten voldoen.

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud.

Zonnepanelen

We gaan verder met het plaatsen van zonnepanelen op de laatste 66 eengezinswoningen en bij enkele spijtoptanten. Daarnaast gaan we meer onderzoek doen naar het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen.

Samenwerking Transitievisie Warmte

De Transitievisie Warmte werken we verder uit met gemeente, Habeko wonen, huurdersorganisaties en voor VvE-(gemengde) complexen.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorgt voor hogere temperaturen in de zomer. In een aantal complexen klagen bewoners nu al over hittestress. Verder moeten we ons voorbereiden op het voorkomen van wateroverlast. In 2022 maken we beleid voor klimaatadaptatie en gaan we passende maatregelen opnemen in de complexplannen en MJOB. Ook in het PVE-nieuwbouw en -onderhoud nemen we noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen op.

CO2 Prestatieladder

Uitwerken acties die staan in het CO2-beleid.

3.5 Technische ontwikkelingen

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

We maken optimaal gebruik van technische ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en circulariteit.

Activiteiten en resultaat 2021

Digitaliseren

Robotisering - RPA (Robotic Process Automation) - van het factuurproces is breder uitgewerkt binnen de bedrijfsvoering. Dat geldt ook voor robotisering van het verhuurproces. De robot die in gebruik is, archiveert na het digitaal ondertekenen van de huurovereenkomst direct de huurovereenkomst en de bijbehorende bijlagen in het Document Management Systeem (DMS). De robot is ook in staat om verdere administratieve handelingen uit te voeren. Denk aan het doorsturen naar de aannemer van de naam die op het naamplaatje moet komen te staan.

Geplande activiteiten voor 2022

We zetten in op Modern Werken:

- nieuw intranet op basis van Sharepoint;
- het Nieuwe Werken: Sharepoint en cloud-opslag verder implementeren in de organisatie;
- invoeren van AX-365;
- robotiseren van minimaal 2 processen.

We werken verder aan de verbetering van datakwaliteit.

We zorgen voor betere beveiliging:

- invoeren van MFA op alle applicaties en locaties;
- mobiele device management.



4 Organisatie

4.1 Doelen en ambities

Wij ontwikkelen en koesteren wendbare mensen waardoor we ons vermogen tot aanpassing en integratie vergroten.

Wij zijn tevreden als:

- Iedereen (in onze organisatie) altijd handelt volgens de bedoeling en de strategie.
- Iedereen de principes Resultaat, Richting, Ruimte, Reflectie, Rekenschap, Respons in de praktijk brengt.
- Iedereen bezig is met een verbeterpunt van zichzelf, de afdeling, de organisatie als geheel en ons netwerk.
- Iedereen zich 'stoer' gedraagt en falen ziet en gebruikt als waardevolle les.
- Iedereen elke dag naar een 10 streeft zodat onze huurders onze dienstverlening met ten minste een 8 waarderen.
- Iedereen deelneemt aan ten minste 1 multidisciplinair team en of taak/klus en bijdraagt aan crossfunctionele besluitvorming.
- We de competenties hebben om van buiten naar binnen te redeneren en in staat zijn in ons handelen verbinding te leggen met anderen en rekening te houden met hun belangen.

4.2 Missie, visie en strategie

Aanpak vanuit missie, visie en strategie.

Wij implementeren onze missie, visie en strategie.

Activiteiten en resultaat 2021

Woonforte is een ambitieuze corporatie. Om doelmatiger te kunnen werken is meer focus aangebracht in de missie, visie en strategie. De prioriteit ligt bij nieuwbouw, doorstroming op de woningmarkt en het doelmatiger maken van de organisatie. Eind 2021 hebben wij een geactualiseerde missie, visie en strategie vastgesteld.

Handelen in de geest van de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is meer tijd en ruimte om 'maatwerk' bij klanten toe te passen, waar nodig.

Ontwikkeltraject

We organiseren trainingen voor leidinggevendenden, teams en medewerkers individueel over de uitgangspunten van STOER (Samen, Transparant, Open, Eerlijk en Respect).

Corona: thuiswerken is de norm

Ook in 2021 werken bijna alle medewerkers vanuit huis. Klantprocessen lopen door maar dan wel contactloos voor zoveel mogelijk. Zo is het proces van woningverhuur en sleuteluitgifte volledig contactloos gemaakt en zoveel mogelijk gedigitaliseerd, zoals digitale ondertekening van huurcontracten.

Geplande activiteiten voor 2022

In 2022 staan op het programma:

- afronden van de herplaatsingsregeling;
- een leiderschapsontwikkeling/cultuurontwikkeling;
- uitwerken van SSP (strategische personeelsplanning) 2024;
- op stellen van een plan voor hybride werken.

4.3 Medewerkers

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte wil een wendbare organisatie zijn. Daarbij staat de mens centraal (medewerker en huurder).

Resultaat 2021

AANTAL FTE

100,7

(31-12-2021)

AANTAL MEDEWERKERS

112

VERZUIMPERCENTAGE

7 %

VERZUIMFREQUENTIE

0,7 %

VERHOUDING MAN/VROUW

48/64

GEMIDDELDE LEEFTIJD

51,4

INHUURKOSTEN

€ 1.371.000

(vervanging in verband met ziekte en nog niet ingevulde vacatures)

Activiteiten en resultaat 2022

Op het programma staan:

- verder werken aan gezondheid, welzijn en duurzame inzetbaarheid van personeel;
- uitvoeren van een medewerkerstevredenheidsonderzoek.

4.4 Organisatieontwikkeling

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte wil een professionele, integere en wendbare organisatie zijn.

Woonforte is een ambitieuze woningcorporatie en heeft de afgelopen jaren veel bereikt. Om meer slagvaardig te worden, hebben we besloten onze focus te versterken. Bij de verdere uitwerking in 2021 richten we ons op twee zaken:

1. nieuwbouwproductie en het op gang brengen doorstroming;
2. verbetering doelmatigheid van onze dienstverlening, processen en organisatie.

Activiteiten en resultaat 2021

Verdere ontwikkeling van de medewerkers

We hebben een plan voor de ontwikkeling van de organisatie opgesteld en geïmplementeerd. Met als doelen:

1. het maken van eenduidige functies (brede functies zijn herbezien);
2. het krijgen van goed lopende processen door werkprocessen tegen het licht te houden en waar nodig aan te passen;
3. de organisatie versterken waar nodig met (nieuwe) vacatures/functies.

Daarbij hebben we sterk ingezet op de ontwikkeling van de medewerkers met:

1. trainingen en coaching (in company en individueel) gericht op upgraden vakkennis, vaardigheden en persoonlijke effectiviteit;
2. verbeteren van kennis en kunde over systemen en processen door o.a. opfriscursussen voor AX;
3. ontwikkeltraject voor leidinggevenden, teams en collega's;
4. via diverse webinars aandacht geven aan (lichamelijk en geestelijk) gezond thuiswerken;
5. meer aandacht voor veilig werken, zoals trainingen asbestherkenning en omgaan met agressie, en voor het herkennen van phishingmails en smishing.

Ook is een bedrijfsdag georganiseerd waar alle medewerkers elkaar voor het eerst in anderhalf jaar live zagen. We hebben de geactualiseerde missie en de nieuwe visie en strategie besproken en zijn actief aan de slag gegaan met onze kernwaarden (STOER). Bovendien was er volop ruimte om de verbinding weer met elkaar te vinden.

Geplande activiteiten 2022

Verbeteren van de doelmatigheid van dienstverlening, processen en de organisatie zelf.

Persoonlijke trainingen

We bieden meer cursussen (live en webinars) aan rondom basisvaardigheden (digitaal/systemen), maar ook over asbestherkenning en omgaan met agressie.

Ook maken we een vervolg op het aanbieden van vakinhoudelijke opleidingen en cursussen voor nieuwe/aangepaste functies die door de organisatieontwikkeling zijn ontstaan.

4.5 Samenwerking

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte neemt deel aan het corporatieoverleg Alphen aan den Rijn en werkt samen met andere woningcorporaties in het Groene Hart.

Activiteiten en resultaat 2021

Prestatieafspraken

We hebben meerjarige afspraken met gemeente, collega-corporatie en huurdersorganisaties. Daarbinnen maken we jaarlijkse afspraken en houden bij wat we realiseren. Tenslotte is meten = weten. Halverwege het jaar evalueren we met elkaar de voortgang. In 2021 is een groot deel van de gemaakte afspraken gerealiseerd. Op het gebied van gerealiseerde woningbouw is achterstand. Vanwege vertraging in procedures, maar ook door oplopende bouwkosten en het opnieuw budgetteren van projecten is niet 100% van nieuwe huurwoningen gebouwd.

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Ieder kwartaal hebben we overleg met Habeko wonen om zaken af te stemmen. Daarnaast hebben we overleg gehad rondom de (gemeentelijke) prestatieafspraken.

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in regio Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. We bespreken hierin ook gemeente-overstijgende zaken. We bekijken in dit overleg of we de inkoop voor nieuwbouwprojecten gezamenlijk kunnen oppakken.

Samenwerking Groene Hart Corporaties

In dit overleg bespreken we met elkaar de mogelijkheden voor loopbaangerichte workshops die bij elkaar op locatie worden georganiseerd. In 2021 hebben deze overleggen door corona stilgelegen. Controllers onderling en medewerkers P&O onderling hebben wel overlegd.

De bestuurders hebben de samenwerking geëvalueerd. De intentie is uitgesproken om de samenwerking voort te zetten.

Geplande activiteiten 2022

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Wordt gecontinueerd. Ieder kwartaal is er overleg met Habeko wonen om zaken af te stemmen. Daaronder valt ook bespreken van de resultaten van de nieuwe meerjaren-prestatieafspraken (2021 - 2025) die zijn opgesteld samen met de gemeente, Habeko wonen en de beide huurdersorganisaties.

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

De deelnemers gaan op zoek naar verdere samenwerking op meer gebieden.

Samenwerking Groene Hart Corporaties

De samenwerking krijgt een vervolg in 2022.

4.6 Innoveren en vernieuwen

Wij zijn een efficiënte, wendbare en toekomstbestendige organisatie.

Wij zijn tevreden als:

- We verspilling van tijd en energie bestrijden en onnodige administratie en bureaucratie verbannen.
- We talent aantrekken en behouden, en ook aanwezig talent in de organisatie beter benutten.
- We diversiteit nastreven.
- Woonforte een organisatie is waar mensen graag werken.
- De ontwikkeling van beïnvloedbare organisatiekosten niet meer is dan inflatie.
- We efficiënt werken.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte richt zich op sociale innovatie. Op andere terreinen (zoals circulariteit) adopteren we snel nieuwe (technische) ontwikkelingen die ons kunnen helpen bij het realiseren van onze missie, visie en strategie.

Activiteiten en resultaat 2021

Beoordelingscyclus

Onze beoordelingscyclus staat in het teken van goede gesprekken over resultaten, groei en ambitie.

Kwaliteit van informatie en data

Op basis van goede informatie kunnen we concrete en geslaagde beslissingen nemen. Daarom is de kwaliteit van data belangrijk. Het informatiemanagement en de datakwaliteit zijn stevig verbeterd.

We hebben in 2021 een nieuwe website gelanceerd. De informatie is voor een groot deel gekoppeld aan de kennisbank die we intern gebruiken. Huurders kunnen o.a. reparatieverzoeken, ZAV-aanvragen en overlastmeldingen via de website doorgeven, zonder in te loggen. Voor meer privacygevoelige zaken moeten huurders wel inloggen. Hiervoor biedt het nieuwe huurdersportaal van Embrace meer mogelijkheden en het werkt nog makkelijker ook. Het portaal en de website maken gebruik van dezelfde beslisbomen die we ook intern gebruiken. Ook is op de nieuwe website een chatfunctie toegevoegd. Daarnaast zijn de whatsapp-berichten toegevoegd in Embrace, aan het klantvolgsysteem. Dit alles maakt onze dienstverlening efficiënter en beter.

We hebben gewerkt aan een nieuw intranet op basis van Sharepoint dat op 11 januari 2022 live ging.

Tobias

De migratie van het softwarepakket Tobias AX naar Tobias 365 is voorbereid en kan grotendeels in 2022 plaatsvinden.

Uitwerken van doelstellingen in het I&A-beleidsplan

- Mail to pay is toegepast bij de afrekening servicekosten.
- Verbeteren beveiliging van data en alert maken van medewerkers door o.a. een pentest en test-phishing mails.
- Thuiswerken is geoptimaliseerd.
- WOZ-waarde van het volledige woningbezit is vooraf beoordeeld en afgestemd met de gemeente - waar nodig gecorrigeerd voor de definitieve aanslag.

Geplande activiteiten 2022**Datakwaliteit**

De actualisering van een deel van de gegevens in onze woningcartotheek staat op de agenda.

Efficiencywinst

We hebben een plan voor een organisatieontwikkeling uitgewerkt en geïmplementeerd.

In 2022 evalueren we het huidige I&A beleidsplan en stellen we een nieuw I&A beleidsplan op.

4.7 Personeelsmanagement**Doelstelling 2021**

Woonforte is compliant en een goede werkgever.

Activiteiten en resultaat 2021**Klokkenluidersregeling en integriteitscode**

Woonforte besteedde hieraan aandacht door onder andere:

- de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen;
- maatregelen te nemen op het gebied van administratieve organisatie/interne controle, met zowel interne als externe audits;
- voorbeeld-dilemma's en daadwerkelijke dilemma's te bespreken tijdens het werkoverleg;
- een jaarlijkse rapportage aan het MT, de OR en de RvC;
- op de introductiedag voor nieuwe medewerkers aandacht te hebben voor de integriteitscode.

Integriteit

In 2021 waren er geen integriteitsmeldingen. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn van de firma Hoffmann.

Wel is tweemaal een overschrijding van de procuratiebevoegdheid gesignaleerd. Wij hebben vastgesteld dat de betreffende medewerkers hierbij geen (persoonlijk) belang hadden. Er zijn passende maatregelen genomen om dergelijke incidenten te voorkomen.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Woonforte heeft een agressieprotocol. Deze wordt ook behandeld als onderdeel bij de introductie van nieuwe medewerkers. Er is veel aandacht voor preventie en opleidingen.

Verreweg de meeste huurders gedragen zich correct.

Asbestincidenten

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en aan een heldere communicatie naar bewoners toe.

Exitgesprekken

Het is lastig als medewerkers weggaan. Toch is een bepaalde mate van doorstroming prettig om frisse ideeën, meningen en nieuwe competenties binnen te halen.

Personeelstevredenheid

Regelmatig verschijnen op intranet polls om bij de medewerkers de (werk)tevredenheid en opleidingsdoelstelling van medewerkers te meten.

Begin 2021 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd met als thema stress en plezier in werk. Met de medewerkers op afdelingen waar veel stress werd ervaren, zijn vervolgesprekken geweest.

Ook is in 2021 een enquête verstuurd aan medewerkers naar (de kwaliteit van) het thuiswerken. Het blijkt dat niet iedere medewerker een optimale thuiswerkplek kan creëren. Daar gaan we met de medewerkers verder naar kijken.

INCIDENTMELDINGEN

7

(2020: 12)

GEMELDE INCIDENTEN

3

(2020: 2)

MEDEWERKERS UIT DIENST

15

(verloop: 13%)

Geplande activiteiten voor 2022

Aanstellen van twee nieuwe vertrouwenspersonen (een man en een vrouw) om medewerkers een keuze te bieden.

