

Woningstichting Sint Antonius van Padua

JAARVERSLAG 2021

Inhoudsopgave

	Blz.
Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 2 De organisatie	8
Hoofdstuk 3 Woningbezit	13
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit	16
Hoofdstuk 5 Huurbeleid	19
Hoofdstuk 6 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	21
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid	23
Hoofdstuk 8 Wonen en zorg	25
Hoofdstuk 9 Samenwerking	26
Hoofdstuk 10 Financiën	28
Verslag Raad van Commissarissen	34
Jaarrekening 2021	48
Overige gegevens	102

Onze visie

Wij bieden woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Voorwoord

Terugblik 2021

Ook dit jaar was de focus weer gericht op onze klanten aan wie wij een goed onderhouden huis met een betaalbare huur in een prettige buurt leveren. Ook zagen enkele kopers hun eigen droomhuis voorbijkomen in ons koop aanbod.

In 2021 heeft er bij ons een bestuurderswissel plaatsgevonden. Merlien Welzijn heeft van september 2017 tot september 2021 de dagelijkse leiding over Padua gehad. In die tijd hebben wij onze rol als zelfbewuste en lokaal verankerde woningcorporatie verstevigd. Tijdens de werving naar een nieuwe bestuurder nam Benno Gruijters de honneurs waar.

Het afgelopen jaar hebben we de nieuwbouwprojecten op het Bavoterrein fase 1 (43 woningen) opgeleverd en is er hard gewerkt aan de projecten Het Zilt en de Schippersvaartweg, deze zijn gedeeltelijk het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd, de resterende woningen worden eind april opgeleverd. Hiernaast is er bijna het hele jaar onderhandeld met Trebbe (ontwikkelaar) over de bouw van nog eens 22 woningen op het Bavo-terrein in 2022, gelukkig hebben we deze onderhandelingen succesvol afgerond en starten we binnenkort.

Dit jaar zijn we een proef gestart door het tijdelijk uit de verkoop halen van voor verkoop bestemde woningen om deze met een tijdelijk huurcontract te verhuren aan spoedzoekers uit Noordwijkerhout en De Zilk, die wellicht met jonge kinderen in een nijpende of onveilige situatie verkeren. Deze woningzoekenden behouden hun inschrijfduur in het regionale woonruimteverdelingssysteem (Huren in Holland Rijnland).

Verder zijn we gestart met een onderzoek gericht op gebiedsontwikkeling op twee locaties, het terrein van de Heilig Hart kerk in De Zilk en aan de Molenweg in Noordwijkerhout.

Hieronder doen we verslag van wat we waar hebben gemaakt van onze voornemens in 2021 en waar we nog niet aan toe zijn gekomen. Soms is het namelijk ook zo dat gaandeweg een jaar blijkt dat bepaalde doelen niet meer actueel zijn of dat nieuwe doelen in beeld zijn gekomen. De verantwoording over al deze zaken volgt hieronder.

De doelen die we voorzagen en die we ook waargemaakt hebben in 2021

- Gezamenlijk schouwen met de gemeente en de stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk (HBNZ) is gelukt. De wijk Victor 1 is als eerste geschouwd. De HBNZ heeft hier een proactieve rol gespeeld. Gezien het geringe aantal verbeterpunten die voor onze rekening kwamen, was het opstellen van een wijkbeheerplan niet noodzakelijk. Wel scherpen we in 2021 naar aanleiding van deze eerste schouw ons, in samenwerking met de gemeente en de HBNZ, opgestelde plan van aanpak aan.
- We hebben een goed beeld bij de participatiebehoefte van onze huurders gekregen door het onderzoek dat de HBNZ heeft uitgevoerd en waarbij wij hebben meegedacht. Ook voor de wijkschouw en het periodiek deelnemen aan polls of enquêtes is animo.
- Alle woningen zijn bij nieuwe verhuur passend toegewezen aan de doelgroep met recht op huurtoeslag.
- Het huisvesten van statushouders en bijzondere doelgroepen is conform de doelstelling gerealiseerd. Hiermee hebben we een belangrijke maatschappelijke bijdrage geleverd voor een kwetsbare groep huurders.
- Het aantal woningen met een energielabel lager dan D is verminderd doordat we zestig woningen van het TPK-complex energetisch verbeterd hebben opgeleverd in 2021.
- We hebben zowel aan de woonvisie als de omgevingsvisie een bijdrage geleverd.
- Wij hebben concreet input geleverd voor de transitievisie warmte. Een concept en verdere besluitvorming zijn voorzien voor 2022.
- We zijn op weg naar een AVG conforme werkwijze. Vanzelfsprekend vergt dit jaarlijks onderhoud en blijvende aandacht.

De doelen die vervielen omdat de actualiteit is gewijzigd in 2021

- We wilden 250 niet-Daeb woningen bouwen tot en met 2030. Mede gezien de onderhoudsinvesteringen in deze bezitscategorie blijkt dit iets te ambitieus en zullen we er of minder moeten bouwen of het over een langere periode moeten verdelen. Het alternatieve scenario van de begroting waarin we dit hebben doorgerekend laat zien dat de LtV-ratio beperkingen stelt aan het aantal in deze categorie te bouwen woningen tot en met 2030.

De doelen die we nieuw hebben toegevoegd omdat de actualiteit dat van ons vroeg in 2021

- Het bouwen van 50 extra woningen op het Bavo-terrein, deze waren oorspronkelijk bedoeld als sociale koop.

De doelen die we voorzagen, nog steeds actueel zijn, maar waar we niet aan toe zijn gekomen of niet hebben gerealiseerd in 2021

- Onze huurders waarderen onze dienstverlening gemiddeld gezien met een 7,7. Daarmee zijn we wat verder weggeraakt van onze ambitieuze interne norm (een 8). Uiteraard pakken we in 2022 de handschoen op om in ieder geval weer dichterbij die 8 uit te komen.
- Het verbeteren van de energieprestatie van label F en G-woningen naar minimaal label B is niet gelukt. Deze woningen worden veelal bewoond door mensen die wat ouder zijn en niet willen meewerken aan werkzaamheden op dit vlak. Wel hebben we met alle bewoners kunnen afspreken dat er een koolmonoxide melder preventief in de woning geplaatst wordt. Bij mutatie waarderen we de woningen alsnog op.

Vooruitblik 2022

We blijven ons inzetten op onze kerntaken. Zoals aangegeven in ons ondernemingsplan intensiveren we onze inzet op een aantal gebieden. We hebben nog drie jaar de tijd om onze, in het plan geformuleerde, ambities waar te maken. Jaarlijks is de opgave nog steeds om te kiezen waar we in dat specifieke jaar de focus op leggen. Ons ondernemingsplan hebben we vergezeld van een vierjarenplan op hoofdlijnen. Daarbij hebben we toegezegd dat we jaarlijks verfijnen waar we ons op inzetten.

Vanaf vorig jaar geven we ieder jaar uit het ondernemingsplan een motto mee. Voor 2021 was dat: 'Zorgzaam, duurzaam en nieuwbouw' en stond in het teken van het verder verlagen van de CO² uitstoot door veel duurzame woningen te bouwen. We verwachten in 2022 65 woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad en 22 woningen in een vergevorderd stadium in aanbouw te hebben.

De acties uit het vierjaren actieplan houden voor 2022 het volgende in:

- We starten de bouw van 22 woningen op het Bavo-terrein.
- Bij het vervangen van de daken bij 76 woningen in de wijk Guldemond nemen we zodanige duurzaamheidsmaatregelen dat de woningen op label A uitkomen.
- We doen concrete suggesties voor locaties, waarbij we de gemeente, grondeigenaren en marktpartijen meenemen in onze ideeën en plannen. We ontplooi hier zelf initiatieven en maken ook goed gebruik van een door de gemeente in te stellen bouwtafel die bedoeld is om de ambities uit de woonvisie waar te maken.
- We stellen een nieuw portefeuilleplan op en actualiseren al het beleid dat daaruit voortvloeit en ontsluiten dit op een gebruiksvriendelijke manier voor onze medewerkers via ons primaire systeem.
- We organiseren minimaal twee wijkshouwen in samenwerking met de gemeente en de HBNZ.
- We starten met het inrichten van een nieuw dienstverleningsconcept waarbij onze huurders kunnen kiezen uit een waaier aan contactmogelijkheden: via een interactieve website zelf zaken regelen, 24 uur per dag toegang tot onze e-mailservice, huisbezoeken, kantoorbezoeken en spreekuren. We nemen hier tot en met 2023 de tijd voor, waarbij 2022 in het teken van de start en het verder inrichten staat.

Het is lastig te voorspellen hoe de covid 19 crisis zich verder ontwikkelt en wat dit allemaal gaat betekenen voor alles wat wij ons nu voornemen. Ditzelfde geldt voor de effecten van de in februari 2022 begonnen oorlog in Oekraïne. Gelukkig lijkt ook de overheid er steeds meer van doordrongen dat met de huidige financiële middelen wensen inzake nieuwbouw en verduurzaming niet te realiseren zijn. Wel moeten we nog het totale netto-effect van het verminderen/verdwijnen van de verhuurderheffing, het verlagen van de ATAD-grens, het verdwijnen van de vermindering verhuurderheffing en de landelijke prestatieafspraken afwachten. Maar wat er ook op ons afkomt, wij blijven staan voor onze visie zoals geformuleerd op pagina 2.

Benno Gruijters

Directeurbestuurder a.i.

Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen

Oekraïne

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne is er in 2022 sprake van twee belangrijke ontwikkelingen met een mogelijke impact voor onze huurders en indirect voor ons:

- Stijging olie- en gasprijzen: deze stijging, reeds zichtbaar sinds het vierde kwartaal 2021, is in 2022 verder toegenomen. Huishoudens krijgen hierdoor te maken met hogere woonlasten en wij krijgen te maken met stijgende bouwkosten, van ondernemingen die de ook voor hen gestegen kosten inprijzen.
- Een groot deel van de inwoners van Oekraïne is gevlucht naar omliggende landen. Ook Nederland is inmiddels bezig voorzieningen te treffen om gevluchte inwoners tijdelijk onderdak te verlenen. Het is aannemelijk dat ook wij betrokken worden bij het huisvesten van gevluchte inwoners.

Onze opgave

In ons nieuwe ondernemingsplan, dat na raadpleging van onze interne en externe belanghouders tot stand is gekomen hebben wij onze visie en kernwaarden herijkt. Onze visie luidt:

De woningstichting Sint Antonius van Padua biedt woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Als kleine organisatie zijn we in staat om snel en wendbaar in te spelen op de vragen van onze huurders. Wij werken aan deze visie vanuit de volgende kernwaarden:

- Doeners
- Vindingrijk
- Lokaal betrokken

Vanuit de visie markeren we onze werkzaamheden.