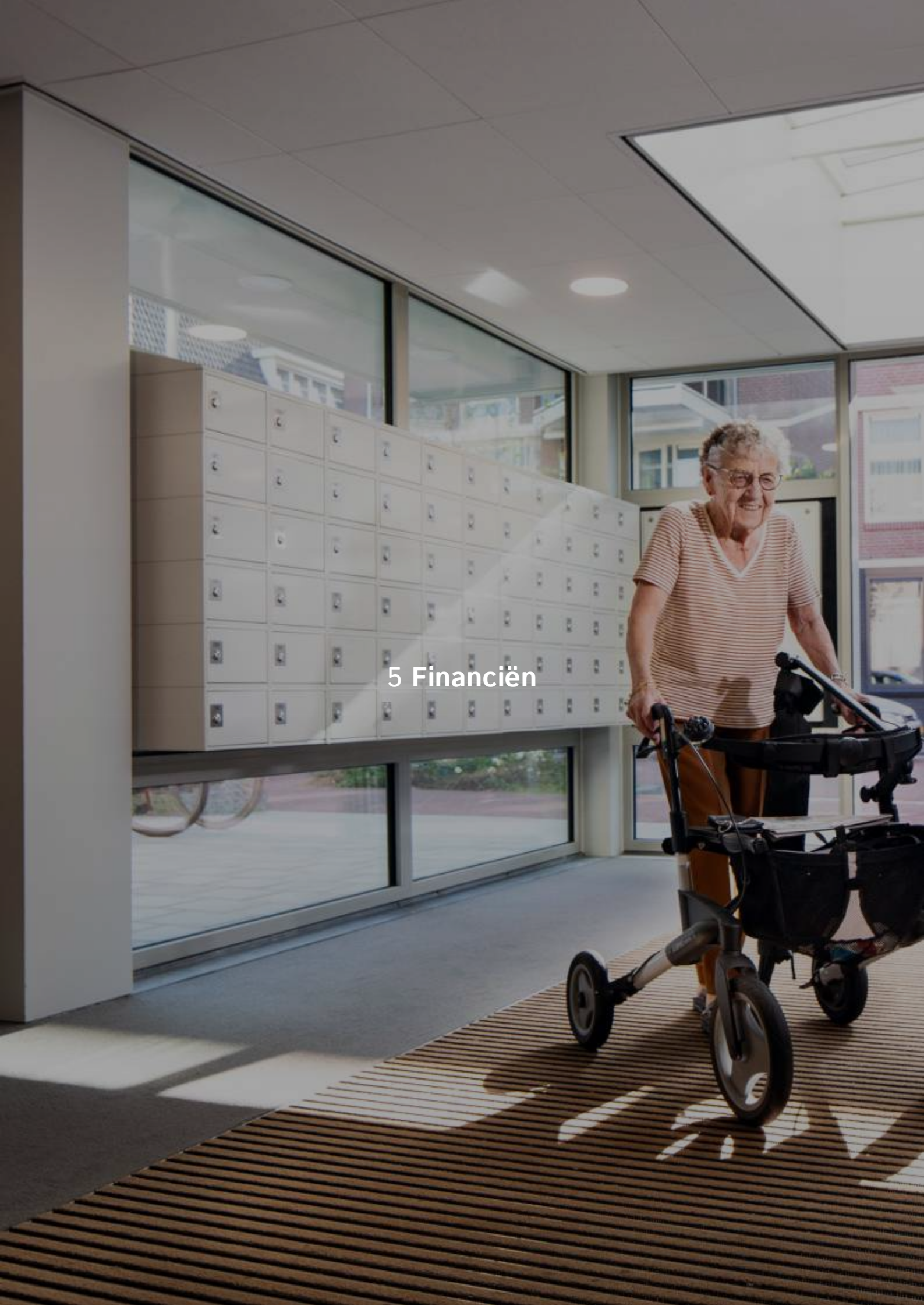
Trainen van medewerkers en versterken van de (interne) organisatie

We organiseren trainingen en coaching (in company en individueel) gericht op het upgraden vakkennis, vaardigheden en persoonlijke effectiviteit. Maar ook verdiepende workshop 'omgaan met agressie', individuele (stress) coaching, training persoonlijke effectiviteit en verzuimworkshops voor leidinggevendenden.

Daarnaast geven we een vervolg aan verbeteren van kennis en kunde over systemen en processen door o.a. trainingen over AX 365.

We willen het ziekteverzuim verlagen door o.a. te informeren over psychische sociale belasting en actief hulp hierin aan te bieden.

5 Financiën



Financiën

Financiële continuïteit, toereikende financieringsruimte, rendement, verhoging van efficiency en voldoende financiële bewegingsruimte als dat nodig is. Dat zijn de randvoorwaarden waaraan Woonforte moet voldoen om de doelstellingen te realiseren. Daarbij houden we rekening met aanvaardbare risico's.

Bij het plannen, begroten en werken is ons uitgangspunt om op alle beleidsterreinen zo optimaal mogelijk te presteren, op basis van een flinke mate van zekerheid over de realisatie van de plannen, handhaving van een gezonde financiële situatie, en voldoende financiële ruimte om te schakelen als dat nodig is. Daarbij hanteren we de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Het alloceren van de beschikbare middelen staat daarbij centraal.

Vernieuwd financieel beleid

In 2021 heeft Woonforte een nieuw financieel beleid geformuleerd en vastgelegd. Het komt erop neer dat we de komende jaren scherper aan de wind willen zeilen bij onze investeringen, terwijl we tegelijkertijd tot een effectievere besluitvorming komen. Dit uiteraard binnen de kaders die onze in- en externe toezichthouders aan ons stellen. Het risicoprofiel is en blijft te allen tijde aanvaardbaar. Door de beschikbare ruimte maximaal te benutten, kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen – nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaar wonen voor onze doelgroep – over de volle breedte nog beter waarmaken. Dit is van groot belang, omdat onze opgaven ook groot zijn. Met forse investeringen gaat Woonforte de komende jaren een fikse bijdrage leveren aan het bestrijden van de wooncrisis en verduurzaming van ons bezit.

Adviesbureau Finance Ideas heeft ons hierbij in 2021 terzijde gestaan. Veel interne documenten zijn tegen het licht gehouden, waaronder het beleid, de meerjarenbegroting, het investeringsstatuut, het investeringsafwegingskader, de aanbiedingsbrief, het normenkader en de rapportages. Uiteindelijk is een integraal geheel ontstaan tussen het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, het financieel beleid en de investeringsafwegingen. Dit beleid geeft richting en stelt voorwaarden aan onze jaarlijkse begroting en de Kaderbrief. Het houdt ook rekening met actuele ontwikkelingen, zoals de aanstaande afschaffing van de verhuurderheffing en de oplopende kosten van personeel en bouwmaterialen.

In alle gevallen zullen de risico's aanvaardbaar zijn. Woonforte bewaakt de bijsturingmogelijkheden nauwlettend. In het uiterste geval zijn noodgrepen mogelijk. Om een metafoor te gebruiken: onze vluchtstrook om uit te wijken wordt iets smaller, maar de vangrail blijft staan waar hij stond.

Duurzaam bedrijfsmodel

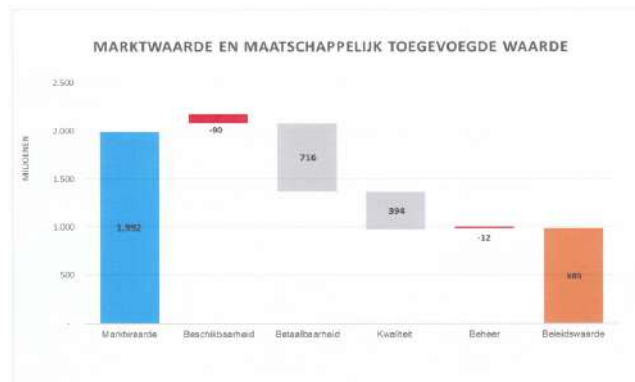
Woonforte werkt volgens de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee borgen we dat we ook op de langere termijn voldoende financiële armslag hebben om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn toegepast in de Kaderbrief en de begroting en worden periodiek getoetst. De essentie van dit model is dat het kasstroomgenererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een minimaal niveau blijft. Het duurzaam bedrijfsmodel heeft een rechtstreekse relatie met het (vernieuwde) financieel beleid. Ook zijn de belangrijkste uitgangspunten gedeeld met het WSW.

Maatschappelijk offer

Woningcorporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2021 € 1.992 miljoen. Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 985 miljoen realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde.

Het verschil van € 1.007 miljoen is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheerkosten. Deze beleidswaarde wordt door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW met ingang van 2019 gebruikt als onderdeel van het beoordelingskader voor toezicht en voor de borging.



Beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaardering.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als vorig jaar en voorgaande jaren werd 2021 kenmerkt door een zeer gespannen woningmarkt. De vraag naar woningen blijft onverminderd het aanbod overstijgen. De stijging van de woningprijzen brak zelfs nieuwe records. Net als voorgaande jaren zorgde dit voor een stijging van de marktwaarde van onze woningportefeuille. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 309 miljoen gegroeid tot een waarde van € 1.992 miljoen. Dit is een groei van 18,4%.

De positieve waardeontwikkeling is wederom vooral het gevolg van een nog verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De (vooralsnog) lage rentestand is hier ook een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed van Woonforte heeft als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij voor de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit en het beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de woningcorporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. De beleidswaarde geeft nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed (en dus van het corresponderende deel van het vermogen) dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit is inherent aan de toepassing van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het gaat hier om de grootste schattingspost waarmee het bestuur van Woonforte te maken krijgt voor de jaarrekening.

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

Het bestuur van Woonforte heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het verschil hiertussen bedraagt in 2021 circa € 1.007 miljoen.

Beoordelingen van Woonforte in 2021

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, good governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

- De Aw oordeelde in oktober in de Toezichtbrief 2021 dat er voor Woonforte geen aanleiding is voor nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat interventies niet nodig zijn, net zomin als (aanvullende) toezichtafspraken.
- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2020. Dit oordeel wordt sinds 1 januari 2019 gegeven op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de overcompensatie van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten, de Wet Normering Topinkomens, het aflossingsschema voor interne (start)leningen, de toetsing verlicht regime, en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw maakte wel een opmerking over de intermediaire verhuur door Woonforte. Het gaat hierbij om huurcontracten die Woonforte met zorginstellingen heeft afgesloten. Deze verhuringen moeten sporen met onze sociale doelstellingen en Woonforte moet dat ook kunnen aantonen. Dat is (tot nu toe) nog niet bij al deze huurcontracten het geval, voornamelijk door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Woonforte werkt inmiddels aan verbetering en herstel.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van de gegevens over het jaar 2020 en de dPi en dVi 2020, en was ook positief over de begroting.
- Op 7 juli 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd bij Woonforte. Dit om te toetsen of wij voldoen aan de criteria voor goede governance. Tijdens de inspectie is gesproken met de bestuurder, met vier van de zes leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en met de controller. De Aw zag 'een corporatie met een bevlogen en kundig bestuurder die op een goede manier leiding geeft aan de organisatie, medewerkers aanspreekt op hun verantwoordelijkheden en niet schuwt om waar nodig maatregelen te nemen. Ook wordt op een sobere en doelmatige manier met de financiële middelen omgegaan.
- De RvC van Woonforte is volgens de Aw 'deskundig op de verschillende vakgebieden'; de Raad 'beschikt over de voor de functies benodigde competenties.' Ook de werkzaamheden van de controller worden positief gewaardeerd. Volgens de Aw geeft Woonforte aan integriteit goed invulling.
- De Aw concludeert dan ook dat de governance binnen Woonforte voldoet aan de criteria voor good governance en de risico's hierin voldoende worden beheerst. De inspectie gaf geen aanleiding tot interventies of toezichtafspraken.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is, en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte over het jaar 2021 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2021-2022 het gevraagde borgingsplafond. Voor het jaar 2023 heeft het WSW een correctie opgenomen in het borgingsplafond van Woonforte omdat WSW (generiek) nog geen aanvullende borgingsruimte geeft voor dat jaar.
- Woningcorporaties in Nederland hebben in 2021 samengewerkt aan de sanering van de leningportefeuille van Vestia. In dat verband heeft Woonforte een van de leningen van Vestia overgenomen. Omdat het borgingsplafond daartoe onvoldoende ruimte bood, is dit plafond door het WSW verruimd.
- In het kader van de herstructurering van het WSW is een overeenkomst tot lastgeving/onherroepelijke volmacht afgesloten. Het WSW heeft daarmee van het Woonforte het recht verkregen om een hypotheek te vestigen op het DAEB-vastgoed.
- In december heeft Woonforte ongeborgde financiering voor het niet-DAEB-bezit aangetrokken.
- Woonforte heeft voorts in 2021 een obligolening afgelost en aangetrokken.

Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel gezond

- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, benoemd door de Raad van Commissarissen, controleerde de jaarrekening 2020 en beoordeelde of wij ons werk hebben uitgevoerd in het belang van de volkshuisvesting. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer: Woonforte ontvangt een goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening 2020. De jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Alle bevindingen voortvloeiend uit de accountantscontrole van de jaarrekening 2020 zijn afdoende opgevolgd.
- Woonforte heeft onzekerheden in de beleidswaarde toereikend toegelicht.
- Woonforte heeft een gezonde financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.
- In november gaf BDO in de managementletter 2021 (onder meer) aan dat de interne organisatie en administratieve processen voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Ten aanzien van de interne beheersing zijn géén significante tekortkomingen geconstateerd. Wel zag BDO dat er ruimte is voor verdere aanscherping van de interne beheersing. Het integrale risicomanagement kent een voldoende mate van volwassenheid. De aanbevelingen van de accountant ten aanzien van de uitwerking van het risicomanagement binnen Mavim zijn nog niet volledig opgevolgd. Het Three Lines Model wordt bij Woonforte toegepast. BDO zag positieve ontwikkelingen bij de invulling van de controllerfunctie.

Convenant Horizontaal Toezicht

Woonforte beschikte de afgelopen jaren over een Convenant Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst, gericht op een goede en transparante uitwisseling van gegevens. Dit convenant voorkwam de klassieke 'verticale' verstandhouding.

Na een heroriëntatie op deze werkwijze is eind 2021 een nieuw gesprek geopend tussen de Belastingdienst en Woonforte, gericht op de vraag of het Convenant zal worden voortgezet of niet. Het een en ander hangt af van de vraag welke eisen aan Woonforte zullen worden gesteld.

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Corporaties worden onderling vergeleken op vijf zogenoemde prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ten slotte kijkt Aedes ook naar Nieuwbouw.



Aedes Benchmark 2021

Uit de benchmark (zie ook afbeelding) blijkt dat Woonforte in 2021 redelijk heeft gepresteerd. Het huurdersoordeel over ons is helaas gezakt van een A-score naar een B-score. Daarmee scoren we gemiddeld. Anderszijds is onze duurzaamheidsprestatie verbeterd van een C-score naar een B-score. En terwijl de bedrijfslasten van alle corporaties in Nederland toenamen, was bij Woonforte een daling te zien.

Kasstroomsturing

- Woonforte stuurt maandelijks op de kasstroom met een rapportage over het kasstroomverloop en prognoses. Per kwartaal werkt Woonforte met een Balance Score Card.
- De begroting 2022 van Woonforte is goedgekeurd.

Treasury, Financiële derivaten

In het verleden heeft Woonforte een beperkt aantal toegestane financiële instrumenten ingezet voor het beheersen van het renterisico.

De marktwaarde van de swap bedraagt per 31 december 2021 € 221.000 negatief. Woonforte loopt op dit moment geen tegenpartijrisico. Bij dit contract is geen break-clause en/of margin call-verplichting opgenomen. Zie verder de risicoparagraaf, risico's financiële positie.

Woonforte heeft na 1 augustus 2013 geen nieuwe financiële derivaten afgesloten, noch wijzigingen aangebracht in de bestaande derivaten. Woonforte heeft daarmee in 2021 net als voorgaande jaren binnen het wettelijk kader gehandeld.

Hedgetabel ultimo 2021

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2020	Hoofdsom 2021	Start- datum	Eind- datum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupon- data rente
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	3/06/13	1/06/22	EUR 6M	01-jun, 01- dec	actual/360	4,1300%	01-jun
LBBT008012	BNG BANK	Roll- over vast	5.000.000	5.000.000	3/06/19	1/06/22	EUR 6M +2bp	01-jun, 01- dec	actual/360		

Toezichtbelemmerende bepalingen

Woonforte heeft een aantal derivatencontracten in haar portefeuille waarvan is vastgesteld dat er sprake is van toezichtbelemmerende bepalingen. Deze contracten zijn afgesloten met ABN AMRO. Woonforte heeft ABN AMRO verzocht de toezichtbelemmerende bepalingen te schrappen. ABN AMRO heeft te kennen gegeven daar niet aan mee te willen werken.

Woonforte hanteert het volgende uitgangspunt: gelet op de relatief korte looptijd van deze contracten, de daardoor jaarlijks sterk teruglopende (negatieve) marktwaarde en de opmerking van de minister in zijn brief van 7 juni 2013 aan de Tweede Kamer ('hierbij kunnen partijen rekening houden met hun beider (financiële) belangen'), heeft het uit financiële overwegingen de voorkeur om het contract uit te dienen, tenzij het, zonder substantiële kosten, mogelijk is het contract om te zetten dan wel anderszins de toezichtbelemmerende bepalingen uit de betreffende contracten te verwijderen.

Andere ontwikkelingen

- Woonforte heeft in 2021 verder gewerkt aan verbetering van het informatiemanagement en de datakwaliteit. In samenwerking met andere woningcorporaties hebben we verdere voorbereidingen getroffen voor de migratie van ons softwarepakket Tobias AX naar Tobias 365. Deze overstap staat voor 2022 op de agenda. De eerste fase is een impactanalyse in het eerste kwartaal van 2022.
- In dit verband heeft Woonforte aanpassingen doorgevoerd in het IT-landschap van de organisatie. Er is een cloudoplossing, Sharepoint, ingericht. Ook is de nieuwe website van Woonforte gelanceerd (www.woonforte.nl), inclusief een vernieuwd, toegankelijk en klantvriendelijk huurdersportaal. Het ERP kan nu worden gebaseerd op Windows 365. Het besluit hiertoe is in 2021 genomen.
- Met SPENDlab heeft Woonforte in de zomer van 2021 een analyse uitgevoerd van onterechte betalingen aan leveranciers in de afgelopen vijf jaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om abusievelijke dubbele betalingen. Deze analyse pakte positief uit: slechts weinig van onze betalingen bleken foutief. In totaal kon bijna € 5.000 aan onterechte betalingen worden teruggevorderd.

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan verbetering van de kwaliteit. We meten continu of onze werkprocessen goed verlopen. Mede naar aanleiding van de in 2021 doorgevoerde organisatieontwikkeling bleek het noodzakelijk verschillende processen tegen het licht te houden en (eventueel gewijzigd) in procedures vast te leggen. Bijvoorbeeld het verhuurmutatieproces of de procedures rond nieuwbouw. In 2021 is gestart met negen processen grondig te beoordelen, adequaat te beschrijven en opnieuw vast te leggen.

In de organisatie houdt een controller (0,89 fte) zich bezig met de naleving op het gebied van wet -en regelgeving; hij beoordeelt ook of er verantwoord beleid gevoerd wordt (governance) en control. De control-functie is ingevuld volgens de richtlijnen van de Woningwet 2015: onafhankelijk in een afzonderlijke organisatorische eenheid, rechtstreeks functionerend onder de directeur-bestuurder. Met een, indien noodzakelijk, directe verbinding met de voorzitter van de auditcommissie.

In het verslagjaar zijn op basis van het interne controleplan interne controles uitgevoerd. De bevindingen van deze controles zijn besproken met de betreffende manager en indien nodig met de directeur-bestuurder. In het kader van control heeft de controller de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening beoordeeld. De controller is aanwezig bij bespreking van de rapportages met het MT. Ook bij de bespreking van de jaarrekening in de Raad van Commissarissen is de controller aanwezig, samen met de externe accountant. De controller voert audits uit op de naleving van de vastgestelde bedrijfsprocessen. In het verslagjaar zijn op 10 processen audits uitgevoerd.

Financiële resultaten en financieel perspectief

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2021 is € 299,8 miljoen. Het jaarresultaat komt fors gunstiger uit (€ 282,7 miljoen) dan begroot. Met als belangrijkste verschillen:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 264,4 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is sterker gestegen (18,4%) dan begroot in 2021 (2,8%). De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille is in 2021 daardoor hoger dan begroot.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 17,1 miljoen

De oorzaak van deze daling is dat voor een aantal nieuwbouwprojecten sprake is van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen van € 4,4 miljoen en € 1,5 miljoen voor waardemutaties in de vastgoedportefeuille, dan waar in de begroting rekening mee is gehouden. Daarnaast is er voor € 11,2 miljoen minder onrendabele toppen voor nieuwbouwprojecten gevormd dan in de begroting.

Kasstromen

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. Deze afwijkingen zijn voor een groot deel niet of moeilijk beïnvloedbaar. De operationele kasstromen zijn hoger dan begroot en de (des)investeringskasstromen zijn aanmerkelijk lager dan begroot.

De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen zijn:

- de verschuiving van het Klantgestuurd Onderhoud naar 2022;
- minder mutatieonderhoud door minder mutaties;
- teruggave VPB 2019;
- geen saneringsheffing;
- meer verkoopontvangsten door hogere verkoopprijzen dan begroot;
- de overloop van verschillende nieuwbouw-, onderhouds- en renovatieprojecten van het ene naar het volgende jaar, zoals Weegbree, Stationslocatie (Noorderlicht), De Ampère, Barones, Mendelweg en het project zonnepanelen.

Daardoor is de financieringsbehoefte 2021 lager dan begroot.

Waardeontwikkeling

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille ontwikkelt zich positief. Dit is het gevolg van de verwachte stijging van de huizenprijzen. Of deze waardeontwikkeling positief zal blijven, is op dit moment niet te zeggen.

Efficiency

Woonforte heeft als permanente ambitie om de efficiency van de organisatie te verbeteren. Dat gaat ten eerste om de beheersing c.q. verlaging van de bedrijfslasten. Daarbij gebruikt Woonforte de Aedes Benchmark. Woonforte stelt zich hierbij ten doel meerjarig boven het sectorgemiddelde te presteren. Dat wil Woonforte bereiken en continueren door verlaging van de bedrijfslasten waar mogelijk. Maar ook door de noodzakelijke groei van de portefeuille niet gepaard te laten gaan met een evenredige groei van de formatie en/of de bedrijfslasten.

Efficiency gaat niet alleen over de Aedes-benchmark of de bedrijfslasten. De kosten die voor of door de organisatie worden gemaakt, moeten ook worden gerelateerd aan prestaties.

Klanttevredenheid (ook in de Aedes Benchmark) is daarbij wel een maat, maar niet de enige.

Uiteindelijk is het een kosten/baten-analyse. Woonforte vindt het van belang de efficiency van de organisatie ook te beoordelen aan de hand van aspecten als omzet, productie en rendement.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2021 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2022 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2022. Wel zijn de marktwaarden en beleidswaarden van 2022 en van latere jaren - en mede daarop gebaseerde kengetallen - berekend op andere grondslagen dan de jaarrekening 2021.

Financiële ratio's (totaal DAEB en niet-DAEB)

	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26
AW / WSW beoordelingskader						
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,5	2,3	2,2	2,21	3	2,9
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	57,50%	36,00%	34,80%	29,20%	26,00%	25,10%
Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)	39,40%	57,20%	63,00%	66,80%	70,70%	73,20%
Dekkingsratio (marktwaarde)	19,70%	30,80%	33,30%	35,40%	36,50%	36,50%
Onderpandratio	25,30%	29,30%	31,80%	33,70%	34,70%	34,60%
Rendement						
Direct rendement op vastgoed	1,50%	1,60%	1,50%	1,80%	1,70%	2,00%
Beleidsrendement	-1,18%	-1,17%	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Onrendabel						
Budget ORT marktwaarde sloop/nieuwbouw (x € 1.000)	-42.317	-15.805	-18.906	-11.851	-20.037	-11.809
Waardeontwikkeling						
Martwaarde in verhuurde staat full (x € 1.000)	1.992.064	1.674.340	1.729.716	1.742.588	1.864.014	1.948.351
Maatschappelijke bestemming (x € 1.000)	1.006.763	946.889	973.285	989.207	1.045.580	1.094.882
Beleidswaarde (x € 1.000)	985.301	727.451	756.431	753.381	818.434	853.469
WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar (x € 1.000)	1.948.958	2.136.304	2.411.772	2.486.549	2.656.159	2.782.452
Efficiency						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe	910	997	929	938	917	923



6 Risico's 2021

6.1 Risicomanagement

Het werk dat Woonforte verzet gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de MVS (missie, visie en strategie) op een verantwoorde manier te behalen.

6.1.1 Risicomanagementproces

Het risicomanagementproces is een manier om risico's op een gestructureerde wijze in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen.

Binnen het risicomanagementproces gaat het om identificatie en beoordeling van risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. Het gaat om identificeren, classificeren, kwantificeren en beheersen van de risico's. Prioritering van de risico's gebeurt op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. Aan de hand van een kans- en impactmatrix wordt aan de voorkant een inschatting gemaakt van de hoogte van de risico's. Door het koppelen van de schadestatistiek kan achteraf bepaald worden hoe vaak een ingeschat risico zich heeft voorgedaan en wat de impact ervan is geweest. De beheersmaatregelen en het risicomanagementproces worden periodiek gemonitord.

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- governance en cultuur;
- strategie en doelstellingen;
- prestatie;
- review en herziening.

Woonforte wil 'in control' zijn. Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en zichzelf continu wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving.

6.1.2 Risicobereidheid

Het bepalen van de risicobereidheid maakt deel uit van de strategie. Risicobereidheid is de ruimte die we onszelf als bedrijf geven om te ondernemen.

In het beleid risicomanagement is de generieke risicobereidheid van Woonforte beschreven met de focus op het bereiken van de strategische en maatschappelijke doelen en de organisatiecultuur. Woonforte wil een professionele, integere, wendbare en toekomstbestendige organisatie zijn waarbij de mens (medewerker en huurder) centraal staat. Woonforte is een maatschappelijke organisatie. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak geeft Woonforte er de voorkeur aan om weinig risico's te lopen.

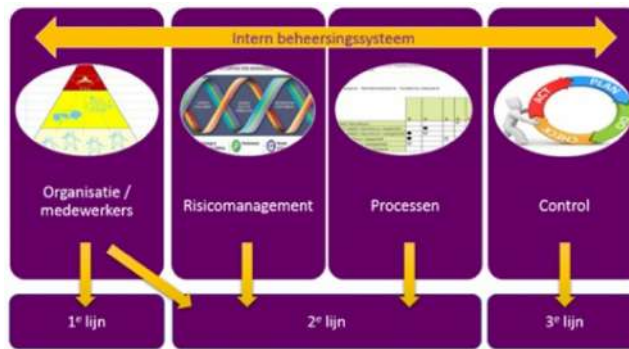
Daarom is de generieke risicobereidheid van Woonforte risicoavers (we vermijden risico's zoveel mogelijk), risicodefensief (we geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen) of risiconutraal (we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit).

Naast de generieke risicobereidheid hebben we een specifieke tolerantiegrens gesteld per prestatie-indicator. Prestatie-indicatoren worden jaarlijks (opnieuw) bepaald bij het opstellen van de begroting. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de tolerantiegrenzen worden tussentijds geanalyseerd in de BSC en waar nodig wordt er bijgestuurd.

Prioritering van de risico's gaat op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. We werken met (financiële normen) en toetspunten.

6.1.3 Verankering risicomanagement in de organisatie

Risicomanagement maakt deel uit van het interne beheersingssysteem van Woonforte. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.



Het 'three lines'-model is een methode om te laten zien dat de organisatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Woonforte past dit model toe bij de inrichting van het risicomanagement. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'three lines'-model heeft elke 'verdedigingslijn' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.



6.1.4 Indeling van risico's

Bij Woonforte zijn de risico's sinds 2021 ingedeeld in drie categorieën:

1. Strategische risico's die bij de kaderbrief en begroting (tweemaal per jaar) besproken worden (bespreken kerncijfers financiële sturing).
2. Strategische risico's die per kwartaal besproken worden in het MT door het bespreken van de prestatie-indicatoren die niet aan de norm voldoen en de te treffen beheermaatregelen (bespreken sturingsdashboard).
3. Operationele risico's die continu aandacht vragen.

Het management is verantwoordelijk voor de feitelijke inrichting van processen waarbij de risicoanalyse en risicobereidheid moet worden omgezet in het feitelijk beheersen van de risico's.

Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden beïnvloeden meestal de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten en hebben daarmee meestal betrekking op processen, mensen en systemen. Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden zijn daarom gecategoriseerd onder de operationele risico's.

6.2 Prestaties in 2021

6.2.1 Wat is gedaan met strategische risico's?

In de MVS zijn volkshuisvestelijke doelstellingen opgenomen met een beoogde realisatie op de middellange termijn (tot 2030). Eind 2021 zijn de doelen in de MVS aangepast.

De strategische risico's vloeien voort uit de doelen in de MVS. Om die reden zijn na het aanpassen van de doelen ook de strategische risico's opnieuw inhoudelijk besproken en vastgesteld. Daarbij zijn de risico's gealloceerd aan risico-eigenaren. De strategische risico's zijn uitgewerkt in een risicokaart. Dit is een infographic met de belangrijkste strategische doelen en de bijbehorende strategische risico's van Woonforte, een toelichting per risico, welke beheersingsstrategie er gekozen is, welke beheers- en verbetermaatregelen er zijn en wie de risico-eigenaar is. Daarnaast bespreekt het MT per kwartaal bij de BSC de risico's.

Er is een eerste stap gezet met het vergroten van het risicobewustzijn door de risicomanager te laten aansluiten bij werkoverleggen van afdelingen. Daarmee kan de risicomanager met de organisatie delen welke risico's geïdentificeerd en beoordeeld zijn en welke beheersmaatregelen zijn getroffen.

Het is essentieel dat iedereen risico's herkent, bespreekt en deelt. Alleen dan is Woonforte in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen.

Om het risicobewustzijn meer te vergroten, is op het nieuwe intranet een aparte pagina gemaakt over risicomanagement.

6.2.2 Wat is gedaan met operationele risico's?

In 2021 legden wij het accent op het verbeteren van de doelmatigheid en effectiviteit van onze dienstverlening en processen. We zorgen ervoor dat de basis op orde is. Verschillende maatregelen in het kader van de organisatieontwikkeling leveren hieraan een bijdrage.

Daarnaast is Woonforte bezig met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol)-platform. Doel is om na implementatie te allen tijde voor iedereen in de organisatie inzichtelijk te hebben hoe zaken samenhangen qua rollen van medewerkers in de processen, in de systemen en welke risico's hiermee verbonden zijn. In het implementatietraject worden ook de rapportages en het bieden van handvaten voor het laten landen in de organisatie betrokken.

Per geüpdatet proces worden de belangrijkste risico's uitgewerkt en vastgelegd in het GRC-platform. De risico-eigenaar is de proceseigenaar en dit is altijd een MT-lid.

6.2.3 Wat is verder nog gedaan?

Over de belangrijkste risico's rapporteren we in de kwartaalrapportages aan bestuur en de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt inzicht gegeven in de genomen maatregelen. Als dat nodig is, wordt tussentijds gerapporteerd. In het jaarverslag legt het bestuur hierover verantwoording af.

6.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (op basis van RJ 400)

Woonforte heeft zichzelf een aantal (ambitieuze) doelen gesteld. De kans is vrij groot dat niet alle ambities tegelijkertijd uitgevoerd kunnen worden. We hebben een allocatievraagstuk, waarbij we ook de effecten op langere termijn beoordelen.

6.3.1 Risico's ten aanzien van de strategie

Realisatie nieuwbouwportefeuille

Vanwege de huidige beperking vanuit de provincie om buiten bepaalde grenzen te bouwen, bestaat het risico dat het nieuwbouwprogramma niet geheel, dan wel later in de tijd, gerealiseerd wordt. Met de gemeente en andere partijen wordt permanent gezocht naar nieuwe mogelijkheden. In 2021, maar ook in 2022 en verder, ligt de focus op het realiseren van de nieuwbouwproductie en het op gang brengen van de doorstroming.

Vanwege de omvang van de investeringsprojecten is vanaf 2020 de control van projecten anders georganiseerd. In 2021 is invulling gegeven aan een nieuwe functie Vastgoedcontroller.

Beschikbaarheid en stijgende kosten van (bouw)materialen en arbeid

De bouwkosten stijgen steeds harder. Ook ontstaat een gebrek aan (bouw)materialen en arbeid. De hoge kosten van materiaal en arbeid hebben niet alleen impact op het aantal nieuwbouwwoningen dat we kunnen bouwen. Ook de betaalbaarheid van de huren en de realisatie van verduurzamingsdoelstellingen komen steeds meer onder druk te staan. Huurstijgingen als gevolg van de hoge kosten van materiaal en arbeid zijn niet of beperkt mogelijk (en willen we ook niet). Dat zorgt er echter wel voor dat de verdien capaciteit verder onder druk komt te staan.

Imagoschade door onvoldoende woningen en stijgende gasprijzen bij ongeïsoleerde woningen

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Kabinet en gemeente kunnen deze druk verlichten, zodat woningcorporaties meer (betaalbare) woningen kunnen bouwen en meer kunnen investeren in verduurzaming. Het verlagen of wegvallen van de verhuurdersheffing geeft een forse verlichting.

Daarnaast zorgen de stijgende gasprijzen ervoor dat voor heel veel mensen de energierekening duurder wordt het komende jaar. Verduurzaming van het bezit hangt af van het beschikbare budget. We willen ons bezit verduurzamen, maar hebben ook andere maatschappelijke taken. We gaan na welke maatregelen we op kortere termijn kunnen treffen om deze ontwikkeling (gedeeltelijk) op te vangen. De woon- en energiecrisis dragen niet bij aan een positief imago van de corporatiesector. Dit zal ook zijn weerslag hebben op Woonforte.

Een slecht imago kan beperkingen geven bij de realisatie van doelstellingen. Ons uitgangspunt is dat we geen risico's willen lopen die ons imago negatief kunnen beïnvloeden. De afdeling Communicatie houdt alle media in de gaten en maakt daarbij gebruik van monitoringtools. Indien nodig wordt meteen gereageerd. Dit geldt niet alleen voor goed nieuws, maar ook voor negatieve zaken waarmee we soms onvermijdelijk te maken hebben.

In 2021 waren er geen gebeurtenissen met een negatief effect op ons imago.

Uitbreken oorlog Oekraïne

Door de oorlog in de Oekraïne is een enorme vluchtelingenstroom ontstaan. De druk op de woningmarkt was al hoog en zal door de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne toenemen. De behoefte aan (betaalbare) woningen wordt hierdoor nog groter.

Het is te vroeg om de precieze gevolgen van het uitbreken van de oorlog in Oekraïne voor andere doelstellingen en financiële middelen te bepalen, maar de verwachting is dat deze meer onder druk komen te staan.

6.3.2 Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Frauderisico

Dit risico krijgt interne aandacht, maar ook van de Aw en de accountant. Er zijn allerlei maatregelen getroffen om het frauderisico te beheersen. Jaarlijks doet het management een frauderisicobeoordeling en worden maatregelen voor zover nodig aangepast.