- *Lokaal betrokken:* we vinden het belangrijk dat onze mensen veel in gesprek zijn met de huurders om van hen te horen wat nodig is, wat er goed gaat en beter kan. Dat doen we primair in ons werkgebied Noordwijkerhout en De Zilk. We staan ook open voor opgaven in aangrenzende delen van ons werkgebied, mits op basis van een concrete hulpvraag vanuit collega's of overheden.
- *Zoeken met onze huurders:* vanuit een onderzoekende houding gaan we dit gesprek aan. Vaak is dat een gangbare vraag, maar we staan ook open voor de vragen die buiten de gebaande paden zijn, naar woonvoorkeuren en naar dienstverleningsbehoefte.
- *Lef in ons netwerk:* we staan hier niet alleen voor. Dat ontslaat ons er niet van om in ons netwerk te zoeken naar de partij die hier wel mee uit de voeten kan. Een stevige positie in ons netwerk helpt hierbij. Wij zoeken de grens op van wat wij kunnen als dat nodig is om onze kerntaken uit te voeren.
- *Onze huurders:* van nature is onze zorg er voor mensen met een (relatief) bescheiden inkomen voor wie woningaanbod anders ontbreekt of te duur is. We geven hier in gradaties invulling aan, met een zwaartepunt van de inzet voor de primaire doelgroep.
- *Ruimte voor het onverwachte:* ons aanbod aan woningen is vrij traditioneel, en dat is de vraag ook voor een groot deel. Nieuwe woonwensen laten zich niet vangen in traditionele patronen. Wij bieden juist ook hieraan ruimte: niet door dit vooraf exact in te kaderen, maar door in onze werkwijze juist de onverwachte ontwikkelingen en vragen te faciliteren. Dit zien we als 'georganiseerd toeval'.

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en wensportefeuille

In navolging van het vaststellen van ons nieuwe ondernemingsplan hebben we in het najaar van 2021 gewerkt aan een nieuw portefeuilleplan. Hierin beschrijven we ons strategisch voorraadbeleid en onze wensportefeuille voor 2030. Dit plan wordt in 2022 vastgesteld en bevat de basis van onze complexstrategieën en overig beleid.

In ons portefeuilleplan schrijven we dat we tot 2030 700 woningen toevoegen aan onze huidige woningvoorraad. Het gaat om 450 sociale huurwoningen en 250 vrijesectorwoningen voor middeninkomensgroepen. We hebben hierbij met locaties te maken waarvan de ontwikkeling onzeker is. Een goede positionering van onze corporatie door de gemeente is hierbij van vitaal belang. Hierover hebben we prestatieafspraken gemaakt tot 2025. Om kansen te optimaliseren gaan we ook nieuwe allianties aan, onder andere met marktpartijen en grondeigenaren.

We hanteren een nee-tenzij verkoopstrategie om sociale huurwoningen te behouden als nieuwbouw uitblijft. Verkopen is op deze manier direct gekoppeld aan concrete ontwikkelkansen.

We synchroniseren het percentage woningen dat we aanbieden tot de aftoppingsgrenzen met het aandeel woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarom wijzen we circa 75% toe aan deze doelgroep. Met tweehurenbeleid zetten we in op differentiatie van doelgroepen in woongebouwen en wijken. Bij zittende huurders toppen we de huren na huurverhoging af zodat ook na contract tekenen (passend toewijzen) de huren betaalbaar blijven.

In de komende beleidsperiode focussen we ons op de huisvesting van een- en tweepersoonshuishoudens. Het gaat voornamelijk om mensen die met spoed een woning nodig hebben zoals statushouders, gescheiden ouders die de zorg hebben voor jonge kinderen en met een onveilige thuissituatie te maken hebben, uitstroom uit de zorg en ouderen die levensloopbestendig moeten wonen.

Lokale ontwikkelingen

Wij participeren in het regionale woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland. We zien dat het aandeel actief woningzoekenden in 2021 fractioneel is gedaald van 26% naar 25%. Ook zien we dat de zoekduur, de tijd dat mensen staan ingeschreven voordat ze een woning bemachtigen, licht is opgelopen (van 89 maanden in 2020 naar 100 maanden in 2021). Aangeboden nieuwbouwwoningen kennen een stijgend aantal reacties.

In 2021 hebben we 43 woningen opgeleverd op Landgoed in den Houte (locatie Bavo-terrein, fase 1). Er bestond grote vraag naar deze woningen. Conform de afspraak die we met de gemeente hebben gemaakt is ongeveer de helft van de woningen toegewezen aan doorstromers uit woningen van ons en de andere helft aan starters tot en met 28 jaar uit Noordwijkerhout of De Zilk.

In 2021 hebben wij met de gemeente Noordwijk, Stek en de beide huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt voor 2021.

In de regio Holland-Rijnland werken we samen met de collega-corporaties. We voeren in de regio het gesprek over een drietal samenwerkingsopgaven; de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de middelen die hier in de regio voor beschikbaar zijn, de gezamenlijke bouwopgave en beter zicht krijgen op de gezamenlijke woningmarkt. Verder liggen er kansen voor samenwerking op het vlak van bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen, beschermd wonen en duurzame inzetbaarheid van corporatiemedewerkers.

Landelijke ontwikkelingen

Vanuit onze belangenvereniging Aedes is in 2019 de Agenda 2020 - 2023 opgesteld, die de doelen en plannen van de corporatiesector bevat. De vijf prioriteiten die gesteld zijn gaan over betaalbare huren, voldoende en passende woningen, duurzame woningen zonder extra woonlasten, gemengde wijken, goede randvoorwaarden en bedrijfsvoering. Gezien deze grote opgaven heeft Aedes in opdracht van de Tweede Kamer onderzoek gedaan naar de mate waarin corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en de lange termijn op te pakken.

In juli 2020 luidde de conclusie van het rapport 'Opgaven en middelen' dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken. Als corporaties tot de grenzen van hun financiële mogelijkheden en die van het stelsel gaan, kan tot en met 2035 ongeveer een kwart van de totale geraamde investeringen in die periode niet worden gerealiseerd.

Net als alle bij het WSW aangesloten corporaties hebben ook wij we in het kader van het nieuwe strategisch programma van het WSW dit jaar een nieuwe volmacht voor het WSW afgegeven, in ons geval voor een bedrag van € 210 miljoen. Dit zorgt ervoor dat in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel is gegarandeerd en het daarmee mogelijk blijft dat we tegen zo gunstig mogelijke condities kunnen financieren.

In 2021 ontvingen wij van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de Toezichtbrief 2020 met de conclusie dat de risico inschatting voor onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader en er derhalve geen sprake is van interventies of toezichtmaatregelen. In de, ook van de Aw ontvangen, Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020 wordt geconcludeerd dat wij voldoen aan de criteria voor staatsteun en de WNT-normen en dat ook bij de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Governance Ministerie, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Sinds 2018 voert de Aw (als onderdeel van de ILT) haar beoordelingen risicogericht en gespreid in de tijd uit. Op basis van deze risicogerichte benadering zagen zij geen aanleiding ons in 2021 integraal te onderzoeken. Dit betekent dat zij ons geen interventies opleggen en geen toezichtafspraken met ons maken.

Aedes benchmark

De door Aedes en haar partners opgestelde benchmark, die zich op de beheerlasten en de dienstverlening richt, kent drie categorieën: A, B en C, waarbij A het hoogst haalbare is. Op basis van het jaar 2020 zijn wij (net als in 2019) ingedeeld in de categorie ABAAC, voor achtereenvolgens bedrijfslasten, huurdersoordeel, onderhoud en verbetering, duurzaamheid en beschik- en betaalbaarheid.

Aandacht voor belanghouders

Om onze verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer naar behoren te vervullen en de belangen van de huurders en woningzoekenden te behartigen, besteden we veel tijd en aandacht aan onze belanghouders, zoals de gemeente, politiek, huurdersorganisatie, bewonersgroepen en andere maatschappelijke organisaties.

Ook in 2021 hebben we nauw contact gehad met de HBNZ via ons maandelijks overleg met het met het voltallige bestuur van de HBNZ. De jaarlijkse bewonersbijeenkomst/achterbanraadpleging op 27 oktober was wederom een groot succes met een grote opkomst en levendige discussies. De HBNZ gebruikt deze achterbanraadpleging onder andere om op te halen waar behoefte aan is.

De belangrijkste onderwerpen waar huurders over willen meepraten zijn betaalbare huren en een nette/schone/veilige woonomgeving. Afgesproken tussen HBNZ en Padua is dat we eenmaal per jaar een digitale enquête uitvoeren. Het gekozen onderwerp kan dan via een huurderspanel en/of een werkgroep verder uitgediept worden.

Elk jaar nodigen wij alle lokale politieke partijen in de gemeente Noordwijk uit om met elkaar van gedachten te wisselen over onze plannen en de veranderingen op volkshuisvestelijk gebied. Van onze uitnodiging wordt graag gebruik gemaakt. In 2021 hebben we in samenwerking met Stek dit in de vorm van een politiek café georganiseerd.

Zorgorganisaties

In de gemeente Noordwijk werken wij met de zorgorganisaties Topaz, Marente, Activite, Het Raamwerk en Stichting Philadelphia Zorg. Met deze organisaties, die deels ook ruimten van ons huren, hebben wij regelmatig overleg.

Op naar een duurzame samenleving

De afspraak gesteld in het convenant met Aedes, gemiddeld een label B voor 2020, is door ons gehaald. We zijn daarna uiteraard niet stil gaan zitten en zijn ook in 2021 doorgegaan met het verder verduurzamen van ons bezit. Ons doel is om de CO²-uitstoot te beperken en flinke besparingen te realiseren op het energieverbruik van onze huurders. Vooralsnog beperken we ons echter wel tot het nemen van 'no regret' maatregelen zoals het optimaal isoleren van en het plaatsen van zonnepanelen op onze woningen.

Hoofdstuk 2 De organisatie

Statutaire vestiging

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij hebben geen verbindingen met andere juridische entiteiten.

Kernwaarden

Bij het ontwikkelen van ons ondernemingsplan 'Van wensen weten' hebben we nieuwe kernwaarden gedefinieerd. Onze kernwaarden zijn nu: doeners, vindingrijk en lokaal betrokken. In 2022 gaan we meer inhoud geven aan deze herijkte kernwaarden.

Covid 19

Ook dit verslagjaar 2021 kenmerkte zich door de zich voortzettende pandemie van het covid 19 virus. Een lange lockdown aan het begin van het jaar vroeg veel van de mentale weerbaarheid van onze medewerkers, ondanks dat we steeds beter wisten om te gaan met nieuwe omstandigheden. We waren verheugd toen eindelijk de eerste versoepelingen kwamen en we via vaccinaties ons een weg uit de crisis leken te prikken. Eind september kwamen alle medewerkers weer naar kantoor, met inachtneming van de geldende maatregelen. Helaas eindigde het verslagjaar met een harde lockdown door de razendsnelle opmars van de omikron variant. Deze harde lockdown vroeg opnieuw veel van onze medewerkers.

Gedurende het verslagjaar hebben we onze dienstverlening, de bezetting en het openstellen van het kantoor constant aangepast op basis van de maatregelen vanuit de Rijksoverheid en in lijn met de richtlijnen binnen de sector ('Handreiking 1,5 meter samenleving Woondiensten' en 'Protocol Samen veilig doorwerken Voor sectoren Bouw & Techniek'). Daarnaast heeft een werkgroep de verantwoordelijkheid gekregen om alle ontwikkelingen rondom het covid 19 virus te monitoren en deze ontwikkelingen te vertalen naar de specifieke situatie van Padua. Voorstellen van de werkgroep zijn vastgesteld via het MT. Dit gaf een mooie samenwerking en dynamiek.