In 2021 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn.

Informatiebeveiliging en -continuïteit

De Werkgroep Informatiebeveiliging en Privacy heeft in 2021 een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van informatiebeveiliging. De belangrijkste risico's die uit deze risicoanalyse naar voren komen zijn:

- menselijke fouten/handelingen;
- cybercriminaliteit (ransomware, virussen en cyberattacks);
- bedrijfsonderbreking;
- onvoldoende regelen/niet goed regelen van contractvorming;
- gedeelde verantwoordelijkheid in samenwerkingsverbanden.

Bij de bepaling van de belangrijkste risico's is naast de risicoanalyse gebruik gemaakt van de uitgevoerde IT-audit door de accountant, de gehouden pentesten en vulnerabilityscans en de ransomware-inventarisatie van de verzekeringsmaatschappij. Ook onze technische ondersteuner geeft input ten aanzien van informatiebeveiliging.

Doordat meer mensen vanuit huis werken, spelen andere beveiligingsaspecten een rol. Apparatuur waarmee we thuis werken, is voorzien van de laatste updates, een goede virusscanner en een beveiligd wifinetwerk. Sinds 2021 wordt MFA bij thuiswerksituaties toegepast.

In 2022 moeten beheersmaatregelen de belangrijkste risico's uit de risicoanalyse informatiebeveiliging verder beperken. Dit zijn:

- verder toepassen van MFA (Multi Factor Authenticatie);
- aanpassen van local administrator-rechten;
- opstellen van een continuïteitsplan;
- vergroten bewustzijn van medewerkers voor risico's;
- inrichting Microsoft Compliance Center (vanuit project SharePoint). We laten dit auditen en borgen dat veranderingen hierin worden bijgehouden en op de juiste wijze worden vastgesteld.

6.3.3 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte, zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

Woonforte wil de financiële positie nu en in de toekomst in lijn brengen en houden met onze organisatiedoelen, en wel zodanig dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en de beschikbare middelen doelmatig worden ingezet.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie daarvan is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. Woonforte is financieel gezond maar kan niet alles realiseren. Er zijn keuzes gemaakt met betrekking tot de prioritering van de realisatie van doelstellingen.

(Her)financieringsrisico en onzekerheden in mogelijkheden om financiering aan te trekken

Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico. Door de aflossingsverplichting op de interne lening binnen de niet-DAEB-tak en hoge onrendabele investeringen ontstaat ook een ongeborgde financieringsbehoefte. Woonforte startte een traject om een meerjarig financieringsarrangement af te sluiten met de ECB. Hiermee verkrijgen we tegen een relatief gunstige rente meerjarige zekerheid over financiering. Door verschillende oorzaken (onder andere de coronacrisis) heeft de ECB de ontwikkeling van financieringsarrangementen opgeschort.

Renterisico

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. Deze worden per kwartaal of als dat gewenst is tussentijds in de treasurycommissie besproken. Woonforte heeft in 2021 geen liquiditeitsproblemen gehad.

6.3.4 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne en externe financiële verslaglegging.

Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving

Er zijn verschillende maatregelen getroffen om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen. Denk aan het toepassen van definities en standaarden in eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data.

Subjectiviteit waarderingsvraagstukken

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen.

1. Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn op basis van functiescheiding belegd.
2. Taxatie: de externe taxateur maakt voor een derde deel jaarlijks een volledige taxatie. Het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen wordt door de taxateur gewaardeerd met een markttechnische update.
3. Benchmark: de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
4. Datakwaliteit: Woonforte heeft maatregelen genomen waardoor de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau is.
5. Afstemming: aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken worden de kwaliteit van het proces, de datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

6.3.5 Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen van de rechtspersoon.

Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid). Toepassen van beleid wordt gekoppeld aan het risicoregister en het GRC- en procesmodel.

Veiligheid en gezondheid (asbest, legionella, koolmonoxide en brandveiligheid en bouwkundige gebreken)

Er is een stuurgroep Safety & Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd beoordeelt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. In het vierde kwartaal 2021 is de risicoanalyse opnieuw uitgevoerd en de risicokaart geactualiseerd. De belangrijkste risico's betreffen de aanwezigheid van asbest, legionella en koolmonoxide en gebrek aan brandveiligheid en andere bouwkundige gebreken. De uit te voeren activiteiten worden in een jaarplan voor het volgende jaar opgenomen.

Europese privacywet

Woonforte vindt het heel belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens.

De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance-overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant.

In 2021 hebben 11 incidenten plaatsgevonden waarvan er 1 daadwerkelijk gemeld is aan de Autoriteit persoonsgegevens. Woonforte volgt een transparant beleid en betrokkenen worden altijd geïnformeerd door de veroorzaker. Dit draagt - naast de zogenoemde awareness-activiteiten - bij aan bewustwording.

Frauderisicoanalyse en organisatie specifieke risico's

Woonforte is in 2021 met een externe processpecialist gestart de procesbeschrijvingen te updaten. Bij de procesbeschrijvingen worden ook de (fraude)risico's per proces uitgewerkt.

Bij ieder proces is specifiek aandacht voor (fraude)risico's.

Daarnaast is Woonforte in 2021 gestart met een cultuurtraject waarbij in diverse sessies is stilgestaan bij de gewenste houding en het gedrag van Woonforte medewerkers. Thema's die in het cultuurtraject aan bod kwamen:

- wat mag je van elkaar verwachten;
- hoe werk je samen;
- elkaar durven aan te spreken.

Woonforte past het Three Lines Model toe. Deze drie lijnen worden ook toegepast in de procesbeschrijvingen. Daarbij wordt rekening gehouden met voldoende functiescheiding tussen de drie lijnen en worden controles meer uitgevoerd in de lijn waar deze horen.

Inherent aan de activiteiten van een woningcorporatie is sprake van een aantal gebieden met verhoogde frauderisico's.

Belangrijkste frauderisico's die door Woonforte worden onderkend

● Managementbeïnvloeding

Dit risico doet zich met name voor bij de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en er een mogelijkheid is tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Dit kan zich met name manifesteren in zogenaamde 'memoriaalboekingen'. De belangrijkste beheersmaatregel die getroffen is om dit risico te verminderen, is het afdwingen van het 4-ogenprincipe bij het doorvoeren van memoriaalboekingen in het ERP-systeem. Daarnaast wordt steekproefsgewijs een controle uitgevoerd op de memoriaalboekingen. Het risico op onterechte memoriaalboekingen is hiermee voldoende gemitigeerd.

● Woningtoewijzingen

Het toewijzen van sociale huurwoningen door woningcorporaties moet vanzelfsprekend eerlijk en transparant gebeuren.

Hoewel in het algemeen het aantal misstanden in de woonruimtetoewijzing door corporatiemedewerkers beperkt is en corporaties hier doorgaans goed tegen optreden, blijft dit zeker gegeven de woningkrapte omgeven met verhoogde risico's. Woonforte heeft als onderdeel van haar three-lines-beheersing de tweedelijnsstoetsing belegd binnen afdeling Wonen. Met het oog op voornoemde verhoogde risico's heeft Woonforte ook een derdelijnsstoetsing belegd bij de controller.

- **Onderhoud**

De aan Woonforte in rekening gebrachte onderhoudsnota's omvatten zowel een prijs- als hoeveelheidscomponent, waarbij ten aanzien van beide componenten aantoonbare interne beheersingsmaatregelen zijn ingebed. Zo hanteert Woonforte onder meer prijsvergelijkingen (al dan niet middels aanbesteding) en vindt prijscontrole op de in rekening gebrachte bedragen plaats aan de hand van met de betreffende leverancier gemaakte afspraken. Ten aanzien van de hoeveelheidscomponent doen opzichters waarnemingen op locatie van de uitgevoerde werkzaamheden en wordt toereikende klachtafhandeling gemonitord.

- **Betalingen**

Het 4-ogenprincipe wordt afgedwongen in de betaalomgeving alsmede bij het wijzigen van crediteurenstamgegevens. Ook worden betaalvoorstellen gecontroleerd. Daarnaast worden betalingsopdrachten altijd door twee medewerkers geautoriseerd. Bovenstaande maatregelen vinden plaats op basis van functiescheiding. Hierdoor wordt het frauderisico met betrekking tot onrechtmatige betalingen gemitigeerd.

6.3.6 Corona

In ons risicomanagementproces is de coronacrisis niet specifiek als risico benoemd. Vorig jaar speelde de grote onzekerheid over de gevolgen van de coronacrisis een grote rol. Om die reden zijn toen financieel gezien voldoende marges aangehouden om onverwachte ontwikkelingen op te kunnen vangen. Deze dynamiek is onveranderd gebleven, maar tot nu toe is Woonforte in staat gebleken de effecten van de coronacrisis op te vangen. Niettemin heeft de langdurige coronacrisis impact op een aantal strategische doelstellingen en op de geïdentificeerde risico's.

In de coronaperiode is het verhuurmutatieproces contactloos geworden. De werkwijze is veranderd en strenger bij oplevering, een gestroomlijnd proces werd gestopt en er was sprake van onderbezetting. Dit alles heeft een behoorlijke impact gehad op de klanttevredenheid. Hierdoor werd het beoogde cijfer van 8,0 niet gehaald.

Vanwege de beperkingen door coronamaatregelen is het niet gelukt de geplande vervangingen van keukens, badkamers en toiletten (KGO) volledig uit te voeren. Door het uitstel zijn extra kosten ontstaan bij het dagelijks onderhoud.

7 Verbindungen

Verbindingen

Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

We hebben ultimo 2021 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen (zie jaarrekening).

In 2021 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

B Bijlagen

B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Dhr. drs. E. Kemperman MBA

Functie:	voorzitter, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en control
Beroep	eigenaar PCO Advies, PCO Kennis BV
<i>Nevenfuncties</i>	voorzitter bestuur SJN (tot 1-2-2020)
	lid RvT Laurentius (vanaf 1-9-2020), voorzitter auditcommissie
	voorzitter WS Cothen (tot 1-9-2021)
	voorzitter RvC SSH (vanaf 1-9-2021)
	commissaris OSR Holding B.V.
PE-punten 2021:	42
Benoemd per	1 september 2019
Aftredend per	1 september 2023
Onafhankelijk:	ja

Dhr. ir. P.G. de Bois MSC

Functie:	lid mede op voordracht Huurdersorganisatie
Deskundigheidsgebied:	project- en gebiedsontwikkeling, stedelijke analyse & ontwikkelingsstrategieën, volkshuisvesting, maatschappelijke transitie & ICT-innovatie.
Beroep	architect en stedenbouwkundige
	eigenaar Office4UrbanSearch
	consultant, adviseur, publicist, coach
<i>Nevenfuncties</i>	lid RvA van BNSP (Bond van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen)
	in-company adviseur Mattmo
	member 'Knowledge-lab for Urbanism' Elba-Rec
	member Redactieraad vakblad Stedelijk Interieur Elba-Rec
PE-punten 2021:	10
Benoemd per	7 december 2014
Herbenoemd per	1 januari 2019
Aftredend per	31 december 2022
Onafhankelijk:	ja

Mevr. mr. P.J.M. Brackel-Burgemeester

Functie:	vice-voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	juridisch, volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling
Beroep	eigenaar adviesbureau Brackel Juridisch Management (juridisch en interim management)

<i>Nevenfuncties</i>	voorzitter Reumapatiëntenvereniging Leiden e.o. non-executive bestuurder van Rheavita BV te Gent
----------------------	---

PE-punten 2021:	5
Benoemd per	1 december 2013
Herbenoemd per	31 december 2017
Aftredend per	30 november 2021
Onafhankelijk:	ja

Mevr. drs. M. Buis

Functie:	lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	maatschappelijke ontwikkeling, leefbaarheid, wonen, welzijn, zorg, innovatie, bestuurlijk-juridisch
Beroep	ambtenaar/ coördinerend beleidsadviseur Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid

<i>Nevenfuncties</i>	Geen nevenfuncties
----------------------	--------------------

PE-punten 2021:	5
Benoemd per	28 september 2020
Aftredend per	28 september 2024
Onafhankelijk:	ja

Dhr. ing. F.B. Geers

Functie:	lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	ontwikkelen, beheren en verduurzamen van vastgoed en strategisch voorraadbeleid
Beroep	directeur Philumax BV real estate, concepts & development

<i>Nevenfuncties</i>	gemachtigde College sanering zorginstellingen secretaris bestuur lokale Omroepstichting Alphen aan den Rijn
----------------------	--

PE-punten 2021:	5
Benoemd per	28 september 2020
Aftredend per	28 september 2024
Onafhankelijk:	ja

Dhr. M. Souverijn

Functie:	lid, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	financiën en control, volkshuisvestelijk
Beroep	accountant Moore MTH
<i>Nevenfuncties</i>	lid RvC woningbouwvereniging Willibrordus in Wassenaar, voorzitter auditcommissie penningmeester St. Ekta Anarosh
PE-punten 2021:	10
Benoemd per	1 januari 2021
Aftredend per	1 januari 2025
Onafhankelijk:	ja

B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2021

De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit haalbaarheid Stationslocatie goed voor het verder uitwerken van een aangepast plan, op basis van het eerder uitgebrachte grondbod aan de gemeente, voor de bouw van 257 woningen en 215 bebouwde parkeerplaatsen.
De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed voor een geactualiseerd haalbaarheidsbesluit transformatie van de Barones naar 131 appartementen met parkeerplaatsen op het maaiveld.
De RvC stelt de bezoldigingen 2021 voor de RvC vast. Aanvullend stelt de Raad van Commissarissen voor 2021 het budget voor scholing vast.
De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder 2021 vast.
De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2020 van Woonforte vast.
De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder van Woonforte decharge voor het door haar gevoerde beleid in 2020.
De Raad van Commissarissen keurt het geactualiseerde normenkader nieuwbouw 2021 goed.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed over de haalbaarheid Noorderkeerkring voor de uitwerking van de planvorming voor de bouw van 171 verhuurbare eenheden en 129 parkeerplaatsen.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststelling van het financieel beleid goed.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststelling van het investeringsstatuut goed.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststellen van de kaderbrief 2022 goed.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit goed om akkoord te gaan met de verschillende aanpassingen in de relatie tussen WSW en Woonforte zoals voorgesteld in de brief van het WSW d.d. 30 april 2021 en verleent de bestuurder mandaat om de aanpassingen uit te voeren.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van de bestuurder goed tot het ondertekenen van de overeenkomst tot lastgeving/onherroepelijke volmacht tot zekerheidstelling aan het WSW.
De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om in het kader van de herstructurering van het WSW een zogenaamde obligolening af te sluiten met een variabele hoofdsom.
De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om ten behoeve van de financiering van de niet-DAEB tak per 1 december 2021 een niet door het WSW geborgde financiering aan te trekken.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om de haalbaarheid vast te stellen voor de planvorming voor de bouw van 134 woningen en een maatschappelijke ruimte en de desinvestering te realiseren van 86 woningen (Magnolia).
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om de haalbaarheid vast te stellen voor de uitwerking van de planvorming voor de bouw van 23 DAEB woningen aan de Mendelweg in Boskoop.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om het definitieve ontwerp vast te stellen voor de realisatie van 91 tijdelijke woningen en een centraal paviljoen aan de Zaagmolenweg in Alphen aan den Rijn.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door WSW geborgde geldlening met een looptijd en rentevast periode van 40 jaar en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Vestia met gelijke hoofdsom.
De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om de begroting, jaarplan 2022 vast te stellen.



Jaarrekening 2021

1. Balans per 31 december 2021 voor resultaatbestemming

Vaste activa

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	1.853.762	1.561.464
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.2	138.302	121.614
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	8.667	8.098
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	16.771	16.382
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.017.502	1.707.558
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	2.414	2.779
Totaal van materiële vaste activa		2.414	2.779
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	1.344	736
Overige vorderingen	6.3.9	2	2
Totaal van financiële vaste activa		1.346	738
Totaal van vaste activa		2.021.262	1.711.075

Viottende activa

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Vorraden	6.4		
Vorraden	6.4	0	0
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.319	1.320
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	5.470	6.427
Overige vorderingen	6.5.7	356	213
Overlopende activa	6.5.8	7.496	488
Totaal van vorderingen		14.641	8.448
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	11.166	4.009
		11.166	4.009
Totaal van viottende activa		25.807	12.457
Totaal van activa		2.047.069	1.723.532

Passiva

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	1.228.502	955.918
Overige reserves	6.7.2	76.667	214.658
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.7.3	299.828	134.593
Totaal van eigen vermogen		1.604.997	1.305.169
Vorzieningen	6.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.1	21.167	19.166
Latente belastingverplichtingen	6.8.2	0	0
Overige voorzieningen	6.8.7	79	75
Totaal van voorzieningen		21.246	19.241
Langlopende Schulden	6.9		
Schulden aan overheid	6.9.1	0	25
Schulden aan banken	6.9.2	382.054	357.592
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.3	8.424	7.899
Overige schulden	6.9.4	629	573
Totaal van langlopende schulden		391.107	366.089
Kortlopende Schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	127	386
Schulden aan banken	6.10.2	9.423	14.299
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.10.3	9.122	5.117
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.10.6	1.871	1.740
Overlopende passiva	6.10.9	9.176	11.491
Totaal kortlopende schulden		29.719	33.033
Totaal van passiva		2.047.069	1.723.532

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

Winst- en verliesrekening over 2021			
(x € 1.000)			
	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	7.1	73.014	72.726
Opbrengsten servicecontracten	7.2	4.419	5.114
Lasten servicecontracten	7.3	-5.300	-4.457
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	-5.259	-5.197
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	-23.400	-25.624
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	-11.776	-11.626
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.698	30.936
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		16.378	1.385
Toegerekende organisatiekosten		-258	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.707	-1.148
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.12	4.413	106
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	-2.122	5.067
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.14	285.008	112.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.15	44	109
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		282.930	117.688
Opbrengsten overige activiteiten	7.16	288	246
Kosten overige activiteiten	7.17	-241	-207
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		47	39
Overige organisatiekosten	7.18	-8.396	-2.659
Kosten omtrent leefbaarheid	7.19	-734	-1.211
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.20	66	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.21	-7.146	-7.578
Totaal van financiële baten en lasten		-7.080	-7.571
Totaal van resultaat voor belastingen		302.878	137.328
Belastingen	7.22	-3.050	-2.735
Totaal van resultaat na belastingen		299.828	134.593

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Ontvangsten			
Huurontvangsten	1.1	73.123	73.204
Zelfstandige huurwoningen	1.1.1 en 1.1.2	69.280	69.298
Onzelfstandige wooneenheden	1.1.3	915	769
Overige niet-woongelegenheden	1.1.4 en 1.1.5	3.018	3.137
Vergoedingen	1.2	3.783	4.263
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	325	487
Saldo ingaande kasstromen		77.321	77.954
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	-7.378	-7.827
Onderhoudsuitgaven	1.8	-19.388	-23.181
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-12.337	-12.116
Betaalde interest	1.10 a	-7.547	-7.781
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	-265	-57
Verhuurderheffing	1.11 b	-8.793	-8.722
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-202	-205
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.699	-5.000
Saldo uitgaande kasstromen		-58.609	-64.889
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		18.712	13.065

(B) (Des)investeringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2021	2020
Vaste Activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.1	16.281	1.987
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	2.2	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.4	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		<u>16.281</u>	<u>1.987</u>
Vaste Activa uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	2.6	-32.572	-11.697
Verbeteruitgaven	2.7	-8.770	-29.795
Aankoop	2.9	-1	-687
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	0	-485
Sloopuitgaven	2.12	-283	-336
Investerings overig	2.14	-152	-289
Externe kosten bij verkoop	2.15	-217	-47
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		<u>-41.995</u>	<u>-43.336</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.16	<u>-25.714</u>	<u>-41.349</u>
Financiële Vaste Activa			
Ontvangsten overig	2.17.2	72	45
Uitgaven overig	2.18.2	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.19	<u>72</u>	<u>45</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-25.642</u>	<u>-41.304</u>

(C) Financieringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2021	2020
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	21.521	56.800
Nieuwe ongeborgde leningen	3.1.3	10.000	0
		31.521	56.800
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	-17.431	-21.751
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.3	0	0
		-17.431	-21.751
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.090	35.049
Mutatie kort geld	4.1	0	2.997
Mutatie liquide middelen	4.1	7.157	3.813
Liquide middelen per 1-1		4.009	196
Liquide middelen per 31-12		11.166	4.009

4. Algemene toelichting

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht.

Per 1 april 2019 is het contract met Woningnet N.V. beëindigd, vanaf 1 april 2019 wordt gebruik gemaakt van het systeem van ZIG. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van aandelen komen te vervallen.

Woonforte wil deze aandelen verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., dan pas komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Verenigingen van Eigenaars

Met 2.237 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 70 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2021. In 19 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE.

Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen een deel van de VvE's naar verwachting stijgen.

De regels uit de Woningwet hebben geen impact op de huidige beheerstructuur van de 70 VvE's. Woonforte voert geen beheertaken uit.

Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

In 2021 is er een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de verwerking van de voorziening onrendabele investeringen. Deze stelselwijziging heeft geen invloed op het eigen vermogen. Zie hieronder de belangrijkste wijzigingen.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Er zijn wijzigingen doorgevoerd in RJ 645.212 en RJ645.217. Deze wijziging ziet toe op een scherpere definitie van vastgoed in exploitatie en de overgang hiervan naar vastgoed in ontwikkeling. Hiermee is in de regelgeving vastgelegd wat in de praktijk veelal op deze manier werd toegepast. Voor Woonforte heeft deze wijziging niet geleid tot een aanpassing van de cijfers.

Voorziening onrendabele investeringen

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van RJ645.218 een stelselwijziging plaatsgevonden. De bestaande regelgeving zag alleen toe op het treffen van een voorziening onrendabele investeringen bij nieuwbouwprojecten, dit is nu ook mogelijk gemaakt voor investeringen in bestaande complexen.

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten welke zijn afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor de eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie.

Er is geen disconteringsvoet voor toekomstige kasstromen gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen na circa 1 jaar vrijvalt.

In 2021 heeft Woonforte geen investeringen in bestaande complexen gedaan waarvoor een voorziening onrendabele investeringen gevormd moet worden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte 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 de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost.

Er hebben in 2021 geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Debet standen op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig of geschikt zijn voor de DAEB-portefeuille, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op vhe-niveau.

De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten (verhuurderheffing)

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen
- Verhuurderheffing

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Winst- en verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven
- Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Balans:

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst- en verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom
- Renteontvangsten en -uitgaven

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2020: 93%-7%).

Balans:

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
 - Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
 - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden
 - Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
 - Investeringskasstromen in materiële vaste activa
 - Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa
-

5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVl de verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021).

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaand jaar gewijzigd. De cijfers voor 2020 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref. 6.1.4) zijn de cijfers 2020 van de investeringen en van de cumulatieve waardeveranderingen gewijzigd. Dit heeft geen resultaatteffect.

5.3 Continuïteit

Inmiddels is duidelijk dat de gevolgen van de Covid-19-crisis langere tijd merkbaar zullen zijn. Per afdeling en per relevante activiteit monitort Woonforte voortdurend en nauwlettend de verwachte gevolgen, vergezeld van een berekening van de effecten. De conclusie is dat de continuïteit van Woonforte niet in gevaar is. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

5.4 Grondslagen voor balanswaardering

5.4.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

Algemene uitgangspunten

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

De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

Classificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonforte maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar de volgende vastgoedcategorieën:

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

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

Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat' zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten vindt op basis van marktconforme uitgangspunten plaats. Daarbij worden parameters gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Looninflatie* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonforte heeft de volgende vrijheidsgraden toegepast.

Impact vrijheidsgraden

	Parameter handboek	Bandbreedte eigen parameter
Markthuur	De markthuur is afgeleid van een aantal complexkenmerken (waaronder de leegwaarde) waarbij er op basis van een referentiecomplex op- en afslagen worden toegepast.	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie. De bandbreedte van de markthuur ligt tussen de € 299 en € 1.400.
Markthuurstijging	Inflatievolgend.	Conform handboek.
Exit Yield	Conform handboek.	Conform handboek.
Leegwaarde	De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde (waardepeildatum 1 januari 2020). De indexatie is locatie afhankelijk.	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De bandbreedte van de leegwaarde van woningen ligt tussen de € 85.000 en € 430.000.
Leegwaardestijging	De leegwaardestijging gebeurt met indexatie op basis van een indexatietabel per gebied/regio.	Conform handboek.
Disconteringsvoet	Modelmatig afgeleid van een aantal complexkenmerken ten opzichte van een referentiecomplex.	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De brandbreedte van de disconteringsvoet voor woningen ligt tussen de 3,6% en 8,9%.
Mutatiegraad	Afgeleid van de vijfjaars gemiddelde mutatiegraad.	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. Hierbij wordt door de taxateur een hogere ondergrens van 5% gehanteerd. Het door de externe taxateur gehanteerde minimum van 5% geeft een betere weergave van en sluit beter aan bij de werkelijke situatie dan het in het handboek gehanteerde minimum. De brandbreedte van de mutatiegraad voor woningen ligt tussen de 5% en 22%.
Onderhoud	Genormeerd o.b.v. een aantal complexkenmerken.	Conform handboek (m.u.v. trafohuisjes e.d.).
Juridische splitsingskosten	Genormeerd op € 544 per woning.	Conform handboek.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden		Bij een aantal complexen is € 15.000 per woning aan funderingsherstel ingerekend.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeerd wordt.

Het bezit is voor 1/3 deel getaxeerd, voor 2/3 deel bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonforte en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonforte.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, worden - uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat - de volgende vier afslagen gehanteerd: beschikbaarheid (1), betaalbaarheid (2), kwaliteit (3) en beheernorm 2021 (4).

1. Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit wordt uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden in de marktwaarde). De overdrachtskosten worden in deze stap op 0% gesteld aangezien het bezit niet wordt verkocht zoals wordt verondersteld in de marktwaarde. Ook wordt een eindwaarde verondersteld op basis van eeuwigdurend door-exploiteren (in plaats van een eindwaarde uit de marktwaarde).

2. Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal aangepast tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.

Woonforte hanteert in haar streefhuurbeleid de volgende uitgangspunten:

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de huurprijzen in het normenkader nieuwbouw:

- eengezinswoningen: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 2e aftoppingsgrens;
- appartementen t/m 55m²: maximaal 1e aftoppingsgrens of minimaal kwaliteitskortingsgrens;

- appartementen vanaf 55m²: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 1e aftoppingsgrens.

Bestaande voorraad

- geliberaliseerd segment: maximaal markthuur;
- bereikbaar segment: maximaal liberalisatiegrens;
- middensegment: maximaal 2e of 1e aftoppingsgrens;
- goedkoop segment: maximaal kwaliteitskortingsgrens.

Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eigen verwachte reguliere huurverhoging doorgerekend in plaats van de extra opslag boven inflatie die in de marktwaarde wordt gehanteerd.

3. Kwaliteit (onderhoud)

De component instandhoudingsonderhoud (inclusief mutatieonderhoud) uit de marktwaarde is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).

De onderhoudsnorm 2021 is overeenkomstig de definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2022. Hierbij is gekeken naar een gemiddeld normbedrag van 15-jaars geprognoseerde winst- en verliesrekening.

Op basis van deze berekening is de norm voor DAEB-woningen vastgesteld op € 2.386 (2020: € 2.258) per woning. Voor niet-DAEB-woningen is de norm vastgesteld op € 2.340 (2020: € 2.634) per woning. De totale lasten onderhoudsactiviteiten zijn gestegen ten opzichte van 2020 vanwege de gewijzigde onderhoudsbegroting en de gestegen onderhoudskosten. Bovendien is de kostentoerekening in de functionele V&W aangepast ten opzichte van 2020. Hierdoor worden iets meer kosten aan onderhoud toegerekend en iets minder aan beheer. Deze oorzaken verklaren de stijging van de norm bij DAEB. De daling van de norm bij niet-DAEB wordt veroorzaakt doordat in de begroting 2022 het aantal niet-DAEB-woningen toeneemt, waar dit in de begroting 2021 nog afnam. Dit komt voort uit een gewijzigde portefeuillestrategie in de Kaderbrief. Voorgaande jaren was al zichtbaar dat wijzigingen in de omvang van het niet-DAEB-bezit een groot effect kunnen hebben op de niet-DAEB-norm voor onderhoud.

4. Beheernorm 2021

De beheerkosten uit de DCF-berekening van de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. De beheernorm 2021 is overeenkomstig de nieuwe definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2022. De norm is bepaald op basis van een 15-jaars geprognoseerde winst- en verliesrekening en is voor zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen vastgesteld op € 688 (2020: € 709) per woning. Dit wordt veroorzaakt doordat de beheerlasten voor woningen over de komende 15 jaar ook daadwerkelijk iets zijn gedaald in de begroting 2022 ten opzichte van vorig jaar. Bovendien is de kostentoerekening in de functionele V&W aangepast ten opzichte van 2020. Hierdoor worden iets meer kosten aan onderhoud toegerekend en iets minder aan beheer. Deze twee oorzaken hebben een kleine daling van de beheernorm tot gevolg.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 985 miljoen.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021 is uiteengezet bij de toelichting onder paragraaf 6.1.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref. 6.1.4)

Dit betreft investeringen ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld.

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede 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, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- en vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

5.4.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)

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 lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

5.4.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)

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

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden de rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht op basis van de effectieve rente. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.4.4 Voorraden (Ref 6.4)

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan/-doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

5.4.5 Vorderingen (Ref 6.5)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens 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.

5.4.6 Liquide middelen (Ref 6.6)

Liquide middelen bestaan uit kastgoeden, bankgoeden 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. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.4.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)

Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het bedrag van het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt deze eerst teruggenomen alvorens een herwaarderingsreserve gevormd wordt voor het betreffende complex.

Overige reserves (Ref 6.7.2)

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

5.4.8 Voorzieningen (Ref 6.8)

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.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (Ref 6.8.1)

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.2)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.2), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen (Ref 6.8.7)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.4.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende 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 verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte 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. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Voor de waardering en resultaatbepaling van de embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.4.12.

5.4.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.4.11 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonforte 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.

5.4.12 Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonforte dient het gebruik van financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van renterisico's. Op grond van het vigerende interne treasurywetboek en conform BTiV-artikel 106 lid 1 sub b is het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend toegestaan om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.

Woonforte past kostprijshedge-accounting toe.

Bij het toepassen van kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultatenbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post.

Dit betekent:

- als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Perfekte hedge bij kostprijshedge-accounting

Bij Woonforte is dit laatste van toepassing voor de renteswap die ervoor zorgt dat de schuld waarover een variabele rente wordt berekend, wordt omgezet in een vastrentende lening. Indien er sprake zou zijn van een ineffectief deel van de waardeverandering van de renteswap dan wordt deze verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten. Woonforte stelt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit doen wij door vast te stellen dat bij onze renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de einddatum, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente, de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. Gedurende het boekjaar en per jaareinde 2021 is er geen sprake van ineffectiviteit, zie onderstaande tabel.

Hedgetabel swaps vs. roll overs

Hedgetabel ultimo 2021

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2020	Hoofdsom 2021	Start-datum	Eind-datum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	3/06/13	1/06/22	EUR 6M	01-jun, 01-dec	actual/360	4,1300%	01-jun	30/360
LBBT008012	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	3/06/19	1/06/22	EUR 6M +2bp	01-jun, 01-dec	actual/360			

Embedded derivaten

Woonforte bezit een aantal basisrenteleningen. Deze leningen worden beschouwd als embedded derivaten.

De RJ290 schrijft voor dat een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) van het basiscontract dient te worden gescheiden en in overeenstemming met de bepalingen in paragraaf 5 van de RJ290 als een derivaat te worden verwerkt indien en alleen als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

1. Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
2. Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
3. Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Bij de basisrentelening bestaat een nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Hiermee wijkt een basisrentelening af van de voorwaarde zoals genoemd onder 1, derhalve hoeft het derivaat niet te worden gescheiden van het basiscontract. Dit betekent dat de basisrenteleningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs en ze komen daarom niet separaat tot uitdrukking in de balans.

Toelichting van liquiditeits- en kasstroomrisico's uit hoofde van hedgerelaties

Zoals eerder aangegeven is er bij de swap van Woonforte sprake van 100% hedge-effectiviteit. In het contract dat is afgesloten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen. Woonforte loopt over dit contract uit dien hoofde geen liquiditeitsrisico.

5.5 Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze 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 die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

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

5.5.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

5.5.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

5.5.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

5.5.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Dit betreft zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast zijn het beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

5.5.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie, inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten 'onderhoudsactiviteiten' verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

5.5.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen, verhuurderheffing en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

5.5.7 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- (maand)dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 126,0% ultimo 2021;
- beleidsdekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 118,8% ultimo 2021.

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.5.8 Afschrijvingen

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

5.5.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten).

Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten).

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

5.5.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

5.5.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14)

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

5.5.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

5.5.13 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

5.5.14 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden, kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkopen onder voorwaarden.

5.5.15 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury. De toerekenbare organisatiekosten worden bepaald door de ingeschatte uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten.

Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw en de saneringsheffing opgenomen.

5.5.16 Kosten omtrent leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

De leefbaarheidsactiviteiten passen binnen de kaders van de Woningwet en zijn gelimiteerd tot het in de Woningwet genoemde bedrag per verhuureenheid.

De leefbaarheidsactiviteiten worden in overleg met de gemeente vastgesteld. Onder leefbaarheid valt: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, buurtbeheerders, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van de woongelegenheden van Woonforte.

Woonforte mag ook het groen rondom de eigen complexen onderhouden en de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van de woongelegenheden doen in het kader van leefbaarheid.