Bij alle beslissingen die we genomen hebben rondom covid 19 gelden de uitgangspunten: het borgen van de continuïteit van onze dienstverlening en het bewaken van de volksgezondheid. In dit verslagjaar hebben we daaraan toegevoegd dat we ieders mening respecteren inzake vaccineren. Al met al zijn we ontzettend trots op de manier waarop we er met elkaar in deze omstandigheden in geslaagd zijn om de dienstverlening te continueren en daarnaast veel van onze doelstellingen te realiseren.

Jaar- en teamplannen

Op basis van het jaarplan en de begroting voor 2021 hebben de managers een werkplan voor het eigen team gemaakt. Veel teamdoelen zijn gehaald. Daarmee is het gros van de voorgenomen ambities waargemaakt. In dit document wordt daarvan verslag gelegd. Sommige doelen zijn door omstandigheden niet gerealiseerd. Deze zijn in beeld en worden opnieuw ingepland. Al met al is ongeveer 95% van de voorgenomen doelen gerealiseerd. Een resultaat waar we trots op zijn. Vooral omdat 2021 veel extra en onverwachte dynamiek met zich meebracht rondom het covid 19 virus.

Personeelsbeleid

Na een eind 2020 zorgvuldig doorlopen proces, zijn we 1 januari 2021 gestart met de nieuwe inrichting van de organisatie. Een belangrijke wijziging daarbij betreft de inrichting van het organisatieonderdeel Wonen. Met het team Wonen zijn we het experiment aangegaan om te functioneren als zelfsturend team. Onderdeel van dit experiment betreft het periodiek evalueren van de voortgang om zodoende waar mogelijk bij te sturen en actie te ondernemen. Deze tussenevaluatie werd uitgevoerd door het afnemen van vragenlijsten bij het team Wonen en interviews met de afzonderlijke MT-leden en de business controller. De eerste tussenevaluatie in april 2021 liet een voorzichtig positieve duiding zien van het functioneren van het zelfsturende team. De tweede tussenevaluatie in oktober 2021 had een duidelijke positieve uitkomst. Deze uitkomst leidde ertoe dat het zelfsturende team Wonen definitief is ingebed in onze organisatie.

Naast de inrichting van de organisatie als uitvloeisel van ons ondernemingsplan, hebben we het thema persoonlijk leiderschap opgepakt. Het MT heeft samen met een externe adviseur gekeken naar de verdere ontwikkeling van hun vaardigheden op dat gebied. Ook zijn ze aan de slag gegaan op welke wijze het MT het organisatieklimaat kan versterken om het eigenaarschap en zelfoplossend vermogen van medewerkers te vergroten.

Vanuit de medewerkers is een groep energiek aan de slag gegaan hoe persoonlijk leiderschap er bij de medewerkers uitziet. Uiteindelijk heeft voor de zomer een organisatiebrede bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij we onder leiding van een extern adviseur bij het organisatieklimaat hebben stilgestaan. In 2022 ronden we dit traject af.

Daarnaast hebben we in 2021 in nauwe samenwerking met de OR voor de tweede keer een medewerkeronderzoek gehouden. De respons bedroeg 90%. De belangrijkste uitkomst is dat de score op medewerkerstevredenheid en werkgeluk wederom bovengemiddeld is (zowel in de sector als ten opzichte van de bv NL). Deze ligt niet alleen hoog; deze is ook nog gestegen ten opzichte van de al hoge score in 2019 (werktevredenheid + 0,1% en werkgeluk + 0,3%). Volgens het begeleidende bureau vraagt het een stevige investering van een organisatie om een dergelijke verbetering te realiseren, zeker op een duurzaam onderwerp als werkgeluk.

We zijn trots op deze uitkomsten, zeker gezien de huidige omstandigheden en maatregelen met het covid 19 virus. Uiteraard zijn er ook belangrijke aandachtspunten, waarvan een aantal een repeterend patroon hebben. Dat zijn de onderwerpen feedback, samenwerking tussen teams, communicatie, werkdruk en het snel genoeg nemen van beslissingen in de organisatie. Op teamniveau zijn de uitkomsten besproken en acties benoemd, welke geïntegreerd zijn in een ontwikkelplan op organisatieniveau.

Aangejaagd door de maatregelen rondom het covid 19 virus, hebben we dit verslagjaar beleid gemaakt inzake hybride werken. Een brede werkgroep heeft dit thema uitgewerkt. Een belangrijk thema hierbij betrof hoe we de ontmoeting blijvend organiseren op het moment dat thuiswerken mogelijk wordt. We zijn een organisatie en de mensen maken Padua uniek. Daarbij ontstaat in de ontmoeting creativiteit om zaken slimmer aan te pakken. Uiteindelijk starten we met het uitgangspunt dat medewerkers minimaal twee dagen per week op kantoor zijn. In de slipstream van de uitkomsten van het hybride werken is ook de inrichting van het kantoor onder de loep genomen. Er zijn twee extra werkruimtes gecreëerd en we werken nu ook meer met hoog-laag bureaus. Ons kantoor is daarmee weer toegerust op de uitdagingen van de toekomst.

Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd over hun bijdrage aan het jaarplan via planningsgesprekken. Tussendoor zijn diverse voortgangsgesprekken gevoerd, inclusief minimaal één formeel voortgangsgesprek waarvan een verslag is gemaakt. Aan het einde van het jaar hebben alle medewerkers ook een beoordelingsverslag ontvangen. Ook in 2022 maken we afspraken over de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en leggen we afspraken vast waarmee zij een bijdrage leveren aan het jaarplan. Deze afspraken leggen we schriftelijk vast. Ook gaan we in 2022 een gesprekkencyclus ontwikkelen, die meer aansluit bij de organisatie die we willen zijn en tot (nog) meer motivatie leidt. Dit ontwikkelen we met medewerkers zelf. Het project heeft de werktitel 'Belonen en Waarderen'.

Verder voeren we werk gerelateerde overleggen met als doel het verbeteren van de dienstverlening en het voor zijn dan wel snel oplossen van problemen. Alle medewerkers houden zich aan het gedrags- en integriteitsprotocol, zoals opgetekend in onze personeelsgids. Er zijn dit jaar geen meldingen van misstanden of interne klachten geweest.

Op het gebied van organisatieontwikkeling hebben diverse werkzaamheden plaatsgevonden. De ingezette lijn in het ondernemingsplan van het oppakken van thema's via team overstijgende werkgroepen hebben we gecontinueerd en functioneert naar tevredenheid. Het vergroten van kennis is een vereiste voor het doen toenemen van het eigen oplossingsvermogen. Omdat kennis snel achterhaald is in de snel veranderende wereld is het belangrijk dat de organisatie continu leert en verbetert. Het vergroten van eigenaarschap geven we ook een impuls door onze participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei! Dit door corporaties opgezette samenwerkingsverband stimuleert dat medewerkers zelf de regie nemen op de eigen loopbaan via onder meer het aanbieden van events, workshops, stage mogelijkheden, het uitwisselen van vacatures en gesprekken met ontwikkeladviseurs.

Een continu proces betreft het actueel houden van onze personeelsgids. Er zijn in dit verslagjaar dan ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd of gemoderniseerd. Naast het doorvoeren van wijzigingen in relevante wet- en regelgeving hebben we onder meer stilgestaan bij de attenties voor personeel, de vergoedingen, toepassing van de beleidsruimte bij de WIEG en de status van een samenlevingscontract. Deze regelingen hebben we meer toegesneden op de organisatie die we willen zijn in de huidige tijdgeest.

Ondernemingsraad (OR)

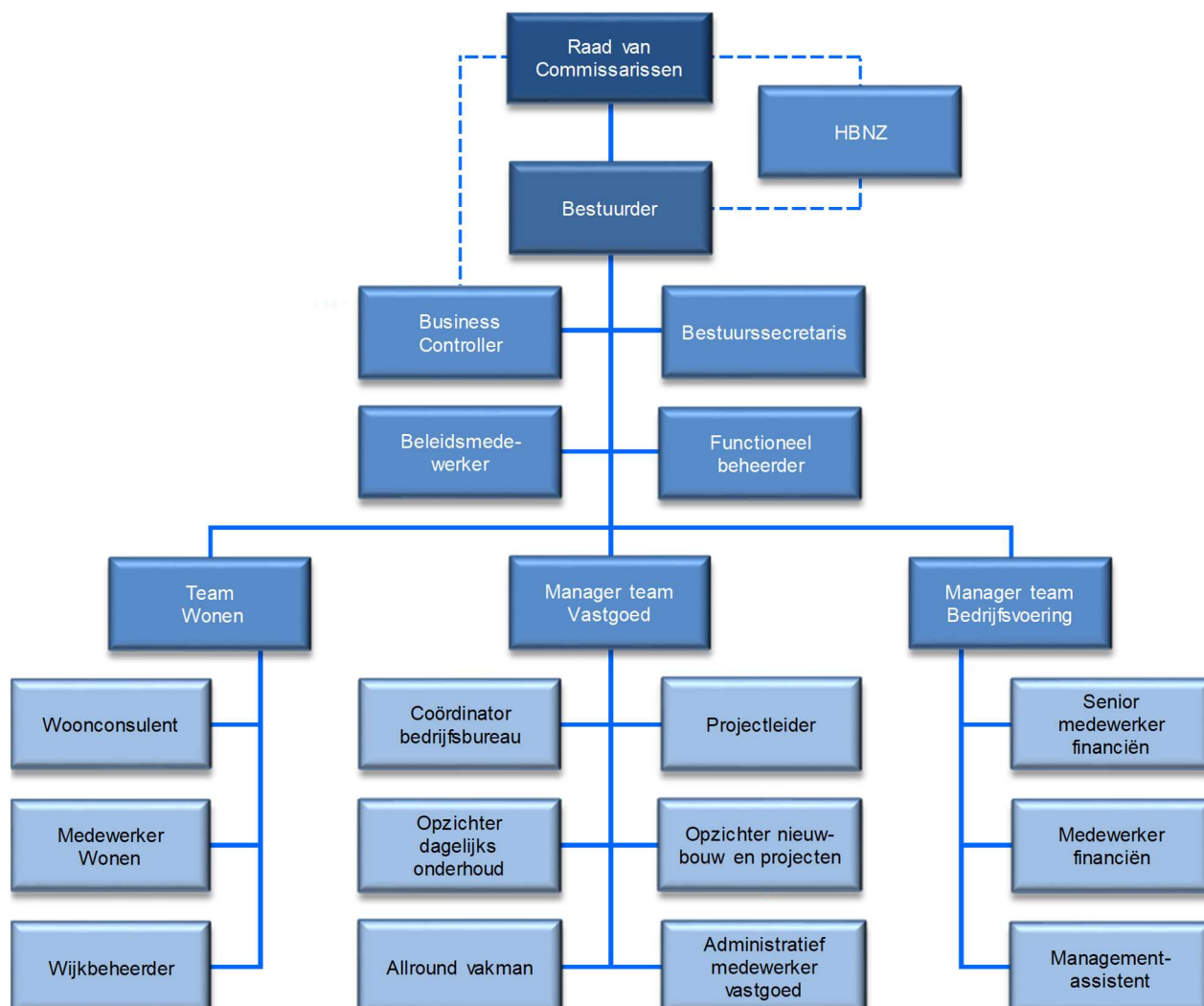
Sinds december 2018 hebben wij een ondernemingsraad (OR). In de OR hebben drie leden zitting. Iedere afdeling is vertegenwoordigd in de OR. In dit verslagjaar zijn verkiezingen uitgeschreven, aangezien één OR lid stopte. Er heeft zich één medewerker kandidaat gesteld, waardoor geen verkiezingen meer nodig waren. In 2021 zijn vijf overlegvergaderingen geweest.