Naast de directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid (buurtbeheerders 70%, huismeesters 40%, consultants sociaal beheer 20%) alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

5.5.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

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

5.5.18 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. 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. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook de lasten opgenomen in verband met het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

5.5.19 Belastingen (Ref 7.22)

Woonforte is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen corporaties en de Belastingdienst.

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. Op 16 november 2021 heeft Woonforte besloten de VSO stilzwijgend met één jaar te verlengen.

De belasting 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) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

5.5.20 Risico's financiële positie

	Mogelijke impact	Beheersingsstrategie	Maatregelen
Marktrisico	Het verkoopprogramma huurwoningen wordt niet (geheel) gerealiseerd.	Geen maatregelen nodig gelet op de huidige marktsituatie.	Accepteren
Prijs/tegenpartij risico	De vordering op de tegenpartij wordt bij beleggingen niet (geheel) ontvangen.	Als de marktwaarde van de beleggingen (swaps) positief wordt (is nu negatief) tegenpartij monitoren. Ten aanzien van de rekening courant wordt gestuurd op een saldo onder de € 100.000 (garantiedrempel). In beide situaties monitoren dat de tegenpartij minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van A/A2 toegekend heeft gekregen.	Reduceren
Renterisico	Forse stijging van de rentelasten waardoor er minder geld beschikbaar is om doelstellingen te halen.	Renterisicomanagement waardoor de gevoeligheid voor renteschommelingen wordt beperkt door een evenwichtige spreiding van de renterisico's in de tijd.	Reduceren

Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

Op basis van de jaarrekening 2021 en de begroting 2022 blijft Woonforte voldoen aan de gestelde externe normen van Aw/WSW en interne normen.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie daarvan is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. Woonforte is financieel gezond maar kan niet alles realiseren. Er zijn keuzes gemaakt met betrekking tot de prioritering van de realisatie van doelstellingen.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. Deze worden per kwartaal of als dat gewenst is tussentijds in de treasurycommissie besproken. Woonforte heeft in 2021 geen liquiditeitsprobleem gehad.

Renterisico's

Woonforte beheerst de renterisico's voornamelijk via een vervalkalender waarbij de gemiddelde looptijd van de leningen geënt is op het opvangen van renteschokken en voldoende flexibiliteit biedt. Bij het aantrekken van nieuwe leningen kijkt Woonforte naar de samenhang tussen vastgoedportefeuille, exploitatiekastromen en gewenste samenstelling van de leningenportefeuille.

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
<i>(x € 1.000)</i>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	679.521	653.709	57.991	57.369
Cumulatief waardeveranderingen	881.943	783.149	63.623	57.957
Boekwaarden per 1 januari	1.561.464	1.436.858	121.614	115.326
Mutaties				
Investeringen	5.342	36.824	209	1.753
Desinvesteringen	-9.326	-853	-2.396	-294
Waardeveranderingen	270.611	106.130	14.398	6.382
Overige waardeveranderingen	-3.284	-7.336	-44	-716
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	28.400	2.526	5.076	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-5.687	0	-107
Overboeking van voorziening ORT	0	-7.728	0	0
Overboeking (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa)	555	730	-555	-730
Totaal mutaties	292.298	124.606	16.688	6.288
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	704.492	679.521	60.325	57.991
Cumulatief waardeveranderingen	1.149.270	881.943	77.977	63.623
Boekwaarden per 31 december	1.853.762	1.561.464	138.302	121.614

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal 2021			Aantal 2020		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	9.787	485	10.272	9.789	486	10.275
Intramuraal zorgvastgoed	320	0	320	261	0	261
Maatschappelijk onroerend goed	34	0	34	38	0	38
Bedrijfsonroerend goed	1	99	100	1	142	143
Parkeergelegenheden	129	927	1.056	129	859	988
Totaal	10.271	1.511	11.782	10.218	1.487	11.705

Investerings en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2021 uit op € 5,5 miljoen (voor DAEB € 5,3 miljoen en voor niet-DAEB € 0,2 miljoen).

Het betreft de volgende investeringen:

Aankoop € 290.900

- Een woning terugkoop Goudse Rijweg 308.

Renovatie € 4,3 miljoen

- Er zijn twee renovatieprojecten uitgevoerd voor € 1,9 miljoen. Dit bedrag is volledig geactiveerd, omdat deze projecten zijn gekwalificeerd als ingrijpende verbouwing. Het gaat om de renovatieprojecten Akkerwinde/ Boterbloemweg en Lauwers.
- Bij het renovatieproject Prins Hendrikstraat is € 25.900 voor woningverbetering uitgevoerd.
- Voor zonnepanelen is € 2,3 miljoen besteed.

Dagelijks en planmatig onderhoud € 1,0 miljoen

- Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud (€ 0,1 miljoen voor geriefsverbetering) en planmatig onderhoud (€ 0,9 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2021 uit op € 11,7 miljoen. Dit betreft:

- de marktwaarde van de verkopen;
- de marktwaarde van vijf algemene ruimtes

Overboekingen vastgoed in ontwikkeling

- 15 eengezinswoningen Weegbree € 3,4 miljoen;
- 121 woningen Ampère (63 appartementen en 58 zorgwoningen) € 30,1 miljoen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

In 2021 zijn de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat in exploitatie voor het DAEB-vastgoed € 270,6 miljoen en niet-DAEB-vastgoed € 14,4 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Woonforte heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaarde in verhuurde staat

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.992 miljoen (2020: € 1.683 miljoen).

Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.854 miljoen (2020: € 1.561 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 138 miljoen (2020: € 122 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

De Woonforte specifieke parameters worden in onderstaande tabel toegelicht. Het betreft hier de parameters waar Woonforte de vrijheidsgraden heeft toegepast. De gemiddelde percentages zijn vermeld.

Mutatiekans door-exploiteren	woningen	6,65%
Disconteringsvoet (%)	woningen	5,68%
Disconteringsvoet (%)	BOGMOG	7,80%
Disconteringsvoet (%)	parkeren	6,71%
Disconteringsvoet (%)	intramuraal zorg	6,59%
Gemiddelde Leegwaarde	parkeren	16.325
Gemiddelde Leegwaarde	woningen	254.317
Gemiddelde markthuur	woningen	808
Gemiddelde markthuur	BOGMOG	1.167
Gemiddelde markthuur	parkeren	87
Gemiddelde markthuur	intramuraal zorg	2.280
Gemiddelde contracthuur	woningen	568
Gemiddelde contracthuur	BOGMOG	1.008
Gemiddelde contracthuur	parkeren	57
Gemiddelde contracthuur	intramuraal zorg	2.166

De oorzaak van de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat is met name de gestegen leegwaarde van woningen als gevolg van de hoge huidige verkoopprijzen. Daarnaast is als gevolg van de onverminderde vraag op de woningmarkt de disconteringsvoet iets verlaagd. Ook het tarief van de verhuurderheffing is verlaagd ten opzichte van vorig jaar, de extra verlaging uit december is hierin meegenomen. Per saldo hebben deze ontwikkelingen een positief effect op de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De verwachte afschaffing van de verhuurderheffing is nog niet verwerkt in het handboek marktwaardering 2021 en dit effect zal pas volgend jaar zichtbaar zijn in de marktwaarde.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2021. Een aanpassing van 1% in deze variabelen heeft een mutatie van tussen de € 102,7 miljoen en € 217,7 miljoen tot gevolg. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaardeberekening.

Parameter

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	6,65%	-1%	-61,40	-3,08%
Disconteringsvoet	5,80%	+1%	-217,70	-10,93%
Leegwaarde ontwikkeling	2,34%	-1%	-102,70	-5,16%

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	6,94%	-1%	-50,40	-2,99%
Disconteringsvoet	6,24%	+1%	-187,20	-11,12%
Leegwaarde ontwikkeling	2,21%	-1%	-92,60	-5,50%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2021 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2020 van € 1.949 miljoen. Hiervan heeft € 1.822 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 127 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2022 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 2.122 miljoen (waardepeildatum 1-1-2021). Hiervan heeft € 1.986 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 136 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 985 miljoen.

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

*(x € 1.000)***Marktwaaarde verhuurde staat** **1.992.064****Af:**

Beschikbaarheid (door-exploiteren)	90.025
Betaalbaarheid (huren)	-715.726
Kwaliteit (onderhoud)	-393.520
Beheer (beheerkosten)	12.458
Totaal maatschappelijke bestemming	-1.006.763

Beleidswaarde **985.301**

Woonforte heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde 2021:

Uitgangspunten beleidswaarde (woningen) 2021	2021	2020
Gemiddelde contractuur	€ 568	€ 569
Gemiddelde beleidshuur	€ 598	€ 596
Beleidsnorm onderhoud Daeb	€ 2.386	€ 2.258
Beleidsnorm onderhoud Niet-Daeb	€ 2.340	€ 2.634
Beleidsnorm beheer	€ 688	€ 709
Gemiddelde disconteringsvoet	4,92%	5,65%

Sensitiviteitsanalyse

In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde

	Mutatie t.o.v uitgangspunt	Effect op beleids- waarde (€ miljoen)	Effect op beleids- waarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-105,3	-10,7%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	66,7	6,8%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-76,1	-7,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-89,5	-9,1%

6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)		
	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	6.248	6.346
Cumulatieve waardeveranderingen	1.850	933
Boekwaarde per 1 januari	8.098	7.279
Mutaties		
Investerings	0	315
Desinvesterings	-230	-413
Waardeveranderingen	799	917
Totaal mutaties	569	819
Verkrijgingsprijzen	6.018	6.248
Cumulatieve waardeveranderingen	2.649	1.850
Boekwaarde per 31 december	8.667	8.098

Gedurende 2021 is een woning (2020: twee woningen) teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling zijn verkocht. De woning is in de vastgoed-exploitatie opgenomen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2021 29 (2020: 30). In 2021 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. De woningen hebben een waardestijging van 9,8% (dit betreft DAEB-woningen) en een waardestijging van 5,8% (dit betreft niet-DAEB-woningen) in 2021.

6.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema weergegeven.

(x € 1.000)		
	2021	2020
Investerings	26.514	12.891
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.132	-3.627
Boekwaarde per 1 januari	16.382	9.264
Mutaties		
Investerings	30.643	10.357
Overige waardeveranderingen terugname afwaardering	4.388	955
Overige waardeveranderingen afwaarderingen	0	0
Overboekings (van vastgoed in ontwikkeling - naar vastgoed in exploitatie)	-33.476	-2.527
Overboekings (van vastgoed in exploitatie - naar vastgoed in ontwikkeling)	0	5.794
Overboekings van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling)	-1.166	-7.461
Totaal mutaties	389	7.118
Investerings	23.681	26.514
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.910	-10.132
Boekwaarde per 31 december	16.771	16.382

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw).

Nieuwbouw Waterrijk West	€	18.500
Nieuwbouw Barones	€	1.322.300
Nieuwbouw Rode Dorp fase 1	€	19.752.600
Nieuwbouw Rode Dorp fase 2 en fase 3	€	1.319.800
Nieuwbouw Stationslocatie	€	532.000
Nieuwbouw Mendelweg	€	46.000
Spaceboxen 's-Molenaarspad	€	25.100
Nieuwbouw Magnolia/Bossparkweg	€	316.500
Nieuwbouw Noorderkeerkring	€	235.500
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	70.800
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	32.200
Nieuwbouw Klompenmaker Noorderbrink	€	6.200
Nieuwbouw Waterrijk West IV	€	3.700
Totaal	€	23.681.200

In 2021 is in het vastgoed in ontwikkeling € 501.200 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2020: € 31.200).

In 2021 zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- Nieuwbouw Weegbree
- Nieuwbouw Ampère

Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht van € 6,9 miljoen.

Dit betreft de projecten:

Nieuwbouw Rode Dorp fase 1	€	5.534.200
Nieuwbouw Rode Dorp fase 2 en fase 3	€	1.319.800
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	23.400
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	32.200
Totaal	€	6.909.600

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	12.304	12.007
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.525	-8.957
Boekwaarde per 1 januari	2.779	3.050
Mutaties		
Investeringen	176	297
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-541	-568
Waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties	-365	-271
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	12.480	12.304
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.066	-9.525
Boekwaarde per 31 december	2.414	2.779

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

Type activa	Afschrijvingstermijn	Afschrijvingssysteem
Bedrijfsterreinen	geen afschrijving	
Gebouwen	20 jaar/30 jaar	Lineair
Automatisering	3 jaar/5 jaar/10 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair
Inventaris	10 jaar	Lineair

In 2021 is voor gebouwen geen investering gedaan, voor inventaris € 15.750, voor automatisering € 159.900 en voor vervoermiddelen geen investering. Er is een auto verkocht. Deze auto was volledig afgeschreven.

6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

(x € 1.000)

	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari	736	2	738
Mutaties			
Dotatie	608	0	608
Onttrekkingen	0	0	0
Totaal mutaties	608	0	608
Stand per 31 december	1.344	2	1.346

6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2021 € 1,3 miljoen (nominaal € 4,4 miljoen). Ultimo 2020 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 0,7 miljoen (nominaal € 3,0 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2021 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 1,96% (1,45% na vennootschapsbelasting). In 2020 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,00% (1,50% na vennootschapsbelasting).

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)

	31/12/21		31/12/20	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	216	196	210	186
Leningen agio	-11	-11	-11	-10
Vestia lening agio	706	706	0	0
	911	891	199	176
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	5	0	40	0
Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma)	2.958	0	2.191	0
Afschrijvingen	488	453	601	560
	4.362	1.344	3.031	736

De looptijd van de belastinglatentie op de leningen bedraagt 25 jaar.

Voor de belastinglatentie vastgoedportefeuille en het verkoopprogramma van de vastgoedportefeuille is geen inschatting te maken omtrent de looptijd van de belastinglatentie, omdat geen inschatting te maken is over het tijdstip van realisatie.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele leningen.

Leningruil Vestia

In de commerciële jaarrekening mag de agio op de leningruil van Vestia in een keer verwerkt worden, fiscaal moet dit uitgesplitst worden over twee jaar. Voor het verschil van de aftrek van deze agio is een actieve belastinglatentie gevormd van € 706.000. Deze latentie zal in 2022 vrijvallen.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert deze latentie contant tot nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Er is een nominale belastinglatentie gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Afschrijvingen

De contante latente belastingvordering opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel bedraagt op dit moment € 453.000 (2020: € 560.000). De contante latente belastingvordering is opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel van de vastgoedportefeuille gedurende vijf jaar.

Het niet (fiscaal) aftrekbaar deel van de rentelast, uit hoofde van ATAD-regelgeving bedraagt over 2021 circa € 0,3 miljoen (2020: € 2,6 miljoen). Op basis van de verwachte toekomstige rentelasten en fiscaal belastbare resultaten is het niet waarschijnlijk dat dit bedrag later benut en in aftrek kan worden genomen. Derhalve is hiervoor geen latentie gevormd.

6.3.9 Overige vorderingen

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

6.4 Voorraden

Onder de overige voorraden zijn drie grondposities verantwoord. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan en/of doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen. Het betreft de grondposities:

- 's -Molenaarspad (€ 0);
- Zuidkade (€ 0);
- Korteraarseweg in Aarlanderveen (€ 0).

In vergelijking met 2020 is de situatie niet veranderd.

6.5 Vorderingen

(x € 1.000)

	2021	2020
Huurdebiteuren	1.319	1.320
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.470	6.427
Overige vorderingen	356	213
Overlopende activa	7.496	488
Totaal vorderingen	14.641	8.448

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

6.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)

	2021	2020
Huurdebiteuren huidige huurders	727	793
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.402	1.648
	2.129	2.441
Voorziening wegens oninbaarheid	-810	-1.121
Totaal huurdebiteuren	1.319	1.320

(x € 1.000)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2021
Achterstand huren	553	227	780
Overige vorderingen	1	1.084	1.085
Niet-vervallen betalingsregeling	154	71	225
WSNP	19	20	39
	727	1.402	2.129
Voorziening dubieuze debiteuren	-18	-792	-810
Totaal	709	610	1.319

6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2021	2020
Omzetbelasting	10	8
Vennootschapsbelasting	5.460	6.419
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	5.470	6.427

De vordering vennootschapsbelasting 2021 bestaat uit (x € 1.000):

Jaar	Saldo per begin boekjaar	Vennootschapsbelasting boekjaar	Betaald/ontvangen in boekjaar	Saldo per ultimo boekjaar
2019	4.071	68	-3.282	857
2020	2.348	457	0	2.805
2021	0	-4.184	5.982	1.798
Totaal	6.419	-3.659	2.700	5.460

6.5.7 Overige vorderingen

(x € 1.000)

	2021	2020
Debiteuren	240	160
Nog te ontvangen rente	6	0
Uitkering verzekeringen	95	43
Overige vorderingen	15	10
Totaal Overige vorderingen	356	213

6.5.8 Overlopende activa

(x € 1.000)

	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	7.404	310
Vooruitbetaalde rente	0	6
Overige overlopende activa	92	172
Totaal overlopende activa	7.496	488

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2022:

Verzekeringspremies	€	40.500
Automatiseringskosten	€	193.000
Vooruitbetaling aankoop Margrietlaan	€	7.141.000
Overige	€	29.000
Totaal	€	7.403.500

Overige overlopende activa is nog te ontvangen VvE Briljantstraat.