De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Arbodienst
- Medewerkersonderzoek
- Hybride werken en werktijden
- Tussenevaluatie team Wonen
- Voortgang werving en selectie
- Implementatie cao-woondiensten
- Werkplan, scholing en bezetting OR
- Ontwikkelingen rondom de jaarrekening
- Opzet personeelsbijeenkomsten in 2022
- Uitkomsten strategische personeelsplanning
- Ontwikkelingen en maatregelen rondom covid 19
- Meldregeling (voorheen de klokkenluidersregeling)
- Ontwikkelingen in het regionale samenwerkingsverband Bloei!
- Actualiseren van de personeelsgids en het toevoegen van personeelsregelingen

De bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat simpelweg speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld. Het opstellen van de agenda gebeurt normaliter in samenspraak tussen de voorzitter van de OR en de bestuurder.

Organogram per 31 december 2021



Personele opbouw

We hanteren het instrument van strategische personeelsplanning om in beeld te brengen welke kennis en expertise we (op termijn) nodig hebben om onze opgaven te realiseren en wat dit betekent voor de formatie. Dat leggen we dan vast in de begroting, We sturen hierbij waar mogelijk op verjonging van het personeelsbestand op natuurlijke momenten. In 2021 hebben drie medewerkers onze organisatie verlaten, een hiervan was de bestuurder die vanaf 1 september 2021 voor een periode van circa zes maanden wordt ingevuld door een interim bestuurder. Tegenover deze uitstroom hebben we in 2021 vijf nieuwe medewerkers in dienst genomen. Hiermee hebben we de kwalitatieve en kwantitatieve bezetting zoveel als mogelijk op orde gebracht. Ondanks de toenemende krapte op de arbeidsmarkt zijn we erin geslaagd om voor nagenoeg alle functies geschikte medewerkers te vinden. Eén functie krijgen we niet ingevuld, deze houden we in 2022 opnieuw tegen het licht waarbij we eventuele alternatieven overwegen.

Naast het in dienst nemen van mensen, hebben we in verslagjaar 2021 een stagiair de mogelijkheid geboden om een paar maanden werkervaring op te komen doen. We vinden het belangrijk in het kader van onze maatschappelijke opvatting om deze mogelijkheden te blijven bieden.

De formatie bedraagt 22 fte (per 31 december 2021; inclusief bestuurder). Op 31 december 2021 hadden we 23 medewerkers in dienst, waarvan 20,24 fte ingevuld was. Opvallend is dat alle mannen een fulltime dienstverband hebben. De verhouding man /vrouw in onze organisatie bedroeg op 31 december 2021 tien om dertien. Daarnaast bedraagt per die datum de gemiddelde leeftijd 49,9 jaar en de gemiddelde diensttijd dertien jaar.

Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Staf, Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistente. De interim business controller is aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de bestuurder worden ondersteund door een bestuurssecretaris. Per 31 december 2021 ziet de bezetting er als volgt uit.

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Bestuur	-	-	-	-
Staf	2	-	1,56	1,56
Bedrijfsvoering	6	1,00	3,56	4,56
Vastgoed	9	8,00	0,56	8,56
Wonen en interne zaken	6	1,00	4,56	5,56
Totaal	23	10,00	10,24	20,24

Duurzame inzetbaarheid

We vinden het belangrijk om te investeren in de kennis en competenties van onze medewerkers, zodat ze optimaal invulling kunnen geven aan hun functie. We verwachten dat duurzame inzetbaarheid steeds belangrijker wordt. In 2021 is € 21.000 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars. Dit is een duidelijke daling ten opzichte van het bedrag van 2020 (€ 24.000), zeker in de wetenschap dat we ons bevinden in een sterk veranderende wereld waarin kennis snel achterhaald is. De oorzaak van de daling ligt voornamelijk in de covid 19 maatregelen, waardoor het aanbod in opleidingen daalde. Digitaal aanbod dat daarna werd opgezet paste niet altijd bij de aard, omvang en thema's ten aanzien van onze organisatie en is ook vaak voordeliger dan een cursus of seminar op locatie.

Verzuim en Arbobeleid

Dit verslagjaar zijn we gestart met een voor ons nieuwe arbodienst. Om te zorgen voor vitale medewerkers hechten we als werkgever waarde aan een moderne en proactieve arbodienst met een gedegen en verantwoord advies voor het voorkomen van lang verzuim, een vlotte werkhervatting en een goede begeleiding bij het re integratieproces van de individuele medewerker. Met Arbo Concern denken we deze partner gevonden te hebben. Aangezien we in 2021 nauwelijks ziekmeldingen hebben gehad, hebben we nog onvoldoende ervaringen om dit beeld te bevestigen of te heroverwegen.

Zonder gezonde medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen zijn we nergens. Toch zijn ook onze medewerkers weleens ziek. In 2021 bedroeg het ziekteverzuimpercentage 0,73% (2020: 2,6%). Het percentage kort verzuim bedroeg 0,23% (2020: 0,17%), het middellange verzuim 0,50% (2020: 0,83%) en er was geen lang verzuim (2020: 1,6%). De meldingsfrequentie per medewerker was 0,45 (2020: 0,34) en gemiddeld genomen was een medewerker 3,47 dagen ziek (2020: 15,02).

Ook over meerdere jaren gemeten is ons ziekteverzuim gemiddeld laag. Dat is niet verwonderlijk, want er heerst bij ons een goede onderlinge sfeer en de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van medewerkers is groot. Dit bleek opnieuw ook uit het medewerkersonderzoek in 2021. Hiernaast zijn de benodigde hulpmiddelen en het juiste gereedschap aanwezig en worden deze gebruikt om het werk veilig en gezond te blijven uitvoeren.

Inlenen van personeel

In 2019 en een groot deel van 2020 hebben we de keuze gemaakt hebben om alleen te werven voor sterk solistische functies en functies waarvan we op voorhand de verwachting hadden dat deze inhoudelijk en formatief niet zouden wijzigen. De overige vacatures vulden we tijdelijk in door het inlenen van personeel. Op die manier bleven de kansen van onze medewerkers gewaarborgd. Momenteel hebben we één functie waarvoor we geen geschikte kandidaat kunnen vinden. Voor deze functie huren we voorlopig in.

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT, HRM, business control en het bestuurssecretariaat. Van deze functies zijn die van de bestuurssecretaris en de businesscontroller structureel opgenomen in de formatie, voor de ICT- en HR-ondersteuning geldt dit niet.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Onjuist gebruik van gevoelige informatie, zoals persoonsgegevens, blijft een risico. Om dat risico zo klein mogelijk te houden, heeft dit onderwerp mede ingegeven door de AVG continu onze aandacht. Voor alle processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt is een register van verwerkingsactiviteiten. In 2021 heeft de (externe) Privacy Officer een controle gedaan op de verwerking van de persoonsgegevens. De Privacy Officer heeft geconstateerd dat er een hoge mate van bewustzijn is onder het personeel en dat zichtbaar stappen zijn gemaakt ten opzichte van de vorige steekproef. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan die in 2022 opgepakt worden.

Automatisering

Vanuit het ondernemingsplan is in 2020 het I&A-beleid opgesteld. Aan de hand hiervan is een planning gemaakt voor de komende vier jaar. In 2021 heeft de nadruk gelegen op het verder uitdiepen en optimaliseren van het gebruik van Tobias AX op diverse vlakken. Onder andere de digitalisering van het incassoproces en het aanbestedingsproces hebben ervoor gezorgd, dat processen beter en sneller doorlopen kunnen worden. Door de aanschaf van een gebruiksvriendelijke app voor de vaklieden ontvangen deze hun opdrachtbon digitaal, wordt de gewerkte tijd automatisch geregistreerd en geboekt in ons primair systeem.

Wij faciliteren die medewerkers die gebruik willen maken van het thuiswerken. Voor die medewerkers is naast meubilair ook hardware aangeschaft. Alle vaste werkplekken zijn hierop aangepast.

Mede op aangeven van de accountant is er een interne ICT-audit opgezet. Deze wordt twee keer per jaar uitgevoerd.

Wereldwijd is er een verhoogd risico op cybercriminaliteit. Wij beschermen ons tegen cybercriminaliteit door onze technische infrastructuur uit te besteden bij een gecertificeerde partner. Hierdoor zijn onze firewalls en virusbescherming op onze servers steeds voorzien van de laatste versies.

Vooruitkijkend naar 2022 gaan we verder met het optimaliseren van onze systemen. Zo wordt een klantportaal geïmplementeerd en wordt de app waarmee inspecties worden vastgelegd vervangen. Hiernaast wordt gekeken naar de digitalisering van het SVB. In het kader van beveiligingsmaatregelen wordt er een technische beveiligingstest op onze systemen uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Woningbezit

Gedifferentieerd woningaanbod

De gemeente Noordwijk bestaat uit de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk-Binnen, Noordwijkerhout en De Zilk. Het totaal aantal inwoners van de gemeente Noordwijk is 44.062 (peildatum 1 januari 2021). In de kernen Noordwijkerhout en De Zilk wonen 16.895 (peildatum 1 januari 2021) inwoners. In de gemeente Noordwijk zijn twee corporaties werkzaam. Ongeveer 28% van het woningbezit in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk is sociaal. Voor de gehele gemeente Noordwijk is het percentage sociale huurwoningen 21%. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Bezit

Ons bezit bestaat uit 2.120 verhuureenheden in exploitatie (2020: 2.081) en één verhuureenheid in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (2020: drie). Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op 24 VOV-woningen.

Type	2021	Daeb	Niet-Daeb	2020	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig*	1.932	1.546	386	1.893	1.507	386
Woningen onzelfstandig	6	6	-	6	6	-
Bedrijfsruimten	5	-	5	5	-	5
Maatschappelijk o.g.	3	3	-	3	3	-
Garages	114	-	114	114	-	114
Parkeerplaatsen	60	-	60	60	-	60
Totaal	2.120	1.555	565	2.081	1.516	565

* In 2021 zijn 43 Daeb-woningen opgeleverd (Bavo-terrein 30 + 13) en zijn vier Daeb-woningen uit exploitatie gehaald (waarvan inmiddels drie verkocht). Hiernaast zijn twee VOV-woningen teruggekocht. Door de lage mutatiegraad, met name bij de eengezinswoningen, komen er weinig woningen uit de verkoopvijver (161 woningen) vrij.

Tabel toewijzing type woningen

In 2021 zijn de volgende typen woningen toegewezen:

Type woning	2 kamer	3 kamer	4 kamer	5 kamer	Totaal
Eengezins	3	66	10	2	81
Meergezins	-	37	15	4	56
Totaal	3	103	25	6	137

Tabel huurklasse (inclusief vrije sector)

Huurprijs	2021	Huurprijs	2020
< € 442,46	132	< € 432,51	124
€ 442,46 - € 633,25	1.124	€ 432,51 - € 619,01	845
€ 633,25 - € 678,66	182	€ 619,01 - € 663,40	197
€ 678,66 - € 752,33	322	€ 663,40 - € 737,14	542
> € 752,33 *	172	> € 737,14 *	185
Totaal	1.932	Totaal	1.893

* Van deze 172 woningen zijn 133 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 39 woningen zijn Daeb woningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de liberalisatiegrens van € 752,33 is uitgestegen.

De aanzienlijke stijging van de categorie tot € 633,25 is een gevolg van de huurverlaging in mei 2021 en de huurbevriezing per 1 juli 2021.

Statushouders

In 2020 hebben we drie personen extra geplaatst, zodat wij eind 2021 in totaal 32 statushouders (3 in 2020 en 29 in 2021) hebben geplaatst.

Het betreffen elf woningen in Noordwijkerhout en De Zilk die beschikbaar zijn gesteld voor statushouders:

- Eén eengezinswoning in De Zilk (drie personen)
- Drie eengezinswoningen in Noordwijkerhout voor vijf, één (plus vier na-reizigers) en vier personen
- Drie appartementen voor één persoon
- Drie appartementen voor twee personen
- Een appartement voor drie personen

In totaal zijn 29 (25 toewijzingen plus 4 na-reizigers) personen voorzien van huisvesting. De gemeente Noordwijk moest in 2021 62 personen laten plaatsen, 31 door Stek en 31 door ons. We staan dus op een voorstand van één persoon voor 2022.

Bijzondere doelgroepen/contingentwoningen

Ieder jaar stellen alle corporaties binnen Holland Rijnland een percentage van hun sociale huurwoningen beschikbaar voor de uitstroom van intramurale cliënten van toegelaten instellingen. We hebben in 2021 vier woningen toegewezen aan deze bijzondere doelgroepen in de contingent regeling: een woning aan Stichting De Burg en drie woningen aan de GGZ Rivierduinen.

In december 2021 werd van Padua verwacht dat ze nog één woning toewees aan De Binnenvest. Dit is niet gelukt, omdat er geen geschikte woning beschikbaar kwam. Deze toewijzing gaan we nog invullen in 2022.

Helaas is er een ernstige overlastsituatie ontstaan met een GGZ-cliënt die medio 2021 een woning had geaccepteerd. Het is niet gelukt met de GGZ een andere woonvorm te vinden. Via een kort geding is inmiddels (februari 2022) toestemming tot ontruiming verkregen.

Urgenten

Urgentieaanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. De urgentiecommissie bepaalt of de situatie van de woningzoekende het verlenen van urgentie rechtvaardigt. In 2021 zijn negen urgentieverzoeken ingediend (2020: acht). Van deze verzoeken zijn er drie toegewezen, vijf afgewezen en is er nog één aanvraag in behandeling.

Verkoop onder voorwaarden (VOV) en Koopstart

Tot en met 31 december 2021 zijn 53 van de oorspronkelijke 77 VOV-woningen teruggekocht. Als we een woning terugkopen, verkopen we deze woning op de vrije markt. Eventueel nemen we slecht verkopende woningen tijdelijk terug in de verhuur. Tijdelijk houdt in dit geval in dat bij de eerstvolgende huuropzegging de woning alsnog wordt aangeboden op de vrije markt. In 2021 is één ex VOV-woning door de huidige bewoner in volledig eigendom gekocht.

In 2016 is begonnen met de Koopstartregeling voor woningen met een verkoopprijs tot € 200.000. Hierbij wordt de bij verkoop gegeven korting (maximaal 25%) op termijn terugbetaald. In 2021 is de korting van één woning terugbetaald.

Woningvoorraad en Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Wij verhuren onze woningen volgens ons strategisch voorraadbeleid. In het SVB zijn de woningen gelabeld in een bepaalde huurcategorie. Door deze labeling waarborgen we dat we de komende jaren voldoende woningen in de verschillende prijscategorieën behouden. We hebben bij het labelen zoveel mogelijk rekening gehouden met spreiding over verschillende complexen.

In de basis is de streefhuur 80% (Daeb) van de maximale huurprijs bij mutatie (niet-Daeb 90%), maar we toppen de huurprijzen van een aanzienlijk deel van onze woningen af op de aftoppingsgrenzen om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Met de gemeente hebben we in de prestatieafspraken 2017 - 2020 vastgelegd hoeveel woningen in een bepaalde prijscategorie beschikbaar moeten blijven: 160 woningen in de goedkope categorie tot de kwaliteitskortingsgrens, 900 tot de eerste aftoppingsgrens en 200 tot de tweede aftoppingsgrens.

De woningen in de goedkope categorie worden aangeboden onder 'lokaal maatwerk'. Hiervoor komen inwoners van de gemeente Noordwijk met een bijstandsuitkering of starters (maximaal 28 jaar) in aanmerking. Al naar gelang de beschikbare kandidaat passen we voor deze woningen een twee hurenbeleid toe.

Huuropzeggingen

In 2021 begonnen we met één lege woning, zijn er 128 woningen opgezegd en eindigden we met drie lege woningen, van de 169 verhuurde woningen zijn 139 woningen verhuurd met een Daeb en 30 met een niet-Daeb contract. In 2021 zijn negentien woningen overgeheveld van het Daeb segment naar het niet-Daeb segment. De Daeb woningen zijn als volgt toegewezen:

Tot de kwaliteitskortingsgrens € 442,66	8
Tot en met € 633,25	109
Tot en met € 678,66	5
Tot en met € 752,33	17

Verhuringen

In 2021 zijn 139 Daeb woningen verhuurd en 30 niet-Daeb woningen. De nieuwe huurders komen uit de volgende gemeenten:

Vanuit: Noordwijk	114
Katwijk	10
Lisse	6
Teylingen	6
Hillegom	5
Kaag en Brasem	5
Leiden	4
Alphen a/d Rijn	3
Oegstgeest	2
Voorschoten	1
Overig	13
Totaal	169

Voorrang

Ook in 2021 konden we gebruik maken van 10% vrije ruimte om toe te wijzen aan mensen met een heel specifieke persoonlijke situatie. We hebben hier in 2021 geen gebruik van gemaakt. Wel hebben we een vrijesectorwoning als maatwerk toegewezen aan een kandidaat met een hoger inkomen dan € 48.800.

Lokaal maatwerk

In 2021 zijn 26 woningen toegewezen onder lokaal maatwerk. Dit zijn woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, die aangeboden worden aan kandidaten met een uitkering of starters tot en met 28 jaar. De laatste groep betaalt 80% van de maximale huur. Toewijzen onder lokaal maatwerk is bestemd voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in Noordwijkerhout of De Zilk. Met ingang van 2021 is dit voor de hele gemeente Noordwijk. Voor 2021 hadden we een lokale beleidsruimte van zeventien. Dit aantal hebben we overschreven met negen, dit wordt in mindering gebracht op toegestane aantal van 2022.

Verhuringen middeninkomens

In 2021 hebben we zes woningen toe kunnen wijzen aan kandidaten met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655. De doelstelling is dat we jaarlijks 10% toewijzen aan deze doelgroep, in de dure huurprijs categorie tot € 752,33. Dit jaar hebben we de doelstelling niet kunnen behalen.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Antonius van Padua staat er al jaren goed bij en dit wordt ook door de bewoners zo ervaren. In de Aedes benchmark over 2020 scoren we op het onderdeel ervaren woningkwaliteit wederom een A. Ook dit jaar kwamen er uit de conditiemeting geen bijzonderheden. Alle complexen werden met een 1 of 2 beoordeeld. Het vervolgonderzoek naar de toekomst van de Koninginneweg is doorgeschoven naar 2022. Alle mogelijke toekomstperspectieven van dit complex worden nader bekeken en doorgerekend.

Van de nieuwbouwprojecten die we in 2021 in uitvoering hadden zijn alleen de 43 woningen op het Bavo- terrein opgeleverd. De oplevering van de overige projecten, Het Zilt en de Schippersvaartweg worden in het eerste kwartaal van 2022 verwacht.

De onderhandelingen over het volgende bouwproject op het Bavo-terrein, het gaat hierbij om een complex van 22 woningen, zijn eind 2021 afgerond. De onderhandelingen verliepen moeizaam vanwege de gestegen bouwrijzen en het feit dat de woningen niet voldeden aan het levensloopbestendig wonen. Uiteindelijk zijn we eruit gekomen om 10 van de 22 eenheden toch levensloopbestendig te maken.

Naast duurzame nieuwbouw blijven we doorgaan met het verder verduurzamen van ons bezit. Uitgangspunt is dat we de woningen zover verduurzamen dat op het moment dat de gemeente besluit dat de wijken gasloos moeten worden, wij alleen nog de installaties hoeven aan te passen. Dit jaar zijn de elf woningen aan de Beukenlaan in de Zilk verduurzaamd. De woningen zijn van label D-E naar label A gebracht. De daken, gevels en vloeren zijn geïsoleerd. Waar nodig is HR++ glas aangebracht en op alle woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

De nieuwe NTA 8800 pakte voor Padua goed uit. Onze woningen hebben gemiddeld genomen een label B. Wel zijn er onderlinge verschuivingen geweest in welke woning welk label kreeg toegekend. Nu de gemeenteraad in 2021 de 'Transitievisie Warmte' heeft vastgesteld, wordt deze met de kaders voor de lokale energiestrategie in 2022 geïntegreerd tot de Noordwijkse energiestrategie als basis voor een uitvoeringsagenda. Hierin vertaalt de gemeente de vastgestelde strategie naar acties en projecten. De wijkuitvoeringsplannen zullen in de uitvoeringsagenda van de Noordwijkse energiestrategie worden opgenomen. Dit vormt ook voor ons de basis voor ons nieuwe duurzaamheidsbeleid.

Portefeuille plan (Strategisch Voorraad Beleid)

In ons ondernemingsplan staat dat we willen groeien met 700 woningen tot en met 2030, verdeeld in 450 Daeb en 250 niet-Daeb woningen. In de door de gemeente vastgestelde Woonvisie staat voor ons een groei met 350 Daeb woningen opgenomen. De gemeente deelt niet onze ambitie met betrekking tot de 100 extra Daeb woningen en de 250 niet-Daeb woningen tot en met 2030. Het uitwerken van het beleid naar complexniveau en woningniveau zou in 2021 plaats vinden maar dit is nog niet afgerond. De nieuwe bestuurder gaat hier ongetwijfeld mee verder.