6.6 Liquide middelen

(x € 1.000)

	2021	2020
Totaal liquide middelen	11.166	4.009

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland. De stijging van het saldo liquide middelen wordt veroorzaakt door het aantrekken van een externe lening t.b.v. het aflossen van de interne lening in verband met de niet-DAEB financiering.

6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	955.918	349.251	0	1.305.169
Mutaties				
Uit resultaatbestemming	285.008	-285.008	299.828	299.828
Gerealiseerde verkopen	-8.565	8.565	0	0
Gerealiseerde slopen	0	0	0	0
Negatieve waardeveranderingen	-3.859	3.859	0	0
Totaal mutaties	272.584	-272.584	299.828	299.828
Stand per 31 december	1.228.502	76.667	299.828	1.604.997

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2021 uit € 1.229 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingen (herwaarderingsreserve) en € 376 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingen en operationele winsten (overige reserves € 77 miljoen en resultaat van het boekjaar € 299,8 miljoen).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk [Financiën](#) van het Bestuursverslag 2021. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 985 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden 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 DAEB-woningen.

Omdat het de doelstelling van Woonforte 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 wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. Het voorstel is om het gerealiseerde resultaat 2021 ten gunste van de overige reserves te verwerken.

6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2021 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 285 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2021 in het eigen vermogen opgenomen. Indien het voorstel om het gerealiseerde positief resultaat over het boekjaar van € 299,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen wordt goedgekeurd ontstaat de volgende situatie:

<i>x € 1.000</i>	
Beginstand 01-01-2021	214.658
Resultaat na belastingen 2020	134.593
	349.251
af: mutatie herwaarderingsreserve	285.008
bij: gerealiseerde verkopen	8.565
bij: negatieve waardeverandering	3.859
	12.424
saldo per 31-12-2021	76.667
voorstel: resultaatbestemming boekjaar 2021	299.828
saldo per 01-01-2022	376.495

6.8 Voorzieningen

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

(x € 1.000)		
	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	29.298	50.146
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-10.132	-3.627
Boekwaarde per 1 januari	19.166	46.519
Mutaties		
Mutatie aanpassing onrendabele top	2.250	0
Overige waarderingen dotatie	917	492
Overige waarderingen vrijval	0	-12.656
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening ORT)	-4.388	-955
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening verantwoord onder vastgoed i.o.)	4.388	955
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-1.166	-7.461
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in exploitatie	0	-7.728
Totaal mutaties	2.001	-27.353
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	28.077	29.298
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-6.910	-10.132
Boekwaarde per 31 december	21.167	19.166

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructureringen' na circa één jaar vrijvalt.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (per 31 december 2021 € 6,9 miljoen).

Nieuwbouw Rode Dorp fase 1	€	5.534.200
Nieuwbouw Rode Dorp fase 2 + fase 3	€	21.111.900
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	514.000
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	916.800
Totaal	€	28.076.900

6.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties zijn, indien van toepassing, contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 1,96% (1,45% na vennootschapsbelasting). In 2020 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 2,00% (1,50% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. De volledige herinvesteringsreserve is gedurende het boekjaar aangewend en bedraagt daardoor ultimo 2020 nihil; derhalve hoeft geen latente belastingverplichting te worden gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

	31/12/21		31/12/20	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	148.153	0	81.464	0
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	14.995	0	7.405	0
	163.148	0	88.869	0

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door-exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

6.8.7 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)			2021	2020
Jubilea			79	75
Totaal overige voorzieningen			79	75

6.9 Langlopende schulden

(x € 1.000)									
	2021			2022		2021		2020	
	Looptijd <5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rentevoet	Langlopende schulden	Rentevoet	
Overheid	0	0	0	0	0		25		
Banken	50.307	341.170	391.477	-9.423	382.054		357.592		
	50.307	341.170	391.477	-9.423	382.054	1,96%	357.617	2,00%	
Waarborgsommen	202	427	629	0	629	2,00%	573	2,00%	
Totaal 31 december	50.509	341.597	392.106	-9.423	382.683		358.190		

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2022 € 9,4 miljoen. In 2021 was dit € 14,3 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 501,4 miljoen. Dit bedrag is inclusief opgelopen rente van € 3,2 miljoen en inclusief het niet-opgenomen deel van een roll-over lening € 14,4 miljoen. De nominale waarde is € 400,4 miljoen (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 14,4 miljoen van de roll-over lening). Voor de toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf 5.4.12 Financiële instrumenten.

6.9.1 Schulden aan overheid / 6.9.2 schulden aan banken

(x € 1.000)			
	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari	25	357.592	357.617
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	0	29.021	29.021
Vestia lening agio	0	5.470	5.470
Opname uit roll over	0	1.600	1.600
Aflossingen 2021	-25	-2.206	-2.231
Aflossingen 2022	0	-9.300	-9.300
Amortisatie agio lening 2022	0	-123	-123
Stand per 31 december	0	382.054	382.054

6.9.1 Schulden aan overheid

De leningen bij de Gemeente Alphen aan den Rijn zijn volledig afgelost in 2021.

6.9.2 Schulden aan banken

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 1,96% (2020: 2,00%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen. De marktwaarde van de swaps bedraagt per 31 december 2021 negatief € 221.000 vanwege een lagere swaprente ultimo 2021.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 390,4 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2021. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2022 (€ 9,3 miljoen).

In 2014 heeft (voorheen) wonenCentraal aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen. In het Reglement van Deelneming is dit geregeld.

Met deze volmacht is het WSW in staat om op een later gewenst moment over te gaan tot hypotheekvestiging zonder dat er op dat moment medewerking van de corporatie benodigd is.

6.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

(x € 1.000)		
	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.301	6.399
Waardeverminderingen/vermeerderingen	1.598	790
Stand per 1 januari	7.899	7.189
Mutaties		
Verkochte woningen	0	311
Teruggekochte woningen	-221	-409
Opwaarderingen	746	808
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	525	710
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.080	6.301
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.344	1598
Stand per 31 december	8.424	7.899

6.9.4 Overige schulden

(x € 1.000)		
	2021	2020
Totaal overige schulden	629	573

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

6.10 Kortlopende schulden

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Schulden aan overheid	127	386
Schulden aan banken	9.423	14.299
Schulden aan leveranciers	9.122	5.117
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.871	1.740
Overlopende passiva	9.176	11.491
Totaal kortlopende schulden	29.719	33.033

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.10.1 Schulden aan overheid

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Aflossingsbestanddeel komend jaar	0	3
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	127	383
Totaal schulden overheid	127	386

6.10.2 Schulden aan banken

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Aflossingsbestanddeel komend jaar	9.300	14.299
Amortisatie agio lening	123	0
Totaal schulden aan banken	9.423	14.299

6.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

6.10.6 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Omzetbelasting	1.690	1.561
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	181	179
Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	1.871	1.740

6.10.8 Overlopende passiva

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Transitorische rente	3.444	3.434
Transitorische kosten	3.801	6.173
Vooruit ontvangen huur	1.112	1.247
Te verrekenen servicekosten	323	323
Reservering vakantiedagen	496	314
Totaal overlopende passiva	9.176	11.491

In de transitorische kosten is een reservering opgenomen voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten van € 2,6 miljoen (in 2020 € 5,2 miljoen) en de reservering voor het persoonlijk loopbaan budget voor personeelsleden van € 394.000.

6.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2021 € 27,5 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2021 € 7,1 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2022 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind 2021 de beschikking over vier leaseauto's. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals (printers).

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten 'huurprijs kantoor en parkeerplaatsen' en 'vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten'. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in jaar 10.

De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar plus de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

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

Te betalen

<i>(x € 1.000)</i>	
Binnen een jaar	377
Tussen een jaar en vijf jaar	1.329
Meer dan vijf jaar	0

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt:

(x € 1.000)

Minimale leasebetalingen	345
Voorwaardelijke leasebetalingen	0
Sub-leaseontvangsten	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van vier leaseauto's, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Woonforte heeft een obligolening van € 9.863.000 aangetrokken.

Sinds 1 juli 2021 onderscheiden we daarom een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een afgesloten obligolening.

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar.

Obligolening

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommitteerd 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. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, koos het WSW voor deze lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd. Dit betekent dat Woonforte bij aantrekken van (reguliere) financiering uitgaat van het geldende borgingsplafond. Het is van belang dat de hoofdsom van de obligolening zich ontwikkelt in lijn met de geborgde schuld per jaareinde. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom, van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet, het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast.

Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woonforte een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie wordt als rentelasten opgenomen, waarmee deze een (zeer beperkt) effect zal hebben op de ICR. De bereidstellingsprovisie is 0,165% per jaar.

Leningen

Per maart 2022 is Woonforte geen verplichting aangegaan voor leningen.

Juridische claims

Er zijn geen claims ultimo 2021.

Prestatieafspraken

Woonforte heeft met de Gemeente Alphen aan den Rijn meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. In een ambitiedocument zijn de afspraken vastgelegd die de Gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Woonforte, Habeko wonen en Woonpartners Midden-Holland en de voormalige huurdersorganisaties Vereniging Huurdersraad Albaniana en Regio Hollands-Midden in 2016/2017 met elkaar hebben gemaakt voor de periode tot en met 2021, met een doorkijk naar 2026. Separaat zijn de jaarafspraken voor 2022 vastgelegd. Tzamen vormen het ambitiedocument en de jaarafspraken de prestatieafspraken. Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partners betrokken, zoals gewenst en in de Woningwet 2015 vereist.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Woningen en woongebouwen	70.060	69.417
Overige woonegelegenheden	2.006	1.646
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.071	2.414
Nettohuur opbrengsten	74.137	73.477
Huurderving wegens leegstand	-856	-547
Huurderving wegens oninbaarheid	-432	-151
Huurderving wegens verkopen	-117	-8
Huurderving wegens projecten	-29	-69
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	311	24
	-1.123	-751
Totaal huuropbrengsten	73.014	72.726

In 2021 zijn de netto huuropbrengsten beperkt gewijzigd ten opzichte van 2020 door:

- een eenmalige huurverlaging van € 293.800 voor huurders met een laag inkomen en een in verhouding tot dat inkomen hoge huur (verplicht door de nieuwe wetgeving);
- verhoging van de huren van niet zijnde woningen € 24.000;
- vanaf 2021 worden de huurontvangsten van € 245.800 voor het tijdelijk verhuren van de woningen Rode Dorp door Ad Hoc onder de huuropbrengsten verantwoord (voorheen als project opbrengsten);
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 52.000;
- het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen € 218.000.

De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	4.876	5.511
Vergoedingsderving wegens leegstand	-136	-72
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	2	-2
Te verrekenen raming	-323	-323
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.419	5.114

In 2021 zijn de opbrengsten servicecontracten gewijzigd door:

- verhoging van de voorschotten € 110.600;
- de afwikkeling servicekosten 2020 € 196.000;
- reservering van € 300.000 te verrekenen met huurders voor een correctie afrekening stookkosten van de afrekenjaren 2018 en 2019. Deze correctie is gemaakt na een uitspraak van de huurcommissie.

7.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)

	2021	2020
Lasten servicecontracten	-5.300	-4.457
Totaal lasten servicecontracten	-5.300	-4.457

Vanaf 2021 worden de niet door te belasten kosten voor levering goederen en diensten (€ 473.800) onder lasten servicecontracten verantwoord. Dit is conform handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening 2021.

7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)

	2021	2020
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-3.534	-3.329
Afschrijvingen	-222	-250
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.529	-1.728
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	26	110
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.259	-5.197

7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)

	2021	2020
Personeelskosten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-3.145	-2.473
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-3.676	-3.218
Mutatieonderhoud	-2.948	-3.416
Klantgestuurd onderhoud	-1.110	-2.960
Totaal dagelijks onderhoud	-7.734	-9.594
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-3.110	-2.718
Basisonderhoud	-5.743	-6.052
Totaal planmatig onderhoud	-8.853	-8.770
Renovatieprojecten	-285	-1.635
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-2.058	-1.915
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-166	-233
Indirecte lasten onderhoudsactiviteiten	-1.159	-1.004
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-23.400	-25.624

Naast de bovengenoemde lasten 'onderhoudsactiviteiten' is geïnvesteerd vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,1 miljoen (2020: € 0,2 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 0,9 miljoen (2020: € 2,0 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 4,1 miljoen (2020: € 29,9 miljoen).

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 162.500 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2020: € 110.800).

7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)

	2021	2020
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-2.354	-2.276
Verzekeringen	-471	-486
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-24	-24
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-134	-88
Verhuurderheffing	-8.793	-8.722
Maatschappelijke bijdrage – bijdrage Schoutenhuis	0	-30
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.776	-11.626

Vanaf 2021 wordt de obligoheffing WSW verantwoord onder de overige directe operationele lasten. In 2021 bedraagt de obligoheffing € 236.600.

7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)

	2021	2020
Lonen en salarissen	-5.794	-5.815
Sociale lasten	-867	-886
Pensioenlasten	-774	-1008
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-7.435	-7.709

	2021	2020
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december	100,7	99,95
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	100,6	101,9
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	57,6	57,1

Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 100,6 werknemers in dienst (2020: 101,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

Totaal afdeling Vastgoed	24,8
Totaal afdeling Directie en Staf	11,7
Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering	19,4
Totaal afdeling Wonen	44,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

7.10 Afschrijvingen

(x € 1.000)

	2021	2020
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-541	-568

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen van € 540.900 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten (lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten).

7.11 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(x € 1.000)

	BDO Audit & Assurance B.V. 2021	BDO Audit & Assurance B.V. 2020
Controle van de jaarrekening	-118	-111
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-17	-12
Fee voor over niet-controle-opdrachten	0	0
Totaal accountantshonoraria	-135	-123

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), als ook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk.

7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	17.051	1.422
Overige opbrengst verkopen	0	0
Verleende korting zittende huurders	-480	0
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16.571	1.422
Overige verkoopkosten	-193	-37
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.378	1.385
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	-192	-87
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	-11	-6
Overige toegerekende organisatiekosten	-55	-38
Toegerekende organisatiekosten	-258	-131
Marktwaaarde verkopen bestaand bezit	-11.707	-1.148
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.413	106

Gedurende 2021 zijn 82 woningen, 7 garages, 3 kelders en 1 overige ruimte verkocht aan natuurlijke personen. In 2020 waren dit 7 woningen, 6 garages en 4 kelders.

7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Waardemutaties vastgoedportefeuille	-3.344	-8.052
Aanpassing onrendabel deel nieuwbouw	-2.250	0
Terugname afwaardering	0	955
Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	-916	-492
Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	4.388	12.656
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.122	5.067

De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2021 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde

onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2021 is € 3,3 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen gebracht.

In 2021 is voor nieuwbouw- en voor renovatieprojecten die doorlopen naar 2022 een voorziening onrendabele top opgenomen. Voor een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten is sprake van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen als gevolg van een stijging van de marktwaarde. Het gaat om de projecten:

Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten

Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	916.800
Subtotaal	€	916.800

Aanpassing onrendabel deel nieuwbouw

Nieuwbouw Rode Dorp fase 2 en fase 3	€	2.227.600
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	22.200
Subtotaal	€	2.249.800

Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten

Nieuwbouw De Ampère	€	-1.222.400
Nieuwbouw Rode Dorp fase 1	€	-3.166.000
	€	-4.388.400

7.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2.021	2.020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	285.008	112.512

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (zie 6.7.1).

7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	44	109

In 2021 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. In 2021 hebben de DAEB-woningen een waardestijging van 9,8% (2020: 28,7%) en de niet-DAEB-woningen een waardestijging van 5,8% (2020: 12%) doorgemaakt.

7.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	289	246

Het betreft hier opbrengsten uit beheer voor derden (beheervergoeding), de opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer. De in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten aan nieuwe huurders worden ook onder de opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord alsmede opbrengsten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2021	2020
Kosten overige activiteiten	-241	-207

Onder de kosten overige activiteiten zijn het Verzekerd Beheer en Onderhoud, het eigen risicogedeelte verzekeringen en kosten serviceabonnementen opgenomen, alsmede de kosten die gemaakt worden in het kader van de EPV-vergoedingen (zonnepanelen) en de kosten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	2021	2020
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-1.632	-1.562
Overige organisatiekosten	-6.764	-1.097
Totaal overige organisatiekosten	-8.396	-2.659

In 2021 is het verlies € 5,5 miljoen van de leningruil Vestia als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten (RJ254.002).

7.19 Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)

	2021	2020
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-429	-909
Lasten leefbaarheid	-305	-302
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-734	-1.211

De leefbaarheidskosten per DAEB-woongelegenheid zijn € 72,61 (2020: € 120). Dit is binnen de norm van € 131,37 (prijsspeil 2020, zie art.51 BTIV).

Vanwege de organisatieontwikkelingen heeft een verschuiving plaatsgevonden in de werkzaamheden van de buurtbeheerders en huismeesters wat tot gevolg heeft dat de personeelskosten anders toegerekend zijn.