Projecten in de verkenningsfase

Gebiedsstudies

In het kader van onze wens om ook na 2025 verder te kunnen bouwen zijn we op zoek naar nieuwe bouwstromen. Om deze bouwstromen op te zetten hebben we in zowel in Noordwijkerhout als De Zilk verschillende gebiedsstudies uitgevoerd. Dit heeft geleid tot twee ontwikkellocaties, een in Noordwijkerhout en een in De Zilk.

Ontwikkellocatie Noordwijkerhout

De ontwikkellocatie in Noordwijkerhout om na 2025 te bouwen is aan de Molenweg, hier zou het om zestien woningen gaan.

Ontwikkellocatie De Zilk

De ontwikkeling in de Zilk, ook voor na 2025, is in 2021 een stuk verder gekomen. We hebben een strategische alliantie met Timpaan uit Hoofddorp en met hen een intentieovereenkomst gesloten over de grond van de locatie Heilige Hartkerk. Het project beslaat twee deelfases waarbij ons aandeel in de eerste fase zit.

Projecten in voorbereiding

Voor het Bavo-terrein zijn we in gesprek met Trebbe Bouw. Nu we een overeenkomst hebben afsloten voor de 22 appartementen zijn we de gesprekken begonnen over het vervolg. De wens van de gemeente om 50 sociale koopwoningen om te zetten naar sociale huur is overgenomen door de ontwikkelaars van het Bavo-terrein.

Projecten in uitvoering

Locatie Bavo-terrein

In december 2021 hebben we een overeenkomst gesloten voor de realisatie van 22 appartementen. De start van de bouw wordt nu gehinderd door de aanwezigheid van een nest van een buizerd. De bouwer heeft overleg over de te nemen maatregelen en verwacht deze voor april 2022 te hebben afgerond.

Schippersvaartweg

Het lukte niet om de Schippersvaartweg in 2021 op te leveren. Met name de nutsbedrijven vormden hierin een grote barrière. De oplevering heeft gedeeltelijk in maart 2022 plaatsgevonden, de resterende woningen worden eind april opgeleverd.

Het Zilt

Ook hier problemen met de nutsbedrijven waardoor de oplevering eind 2021 niet werd gered. Deze woningen zijn in februari 2022 opgeleverd.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud kende een aantal grote meevallers ten opzichte van de begroting. De aanbesteding van twee dakrenovaties viel goed uit. Plus het feit dat we bij de uitvoering van het werk aan de het dak van de Robijnstaete ervan uit waren gegaan dat de dakisolatie verwijderd moest worden en dat bleek niet nodig. Ook het verduurzamen van de Beukenlaan viel veel goedkoper uit omdat het uiteindelijk niet noodzakelijk was om de kozijnen te vervangen.

Dagelijks onderhoud

Voor het dagelijks onderhoud (bestaande uit reparatie- en mutatieonderhoud) hebben we in 2021 een nieuwe medewerker aangetrokken. In 2021 hadden we gepland staan om met het KWH en onze aannemers een klantreis te maken. Door covid 19 is dit niet gelukt maar zodra de omstandigheden het toelaten pakken we dit op. Ook was het klanttevredenheidscijfer gezakt naar een B. Nog steeds op het landelijke gemiddelde maar we waren een A gewend. Zowel intern als extern kijken we hoe we dit weer naar een A kunnen krijgen.

Reparatieonderhoud (exclusief cv en riolering)

Het digitaal melden van klachten is nog niet ingevoerd. Weliswaar zijn we hiermee druk bezig geweest in 2021, maar de systemen werkten nog niet helemaal mee. We ronden dit in 2022 af.

Mutatieonderhoud

Als een bewoner is verhuisd maken we de woning opnieuw verhuur klaar. De woning moet uiteraard veilig zijn en hiernaast willen we de woning zoveel mogelijk laten voldoen aan de eisen van deze tijd. We laten de installaties controleren en keuren door een erkend installatiebedrijf en passen deze indien nodig aan. Ook kijken we of er nog extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn die de energieprestatie van de woning verbeteren. Het hang- en sluitwerk wordt aangepast en we beoordelen en vervangen indien nodig de standaardvoorzieningen (badkamer, keuken en toilet) in de woning. Naar de aannemers toe werken we meer en meer met standaardpakketten om het werk voor de opzichters te vereenvoudigen en de facturatie simpel te houden.

Duurzaamheid

In 2021 zijn we weer volop bezig geweest met het verduurzamen van onze woningen. We hebben ongeveer € 900.000 uitgegeven aan duurzaamheid. We hebben echter ook een subsidie binnengehaald van € 500.000. Hierdoor lijkt het alsof we minder hebben geïnvesteerd dan begroot. Ook is de nieuwe NTA8800 (een bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen (EPG)) ingevoerd. Ons bezit scoort gemiddeld label B.

Label	EP 2	Vhe in expl. 2021	Percentage	Vhe in expl. 2020	Percentage
A+++	0,01 – 50,00	44	2,3%		
A++	50,01 – 75,00	8	0,4%		
A+	75,01 – 105,00	160	8,3%	176	9,3%
A	105,01 – 160,00	615	31,8%	532	28,1%
B	160,01 – 190,00	491	25,4%	529	27,9%
C	190,01 – 250,00	430	22,3%	493	26,0%
D	250,01 – 290,00	74	3,8%	92	4,9%
E	250,01 – 335,00	46	2,4%	36	1,9%
F	335,01 – 380,00	21	1,1%	22	1,2%
G	> 380,00	43	2,2%	13	0,7%
Totaal		1.932	100,0%	1.893	100,0%

Wat doen we en wat blijven we de komende jaren doen?

Eind 2021 heeft de gemeente de 'Transitievisie Warmte' vastgesteld. Zodra er wijkuitvoeringsplannen komen nemen wij onze te nemen maatregelen op in de begroting. Ons beleid om te werken met 'no regret' maatregelen zetten we voorlopig door.

Energie

In de meerjarenbegroting hebben we gemiddeld € 800.000 per jaar opgenomen om onze woningen voor te bereiden op het CO² neutraal worden. Dit bedrag kan per jaar fluctueren omdat dit afhangt van het aantal woningen dat wordt aangepakt. In 2021 hebben we vier complexen complexmatig van zonnepanelen voorzien en 102 woningen op individuele basis.

Milieu

Ook bij onze materiaalkeuzes denken wij aan het milieu. In het onderhoud passen wij zoveel mogelijk FSC-hout toe en gebruiken wij onderhoudsarme materialen. Enkele toepassingen zijn onder andere recyclebaar kunststof voor kozijnen, recyclebaar EPDM als dakbedekking, oplosmiddelarme verven en biologische impregneermiddelen. Ook scheiden wij afval. Bij de nieuwbouw aan de Schippersvaartweg hebben we gekozen voor het duurzaam slopen, ofwel 'oogsten' van het complex. Dit kostte weliswaar iets meer maar zodoende droegen we wel bij aan de circulaire economie.

Hoofdstuk 5 Huurbeleid

Huurbeleid

Eind 2016 hebben we het huurbeleid tot 2020 opnieuw vastgesteld. In 2021 hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden voor een aanpassing voor dit beleid. Er dient dringend een aanpassing te komen in de aantallen woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens. In deze categorie komen vrijwel geen woningen beschikbaar terwijl er wel heel veel vraag naar is. In 2022 verwachten we een nieuw SVB te hebben.

Over 2021 is het huurbeleid als volgt geweest:

- Het streefhuurpercentage is met ingang van 2019 80%. Dit is voortgezet in 2021.
- 160 woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 900 woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 200 woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- Niet-Daeb woningen verhuren aan de lage middeninkomens (tot € 48.800) voor maximaal € 893
- 80-10-10 regeling, 10% toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655
- Passend toewijzen: de goedkope voorraad toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen en woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen alleen toewijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen

Huurverhoging

Minister Ollongren heeft, na het aannemen van een motie in de Tweede Kamer, besloten dat de huren in de gehele sociale huursector worden bevroren in de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022. Wij hebben deze wettelijke huurbevrozing van de huurprijzen van sociale huurwoningen uitgevoerd. Deze huurbevrozing geldt voor alle typen woonruimten. Wij hebben besloten om ook eenmalig de huren van onze vrijesectorwoningen dit jaar niet te verhogen. Dit doen wij vanwege het bijzondere karakter van het jaar 2021.

Regelgeving

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Net als in 2020 mocht de maximale toegestane huursom in 2021 oorspronkelijk niet toenemen met meer dan inflatie. In 2021 was dat 1,4 procent. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2021 als op 1 januari 2022 waren verhuurd.

Door de huurbevrozing op individueel woningniveau betekende dit voor ons in de praktijk dat de huursomstijging werd gemaximeerd op nul procent. Dat betekende ook dat de eventueel gemaakte lokale afspraken voor een extra bandbreedte van maximaal één procent bovenop de huursom in 2021 niet mogelijk was.

Buiten de huursom vallen in 2021:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- Woningen die een eenmalige huurverlaging hebben gekregen.
- Tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

Bij huurharmonisatie mag de corporatie de huur wel verhogen. Dat is ook het geval bij een woningverbetering, mits dit is afgesproken met de huurders. Wanneer het echter om huurders met een laag inkomen gaat, geldt voor hen ook dan de wet eenmalige huurverlaging. Stijgt de huur door de huurverhoging boven de aftoppingsgrens, dan hebben zij direct weer recht op huurverlaging.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 krijgen huurders met een laag inkomen en een hoge huurprijs een huurverlaging. Dit is bij wet geregeld. Voor de gereguleerde woningen hebben wij bij de belastingdienst opgevraagd welke huurders op basis van hun inkomen van 2019 recht hebben op een eenmalige huurverlaging. 256 huurders hebben op basis van hun inkomen over 2019 een huurverlaging gekregen. Vijf huurders hebben een eenmalige huurverlaging gekregen op basis van hun inkomen over 2020 of op basis van hun huidige inkomen.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. In 2021 zijn op het complex Robijnstaete zonnepanelen aangebracht ten behoeve van de algemene ruimtes. Hierdoor gaan de servicekosten voor de bewoners omlaag.

Incassobeleid

In 2021 heeft het covid 19 virus gelukkig niet veel consequenties voor de huurachterstand gehad. Een aantal huurders, voornamelijk werkzaam in de horeca, heeft aangegeven om deze reden niet op tijd de huur te kunnen voldoen. Met hen is een regeling afgesproken.

Huurachterstand	2021		2020	
Zittende huurders	€ 66.219	0,44%	€ 84.140	0,56%
Vertrokken huurders	€ 14.805		€ 7.712	
Afboeking oninbaar				
Als oninbaar afgeboekt	€ 11.608		€ 32.338	

Het is voor een deel van onze huurders moeilijk om op tijd hun huur te betalen. We signaleren hierop vroegtijdig om te voorkomen dat de betalingsachterstanden te hoog oplopen. Ons incassobeleid is erop gericht in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te komen met huurders die een huurachterstand opbouwen teneinde een betalingsregeling te treffen.