7.20 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)

	2021	2020
Banken	59	0
Overige vorderingen	7	7
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66	7

7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Leningen overheid en banken	-7.520	-7.606
Rente tijdens de bouw	501	31
Borgstellingvergoeding WSW	-91	0
Overige schulden	-36	-3
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	-7.146	-7.578

In 2021 is een bedrag van € 501.200 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor het nieuwbouwproject Ampère, nieuwbouwproject Rode Dorp en nieuwbouwproject Weegbree . Er is een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

7.22 Belastingen

	2021	2020
Acute belasting	-3.658	-2.746
Latente belastingen	608	11
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-3.050	-2.735

De acute belasting bestaat uit de volgende posten:

Vennootschapsbelasting 2021	-4.184
Aanpassing vennootschapsbelasting 2019	68
Aanpassing vennootschapsbelasting 2020	458
Totale acute last	-3.658

De latente belastingen bestaan uit:

Beginsaldo 2021	-736
Eindsaldo 2021	1.344
Subtotaal	608
Totaal	-3.050

De belastinglast (€ 3.050.000) uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (€ 302.878.000) bedraagt 1,01%.

Het belastbaar bedrag over het jaar 2021 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid:

Af:	
Fiscaal lagere rente-activering ter zake van projecten	-391
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-666
Dotatie aan de herinvesteringsreserve	-7.809
Fiscaal geen waardeveranderingen	-282.930
Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-1.363
Fiscale afschrijving zonnepanelen	-809
Per saldo afschrijving agio/disagio leningen o/g	-73
	<u>-294.041</u>
Bij:	
Fiscaal niet aftrekbare rente	332
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-deal	2.735
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van	147
Fiscale verkoopresultaat	3.132
Opwaardering verhuurd vastgoed	1.552
	<u>7.898</u>
Fiscale winst 2021	<u>16.735</u>
Af: verliesverrekening	0
Belastbaar bedrag 2021	<u>16.735</u>

Op basis van het bovenstaande wordt het fiscaal resultaat 2021 ingeschat op € 16.735.000. De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2021 bedraagt derhalve € 4.184.000.

De effectieve belastingdruk is circa 1,01% t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel, maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend (-23,4%).

In de fiscale positie is een deel van de uitgaven voor de renovatieprojecten Lauwers en Akkerwinde/Boterbloemweg als fiscale last verantwoord. Gezien het totale bedrag aan uitgaven per woning zou de Belastingdienst echter het standpunt kunnen innemen dat op basis van jurisprudentie alle uitgaven dienen te worden geactiveerd. Voorzichtigheidshalve, ter voorkoming van belastingrente, heeft Woonforte haar belastingaangifte 2019 hierop aangepast. Over de jaren 2019 tot en met 2021 is in de fiscale positie circa € 16 miljoen aan fiscale onderhoudsuitgaven voor deze projecten verantwoord. Indien de Belastingdienst hier niet mee akkoord is, zou dit potentieel kunnen leiden tot een aanvullende belastinglast van circa € 4 miljoen die nu niet in de jaarrekening is verantwoord.

9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2021

9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2021

	31/12/21				31/12/20			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.853.762	0	0	1.853.762	1.561.464	0	0	1.561.464
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	138.302	0	138.302	0	121.614	0	121.614
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.522	6.145	0	8.667	2.527	5.571	0	8.098
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.673	98	0	16.771	14.044	2338	0	16.382
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.245	169	0	2.414	2.585	194	0	2.779
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	111.852	0	-111.852	0	94.218	0	-94.218	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.000	0	-21.000	0	32.000	0	-32.000	0
Latente belastingvorderingen	1.250	94	0	1.344	677	59	0	736
Overige vorderingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Totaal van vaste activa	2.009.306	144.808	-132.852	2.021.262	1.707.517	129.776	-126.218	1.711.075
Vlottende Activa								
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.236	83	0	1.319	1.228	92	0	1.320
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.086	384	0	5.470	6.005	422	0	6.427
Overige vorderingen	328	28	0	356	195	18	0	213
Overlopende activa	6.955	541	0	7.496	438	50	0	488
Liquide middelen								
Liquide middelen	6.949	4.217	0	11.166	1474	2.535	0	4.009
Totaal van vlottende activa	20.554	5.253	0	25.807	9.340	3.117	0	12.457
Totaal van activa	2.029.860	150.061	-132.852	2.047.069	1.716.857	132.893	-126.218	1.723.532

(x € 1.000)

	31/12/21				31/12/20			
Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.228.502	82.426	-82.426	1.228.502	955.918	70.467	-70.467	955.918
Overige reserves	76.667	11.793	-11.793	76.667	214.658	13.946	-13.946	214.658
Resultaat na belastingen van het boekjaar	299.828	17.633	-17.633	299.828	134.593	9.805	-9.805	134.593
Vorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	21.167	0	0	21.167	19.166	0	0	19.166
Overige voorzieningen	74	5	0	79	70	5	0	75
Langlopende Schulden								
Schulden aan overheid	0	0	0	0	25	0	0	25
Schulden aan banken	372.054	10.000	0	382.054	357.592	0	0	357.592
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	21.000	-21.000	0	0	32.000	-32.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.404	6.020	0	8.424	2.428	5.471	0	7.899
Overige schulden	499	130	0	629	445	128	0	573
Kortlopende Schulden								
Schulden aan overheid	127	0	0	127	386	0	0	386
Schulden aan banken	9.423	0	0	9.423	14.299	0	0	14.299
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.485	637	0	9.122	4.759	358	0	5.117
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.740	131	0	1.871	1.618	122	0	1.740
Overlopende passiva	8.890	286	0	9.176	10.900	591	0	11.491
Totaal van passiva	2.029.860	150.061	-132.852	2.047.069	1.716.857	132.893	-126.218	1.723.532

9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2021

(x € 1.000)

	31/12/21				31/12/20			
Winst- en verliesrekening	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	67.253	5.761	0	73.014	66.929	5.797	0	72.726
Opbrengsten servicecontracten	4.269	150	0	4.419	4.899	215	0	5.114
Lasten servicecontracten	-4.887	-413	0	-5.300	-4.128	-329	0	-4.457
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.886	-373	0	-5.259	-4.824	-373	0	-5.197
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.304	-1.096	0	-23.400	-24.381	-1.243	0	-25.624
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.396	-379	0	-11.776	-11.270	-356	0	-11.626
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.048	3.649	0	31.698	27.225	3.711	0	30.936
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.661	3.342	-625	16.378	1.063	1.113	-791	1.385
Toegerekende organisatiekosten	-240	-18	0	-258	-121	-10	0	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.951	-2.381	625	-11.707	-1645	-294	791	-1148
Totaal van netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.470	943	0	4.413	-703	809	0	106
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.062	-60	0	-2.122	4.917	150	0	5.067
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	270.611	14.397	0	285.008	106.130	6.382	0	112.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19	25	0	44	66	43	0	109
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	268.568	14.362	0	282.930	111.113	6.575	0	117.688
Opbrengsten overige activiteiten	275	13	0	288	230	16	0	246
Kosten overige activiteiten	-169	-72	0	-241	-159	-48	0	-207
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	106	-59	0	47	71	-32	0	39
Overige organisatiekosten	-8.205	-191	0	-8.396	-2.467	-192	0	-2.659
Kosten omtrent leefbaarheid	-692	-42	0	-734	-1137	-74	0	-1211
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	866	0	-800	66	806	1	-800	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.137	-809	800	-7.146	-7.578	-800	800	-7.578
Totaal van financiële baten en lasten	-6.270	-809	0	-7.080	-6.772	-799	0	-7571
Toaal van resultaat voor belastingen	285.025	17.853	0	302.878	127.332	9.996	0	137.328
Belastingen	-2.830	-220	0	-3.050	-2.544	-191	0	-2.735
Resultaat deelnemingen	17.633	0	-17.633	0	9.805	0	-9.805	0
Totaal van resultaat na belastingen	299.828	17.633	-17.633	299.828	134.593	9.805	-9.805	134.593

9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2021

A Operationele activiteiten

(x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten	31/12/21				31/12/20			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Ontvangsten								
Zelfstandige huurwoningen DAEB	64.749	0	0	64.749	64.764	0	0	64.764
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	4.531	0	4.531	0	4.534	0	4.534
Onzelfstandige huurwoningen DAEB	915	0	0	915	769	0	0	769
Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige niet-woongelegenheden DAEB	1.769	0	0	1.769	1.592	0	0	1.592
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	1.249	0	1.249	0	1.545	0	1.545
Vergoedingen	3.501	282	0	3.783	3.944	319	0	4.263
Overige bedrijfsontvangsten	311	14	0	325	457	30	0	487
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteontvangsten interne lening	800	0	-800	0	800	0	-800	0
Saldo ingaande kasstromen	72.045	6.076	-800	77.321	72.326	6.428	-800	77.954
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-6.827	-551	0	-7.378	-7.242	-585	0	-7.827
Onderhoudsuitgaven	-18.453	-935	0	-19.388	-22.208	-973	0	-23.181
Overige bedrijfsuitgaven	-11.440	-897	0	-12.337	-11.227	-889	0	-12.116
Betaalde interest (exclusief interne lening)	-7.547	0	0	-7.547	-7.781	0	0	-7.781
Betaalde interest interne lening	0	-800	800	0	0	-800	800	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-255	-10	0	-265	-55	-2	0	-57
Verhuurderheffing	-8.637	-156	0	-8.793	-8.575	-147	0	-8.722
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-185	-17	0	-202	-188	-17	0	-205
Vennootschapsbelasting	-2.497	-202	0	-2.699	-4.625	-375	0	-5.000
Saldo uitgaande kasstromen	-55.841	-3.568	800	-58.609	-61.901	-3.788	800	-64.889
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.204	2.508	0	18.712	10.425	2.640	0	13.065

B (Des)investeringsactiviteiten

(x € 1.000)

	31/12/21				31/12/20			
B (Des)investeringsactiviteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eli-minaties	Totaal
Vaste Activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.769	2.512	0	16.281	1.088	1.690	-791	1.987
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>13.769</i>	<i>2.512</i>	<i>0</i>	<i>16.281</i>	<i>1.088</i>	<i>1.690</i>	<i>-791</i>	<i>1.987</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-31.049	-1.523	0	-32.572	-11.027	-670	0	-11.697
Verbeteruitgaven	-8.071	-699	0	-8.770	-28.146	-1.649	0	-29.795
Aankoop	-1	0	0	-1	-1.478	0	791	-687
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0	-226	-259	0	-485
Sloopuitgaven	-283	0	0	-283	-336	0	0	-336
Investerings overig	-140	-12	0	-152	-267	-22	0	-289
Externe kosten bij verkoop	-113	-104	0	-217	-35	-12	0	-47
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-39.657</i>	<i>-2.338</i>	<i>0</i>	<i>-41.995</i>	<i>-41.515</i>	<i>-2.612</i>	<i>791</i>	<i>-43.336</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.888	174	0	-25.714	-40.427	-922	0	-41.349
Financiële Vaste Activa								
Ontvangsten overig	72	0	0	72	45	0	0	45
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	72	0	0	72	45	0	0	45
Totaal van Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.816	174	0	-25.642	-40.382	-922	0	-41.304

C Financieringsactiviteiten

(x € 1.000)

C Financieringsactiviteiten	31/12/21				31/12/20			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	32.521	0	-11.000	21.521	56.800	0	0	56.800
Nieuwe ongeborgde leningen	0	10.000	0	10.000	0	0	0	0
	32.521	10.000	-11.000	31.521	56.800	0	0	56.800
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-17.431	-11.000	11.000	-17.431	-21.751	0	0	-21.751
	15.090	-1.000	0	14.090	35.049	0	0	35.049
Mutatie kort geld	0	0	0	0	2.997		0	2.997
Mutatie liquide middelen	5.475	1.682	0	7.157	1.278	1.396	1.139	3.813
Liquide middelen per 1-1	1.474	2.535	0	4.009	196	1.139	-1.139	196
Liquide middelen per 31-12	6.949	4.217	0	11.166	1.474	2.535	0	4.009

10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 €197.000. Het betreft hier het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.883
Beloningen betaalbaar op termijn	18.164
<i>Bezoldiging</i>	<i>146.047</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	146.047
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.076
Beloningen betaalbaar op termijn	22.319
<i>Bezoldiging</i>	<i>149.395</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	149.395
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1

	E. Kemperman	P.J.M. Brackel- Burgemeester	P.G. de Bois
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 30/11	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.407	11.493	12.538
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	18.027	19.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.407	11.493	12.538
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.
	M. Buis	M. Souverijn	F.B. Geers
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.558	12.538	12.538
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700	19.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.558	12.538	12.538
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 2020

bedragen x € 1

	E. Kemperman	P.J.M. Brackel- Burgemeester	P.G. de Bois
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.118	12.079	12.079
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
	M. Buis	F.B. Geers	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	28/9 – 31/12	28/9 – 1/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	0	3.020	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.906	4.906	

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

11. Ondertekening

Akkoord

Alphen aan den Rijn, 28 juni 2022

Bestuur:

M.F. Brewster
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

Drs. E. Kemperman MBA
Voorzitter

Ir. P.G. de Bois MSG
Lid

Ing. F.B. Geers
Lid

Drs. M. Buis
Lid

M. Souverijn
Lid

M.C.J. Schoordijk
Lid



T: +31 (0)70 338 08 08
E: denhaag@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 24002, 2490 AA Den Haag
Oude Middenweg 3, 2491 AC Den Haag
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonforte

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonforte te Alphen aan den Rijn gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> de balans per 31 december 2021; de winst-en-verliesrekening over 2021; en de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. 	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonforte op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonforte zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie



ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,8 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 80 duizend en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonforte heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.



- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonforte bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben



wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonforte alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,99 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonforte.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonforte waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 92 -97 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen</p>



<p>bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonforte externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonforte aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonforte toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 113 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p>



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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonforte vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.



In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;



- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 29 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA

Bijlagen

Bijlage 1: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding Holland Rijnland Wonen

Rechtsvorm Vereniging

Vestigingsplaats Leiden

Inschrijfnummer KvK 58345302

Aard van de verbinding Dienstverlening

Statutaire doelstelling

- a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden.
- b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland
- c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting.
- d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.

Kern/Nevenactiviteiten in
verslagjaar N.v.t.

Omvang geplaatst en gestort
vermogen € 0 (2020)

Omvang van het agio € 0 (2020)

Kwalificatie verbinding Overig

Wijze en mate van bestuurlijke
zeggenschap Algemene ledenvergadering

Eventuele overige participanten in
vennootschap Ja

Kwalificatie als
dochtermaatschappij? Nee

Kwalificatie als
groepsmaatschappij? Nee

Heeft consolidatie binnen de TI
plaatsgevonden? Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen € 1.429.893 (2020)

Balanstotaal van de verbinding € 1.529.121 (2020)

Jaaromzet € 920.263 (2020)

Jaarresultaat € 91.169 (2020)

Kapitaaldeelname € 0 (2020)

Verstrekke leningen € 0 (2020)

Rekening Courant € 0 (2020)

Verstrekke garantie € 0 (2020)

Percentage deelname TI in de verbinding:

Percentage kapitaaldeelname TI in
de verbinding 0,00% (2020)

Percentage gerechtigd in het
jaarresultaat 0,00% (2020)

Percentage financiering TI 0,00% (2020)

Risicobeheersing

wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt

verkregen zekerheden

juridische structuur

selectie samenwerkingspartners

maximale omvang projectaanspraken

gegarandeerde afzet vooraf

vermogensdoelstelling en dividendbeleid

N.v.t.

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Woningnet N.V.
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Utrecht
Inschrijfnummer KvK	30171204
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.491.000 (2020)
Omvang van het agio	€ 69.000 (2020)
Kwalificatie verbinding	Overige effecten
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens:	
Eigen vermogen	€ 4.544.000 (2020)
Balanstotaal van de verbinding	€ 7.015.000 (2020)
Jaaromzet	€ 12.888.000 (2020)
Jaarresultaat	-/- € 1.119.000 (2020)
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2020)
Verstreckte leningen	€ 0 (2020)
Rekening Courant	€ 0 (2020)
Verstreckte garantie	€ 0 (2020)
Percentage deelname TI in de verbinding	
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2020)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2020)
Percentage financiering TI	0,00% (2020)
Risicobeheersing:	

- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt
 - verkregen zekerheden
 - juridische structuur
 - selectie samenwerkingspartners
 - maximale omvang projectaanspraken
 - gegarandeerde afzet vooraf
 - vermogensdoelstelling en dividendbeleid
- Bijzonderheden:
Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. In verband daarmee bezit Woonforte 200 aandelen. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen. Woonforte onderzoekt de mogelijkheden om deze aandelen te verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Colofon

Teksten - met dank aan:

- Edwin Lucas, Rotterdam

Voor de fotografie - met dank aan:

- Winand Stut Fotografie, Leiden
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het jaarverslag 2021 is gemaakt met behulp van [iWink Reporting](#).