In 2021 is de gemeente Noordwijk gestopt met 'Vroeghulp'. Door de wetwijziging van de wet gemeentelijke schuldhulpverlening zijn alle gemeenten per 1 januari 2021 verplicht om bij inwoners met gemelde achterstanden een hulp-aanbod te doen. Hiervoor is er in samenwerking met de Intergemeentelijke Sociale Dienst (ISD) een nieuw proces gestart 'Vroegsignalering'. Wij geven één keer per maand een overzicht door met de huurachterstanden. In dit proces is er ook inzicht in de betaalachterstanden van de zorgverzekering en de energieleveranciers. Over de uitwisseling van de gegevens zijn goede afspraken gemaakt; het gebeurt op een veilige manier, alleen noodzakelijke gegevens worden gedeeld en de gegevens zijn voor niemand anders zichtbaar dan voor de schuldhulpverleners en maatschappelijk werkers die daadwerkelijk op pad gaan.

In 2022 gaan we het 'Convenant ter Voorkoming Huisuitzetting' evalueren. Dit doen we samen met de ISD en Woningstichting Stek.

Ontruimingen

Ons beleid is erop gericht om ontruimingen te voorkomen. In 2021 zijn er geen woningen ontruimd.

We hebben in 2021 in totaal vier vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, één minder dan afgelopen jaar. Van de vier meldingen is er een van een vertrokken huurder. Er zijn dit jaar geen ontruimingen aangezegd. Ultimo 2021 maakten 21 (2020: 24) zittende huurders gebruik van een betalingsregeling.

Huurderving

Wij kennen vrijwel geen leegstandsproblemen. Alleen de parkeerplekken onder het complex Robijnstaete worden nog steeds slecht verhuurd. Deze zijn alleen beschikbaar voor bewoners van de Robijnstaete. De slechte verhuurbaarheid komt mede doordat in sommige plekken moeilijk ingeparkeerd kan worden. We onderzoeken in 2022 of de inrichting van de parkeergarage aangepast kan worden, zodat we meer plekken kunnen verhuren.

Ook in 2021 zien we de stijgende lijn van de verhuur van de niet-Daeb woningen doorzetten. Er zijn dertig niet-Daeb woningen verhuurd met een huurprijs tot € 893 en twee erboven. Elf woningen zijn verhuurd aan senioren (55+). Eén niet-Daeb woning is in verband met woningruil toegewezen met een huurprijs van € 633,25.

Hoofdstuk 6 **Betrekken van bewoners bij beleid en beheer**

Het betrekken van bewoners bij ons beleid en beheer zien wij als een belangrijke taak. In de Woningwet van 1 juli 2015 heeft de minister aan huurdersorganisaties een uitgebreidere rol toegekend zoals bij het maken van prestatieafspraken met de corporatie en de gemeente op basis van een gelijkwaardig gesprek.

Ondanks de covid 19 lockdown en het feit dat we allemaal thuis hebben gewerkt, is er veel contact geweest met de HBNZ en heeft er in 2021 een wijkshow plaats gevonden.

Huurdersbelangen

In 2021 zijn bij de overleggen met de HBNZ de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Begroting 2022
- Brandveiligheid
- Ondernemingsplan
- Huurverhoging 2021
- Achterbanraadpleging
- Samenwerkingsmanifest
- Nieuwe portefeuillestrategie
- Nieuwbouw en woningbouwlocaties
- Ontwikkelingen bewonersparticipatie
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen
- Planmatig onderhoud in onze complexen
- Coronacrisis en onze aangepaste dienstverlening
- Verkoop van het woon-zorgcomplex, tevens gezondheidscentrum Via Antiqua
- Prestatieafspraken en tripartiteoverleg tussen de HBNZ, de gemeente en woningcorporatie

De prestatieafspraken hebben vanaf dit jaar plaats gevonden met vijf partijen, hiervoor was dat nog met drie partijen; de gemeente, de HBNZ en Padua en dit is nu uitgebreid met de SHN en Stek.

Bewonerscommissies

In 2021 is de laatste bewonerscommissie die actief was gestopt. Dit betrof de bewonerscommissie in Puyckendam.

KWH-Huurlabel

Het KWH-Huurlabel ondersteunt woningcorporaties bij het verbeteren van de kwaliteit van haar dienstverlening. Jaarlijks verricht het KWH een meting. In de onderstaande tabel zijn de onderdelen benoemd die worden beoordeeld. Als op deze onderdelen een voldoende wordt behaald, wordt het KWH-label weer met een jaar verlengd. Het KWH werkt nauw samen met Aedes bij het samenstellen van de Aedes-benchmark.

We zien een kleine daling in klanttevredenheid bij de meeste onderdelen. Huurders met een reparatieverzoek die een onvoldoende hebben gegeven, geven aan dat de reparatie nog niet is uitgevoerd, dat het herstel lang duurde, dat het probleem niet goed is verholpen of dat de communicatie slecht was.

Huurders die hun woning hebben opgezegd gaven een lager cijfer met als reden dat ze niet werden teruggebeld of omdat het moeilijk was de woning weer in goede staat terug te brengen.

Bij onderhoud werden lagere cijfers gegeven voor de slechte informatievoorziening/communicatie.

Bij woningzoekenden waren er twee onvoldoendes met als reden dat ze de informatie misten van degene die een bezichtiging deed waarop ze een beslissing konden nemen om de woning wel of niet te accepteren.

Bij nieuwe huurders worden op alle vragen royale voldoende gescoord, behalve op het onderdeel of de beloofde reparaties al zijn uitgevoerd. Hiervoor wordt gemiddeld een 4,6 gegeven door de nieuwe huurder. De algemene dienstverlening is iets gestegen ten opzichte van 2020.

Resultaat KWH-meting

Onderdeel	Padua norm	2021	2020
Algemene dienstverlening	8,0	7,6	7,5
Woning zoeken	8,0	7,8	7,9
Nieuwe woning	8,0	7,8	8,0
Huur opzeggen	8,0	7,5	8,0
Reparaties	8,0	7,9	8,1
Onderhoud	8,0	7,3	7,8
Gemiddeld	8,0	7,7	7,9

Kwalitatieve dienstverlening

In 2021 heeft de beleidsmedewerker in samenwerking met de afdelingen Wonen en Vastgoed het zelf aangebrachte voorzieningenbeleid, ook wel ZAV-beleid, aangepast en vereenvoudigd. In 2022 worden alle huurders hierover geïnformeerd en gaat het nieuwe beleid in.

Klachtencommissie

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld, een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Stek en MeerWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staat beschreven in een reglement.

Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen. In 2021 zijn er drie klachten ingediend waarvan een niet ontvankelijk was en een andere klacht is opgelost door bemiddeling. De derde klacht, die te maken heeft met trillingen in de woning loopt nog, de afdeling Vastgoed buigt zich momenteel over deze klacht.

Externe communicatie

In mei 2021 publiceerden wij onze enige nieuwsbrief van dit jaar. Deze is eenmalig per post verstuurd naar alle huurders. Via de nieuwsbrief houden wij onze huurders en relaties op de hoogte van actualiteiten, nieuwbouw, onderhoud en andere ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. In 2022 kijken we, in samenwerking met een externe communicatiespecialist, naar de eventuele meerwaarde van publicaties in bepaalde media.

Algemene informatie, maar ook beleidsdocumenten zoals de gedragscode governance, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling kunnen huurders vinden op onze website, net als de profielen van de RvC en het directiestatuut. In 2021 zijn we gestart met een werkgroep voor een nieuwe website die we in 2022 opleveren. Dit geschiedt mede op basis van een op te stellen communicatieplan waarmee we ons eenduidiger en dus beter willen profileren.

Hoofdstuk 7 Leefbaarheid

In Noordwijkerhout is het nog steeds heel prettig wonen, maar ook hier zijn leefbaarheidsproblemen. Het aantal mensen dat begeleiding of zorg nodig heeft, neemt toe en de problematiek wordt zwaarder. Volgens de regionale afspraken huisvesten we naast de reguliere woningzoekenden ook mensen uit bijzondere doelgroepen die speciale begeleiding nodig hebben.

Kwetsbare huurders

De afdeling Wonen heeft in 2021 in een aantal bijeenkomsten uitgewisseld wat we eigenlijk verstaan onder 'kwetsbare huurders'. De definitie die we hanteren is dat dit een huurder betreft waar wij ons vanuit onze professie zorgen om maken. Dit kan omdat we bepaalde indicatoren zich in een ongewenste richting zien ontwikkelen (aantal overlastmeldingen, uitingen van zorgen door burens, betaalproblemen en dergelijke) of doordat we in onze proactieve benadering van huurders en wijken signalen opvangen die kunnen duiden op woonproblematiek (zoals bijvoorbeeld gordijnen die altijd dicht zitten, afgeplakte ramen of een onbewoonde indruk).

Op deze manier hadden we in 2021 een kleine veertig huurders in beeld die in sommige gevallen wekelijks onze aandacht vroegen. We blijven dit ook in 2022 actief monitoren omdat de verwachting is dat deze groep groeit. Het vraagt voldoende capaciteit en ook kennis en een goede samenwerking met het netwerk om ook deze huurders op een goede manier inclusief te kunnen laten wonen.

Bijzondere doelgroepen

We hebben ook dit jaar weer intensief samengewerkt met de diverse zorginstanties om ervoor te zorgen dat de begeleiding van deze mensen goed verloopt. Bij huurders die zijn gehuisvest met een driepartijen overeenkomst vindt ieder jaar een evaluatiegesprek plaats met een van onze woonconsulenten en de begeleider van de zorginstantie. Als er problemen of klachten zijn worden vaker gesprekken gevoerd met de diverse partijen.

Zorgoverleg

Het zorgoverleg Noordwijkerhout is een overleg dat iedere zes weken wordt gehouden met GGD, politie, Brijder verslavingszorg, GGZ, ISD en Algemeen Maatschappelijk Werk. In dit overleg worden probleemsituaties besproken die zijn gemeld door de corporatie, de zorgorganisatie of de politie. Het zorgoverleg van Noordwijkerhout en Noordwijk wordt gecombineerd op één locatie. In het kader van de privacy worden eerst in aanwezigheid van Stek de personen in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen besproken en vervolgens de probleemsituaties in Noordwijkerhout en De Zilk in aanwezigheid van Antonius van Padua.

Iedere zes weken is er een overleg met GGD, politie, GGZ, ISD, Brijder en algemeen maatschappelijk werk. Dit jaar hebben we weer een aantal casussen aangemeld om te bespreken. Onder andere een oudere huurder uit Noordwijkerhout waarover we signalen kregen van burens dat deze huurder zichzelf en zijn woning liet vervuilen en wellicht in de war was. Maar ook een huurder die voor overlast zorgde in Noordwijkerhout. Door snel te schakelen met de partijen uit het zorgoverleg is adequaat gereageerd op deze casussen. Het contact met de wijkagenten verloopt goed. We hebben regelmatig overleg, weten elkaar goed te vinden en de samenwerking is prettig en nuttig.

Sociaal Domein

De gemeente werkt aan integrale toegang tot zorg en hulporganisaties voor inwoners. De thema's die in 2021 in beeld waren:

- Leefstijl
- Eenzaamheid
- De integrale toegang 'Voor Ieder 1'
- Integraal beleidskader voor sociaal domein
- Het nieuwe gemeentelijke armoedebeleid/ het nieuwe gemeentelijke welzijnsbeleid

Deze overleggen vonden plaats met de gemeente en alle zorgpartijen.

Burendag

Op zaterdag 25 september organiseerden wij een activiteit in het kader van Burendag. Wij wilden graag onze huurders ontmoeten en hen een laagdrempelige manier bieden om ook met ons in gesprek te gaan. We gingen met een klein team op drie plekken binnen ons bezit staan (twee plekken in Noordwijkerhout en één plek in De Zilk) met koffie, koeken en een gezellig zitje. Er kwamen best wat huurders op af, dus Burendag was voor ons geslaagd. Zeer waarschijnlijk geven wij hier in 2022 een vervolg aan.

Wijkschouw

In 2021 hebben wij een schouw in de wijk Duin en Dal uitgevoerd. Het doel hiervan was om met een aantal betrokken partijen de wijk door te lopen en te kijken naar verbeterpunten op het gebied van veiligheid, openbare orde, overlast, verkeer en de kwaliteit van de speeltoestellen. Hierbij waren de volgende partijen aanwezig: een aantal huurders uit de wijk, iemand van de gemeente Noordwijk, HBNZ, politie en twee medewerkers van ons. Een deel van de verbeterpunten is inmiddels opgepakt, een ander deel wordt in 2022 verholpen. Er zijn ook verbeterpunten die voor de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn. Hier houden wij ook de regie over.

Prestatieoverleg

In 2021 hebben we met de gemeente Noordwijk, Stek, SHN en HBNZ de basis gelegd om voor 2022 - 2025 meerjaren prestatieafspraken te maken. De ervaring is namelijk dat de volkshuisvestingsaanpak zich uitstrekt over meerdere jaren en dan is het heel handig als de prestatieafspraken hierbij aansluiten. Het zorgt ervoor dat we niet bezig zijn met jaarlijks nieuwe afspraken maken, maar dat de aandacht verschuift naar de realisatie van de afspraken.

De uitvoering van de meerjarige afspraken geven we vorm door jaarlijkse uitwerking in een jaarschijf. Daarin staat wat we concreet het komende jaar gaan doen. Jaarlijks stellen we het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden op in de vorm van het bod.

De meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vijf jaar concrete uitwerking vragen. De woonvisie 2020 - 2030 van de gemeente geeft de richting aan. We hebben dit benoemd in de volgende thema's:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Samenwerking
- Leefbaarheid
- Wonen en zorg

Veel inspanningen in 2021 waren erop gericht om tot een betere samenwerking te komen in de hierop volgende jaren. In 2021 werkten we nog op de manier zoals we dat gewend waren. We voerden met de gemeente en HBNZ het zogenaamde tripartite overleg. Ook hebben we de prestatieafspraken van 2020 met elkaar geëvalueerd. In december 2021 zijn na turbulente onderhandelingen de meerjaren prestatieafspraken 2022 - 2025 door alle vijf de partijen ondertekend.

Van huismeester naar wijkbeheerder

Per april 2019 is de functie van huismeester verschoven van de afdeling Vastgoed naar de afdeling Wonen omdat wij het contact met bewoners in deze functie steeds belangrijker vinden. De sociale component is belangrijker geworden. Werken aan schoon, heel en veilig is niet meer de hoofdtaak, maar een manier om zichtbaar aanwezig te zijn in en rond onze complexen om vervolgens actief woonproblemen te signaleren en hierop adequaat te handelen in samenwerking met externen en/of collega's. Per 1 januari 2021 is de formele functietitel wijkbeheerder geworden. Vooruitlopend hierop is een dergelijke wijkbeheerder in 2020 al geworven.

We ondernemen een aantal activiteiten om een veilige en prettige woonomgeving te behouden voor onze appartementencomplexen. Mede dankzij de inzet van de wijkbeheerder blijft de woonomgeving van onze doelgroep leefbaar. Tijdens zijn dagelijkse ronde houdt hij de portieken netjes, zorgt voor het groen rondom de gebouwen en voert kleine reparaties uit. Ook kijkt de wijkbeheerder met een scherp oog naar de conditie van de gebouwen. Zo is er regelmatig overleg met afdeling Vastgoed inzake reparaties en onderhoudstaken die (eerder) opgepakt moeten worden. Overige zaken rond de complexen zoals lichtmasten, bestrating en straatmeubilair die onder beheer vallen van de gemeente Noordwijk, worden tijdens de rondgang ook gecontroleerd en waar nodig wordt een melding gemaakt voor herstel. Eventuele problemen in de wijk zoals overlast of woonfraude signaleert en monitort hij in een vroeg stadium. De wijkbeheerder probeert problemen samen met de bewoner(s) direct op te lossen, of overlegt met een woonconsulent over een mogelijke aanpak.

In het ondernemingsplan van 2020-2024 is opgenomen twee keer per jaar een wijkschouw uit te voeren. De wijkbeheerder heeft hierin een actieve rol. Samen met een woonconsulent en de HBNZ wordt een keuze gemaakt welke wijken hiervoor in aanmerking komen. Na een dergelijke wijkschouw is de wijkbeheerder verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren en controleren van de actiepunten die zijn genoteerd tijdens de wijkschouw. In 2021 zijn we begonnen met het schouwen van de Victorwijk 1 en het complex Duin en Dal.

Hoofdstuk 8 Wonen en zorg

Samenwerken

Padua heeft in 2021 duidelijke stappen gezet in het integraal benaderen van woon/zorg- vraagstukken door samen met de gemeente en Stek elkaar zo vroeg mogelijk bij de dossiers te betrekken waar woon- en zorgvragen bij elkaar komen. Het ging hier om afspraken op het gebied van de eerste melding, doorzettingsmacht (wie doet wat), welke partij de regie heeft en hoe we omgaan met een steeds groter wordende behoefte aan begeleiding en ondersteuning van bewoners in de huidige sociale huurvoorraad. Er is hiervoor een privacy protocol aanwezig waarin de omgang met vertrouwelijke gegevens is gewaarborgd.

In 2021 is door de gemeente een voorzichtige start gemaakt met de opzet van zogenaamde woonzorgtafels. Een woonzorgtafel is bedoeld om de integrale benadering van woon/zorg verder te ontwikkelen met woon- en zorgpartijen. In 2022 wordt hieraan verder vormgegeven. De gemeente heeft de regie in dit proces.

Toegankelijkheid

In 2020 is begonnen met een onderzoek naar de noodzaak om specifieke aanvullende eisen voor nieuwbouw voor senioren te hanteren. In 2021 is hierover verder van gedachten over gewisseld met de gemeente en is het een onderdeel van de prestatieafspraken geworden.

Bij renovaties en groot onderhoud wordt in de afweging meegenomen of er aanvullende maatregelen nodig zijn met het oog op de toegankelijkheid van de te renoveren woningen.

Scootmobiel ruimtes

Voor het realiseren van scootmobiel ruimtes bij complexen hebben we de medewerking van de gemeente nodig. Het was de bedoeling dat in 2021 meer complexen ondergrondse vuilcontainers kregen waardoor de containerruimtes beschikbaar zouden komen om deze geschikt te maken voor het stallen van scootmobielen. Mede door covid 19 is hier verder geen vorm aan gegeven. In 2022 pakken we dit weer op.

Verkenning uitbreiden wonen/zorg Via Antiqua

In 2021 hebben we een korte verkenning met Topaz gedaan of het mogelijk is het aantal woningen in de buurt van hun huidige locatie aan de Via Antiqua uit te breiden. Het betreft hier woningen waar wonen en zorg gescheiden zijn. Topaz heeft geen invulling gegeven aan de mogelijkheden die we hier hebben aangedragen.

Hoofdstuk 9 Samenwerking

Samen met zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook met collega-corporaties, de gemeente, aannemers en architecten, en andere partijen zoeken we naar mogelijkheden om huisvesting te realiseren die de samenleving leefbaar en duurzaam maakt.

Collega-corporaties

In 2021 zijn we met collega-corporatie Stek gekomen tot gezamenlijke prestatieafspraken. Beide huurdersorganisaties hebben meegewerkt aan de totstandkoming. In tegenstelling tot de voorgaande jaren heeft de huurdersorganisatie van Stek de prestatieafspraken medeondertekend. Naast de gezamenlijke prestatieafspraken blijven er lokale afspraken bijvoorbeeld op specifieke gebieden zoals nieuwbouwlocaties omdat ons woningbezit geconcentreerd is in dorpskernen en het woningbezit niet overlapt.

De bestuurders van Habeko, Dunavie en Padua hebben in 2021 verder gesproken over inkoop Samenwerking. Dit heeft geleid tot een afspraak binnen Holland Rijnland Wonen met alle deelnemende corporaties. Gestart is met een kennismakings sessie en een presentatie van Trevian, een bureau dat bij andere samenwerkende corporaties in ons land al inkoop Samenwerking heeft geïmplementeerd. Trevian gaat de individuele corporaties bezoeken om te peilen of er voldoende draagvlak is om op te starten.

De RvC van Stek heeft Antonius van Padua in het najaar benaderd of er alsnog een fusie gerealiseerd zou kunnen worden. Onderzocht is of de komende jaren een meerwaarde voor onze huurders kan worden gerealiseerd. Deze is niet gevonden en beide organisaties gaan vooralsnog zelfstandig verder.

Klachtencommissie

Voor de corporaties in de Bollenstreek is één klachtencommissie werkzaam. Onderzocht wordt onder welke voorwaarden, faciliteiten en in welke constructie de klachtencommissie toekomstbestendig kan blijven opereren. De evaluatie wordt binnenkort afgerond.

Aedes

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Onze bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) Het NVBW komt vijf tot zes keer per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp indien nodig. Ook organiseert de NVBW bijeenkomsten om de kennis van de diverse onderwerpen bij de bestuurders op peil te houden of te brengen.

In het eerste congres van Aedes van februari 2021 is een presentatie gegeven van een oplossingsrichting voor de schuldenproblematiek van Vestia. Het opsplitsen van deze zeer grote woningstichting in een drietal kleinere corporaties, is een van de oplossingen. Dit wordt waarschijnlijk in 2022 afgerond. Daarnaast is onverminderd doorgezet op de verkoop van 10.000 woningen. Er is een beroep gedaan op de corporaties om een groot gedeelte van de schulden van Vestia over te nemen en te ruilen met goedkopere leningen van de corporaties. Meer dan 90% van de corporaties heeft daar gehoor aan gegeven. Ook wij hebben ons solidair verklaard. Eind van het jaar is de leningruil afgerond.

In 2021 speelden nog andere belangrijke onderwerpen: het opzetten van een goede lobby richting politiek vanwege de aankomende verkiezingen, het nieuwe Woonakkoord en de Investeringsagenda. In het woonakkoord wil Aedes een solide basis leggen voor afspraken binnen en tussen sectoren en welke politieke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn. De Investeringsagenda moet gezien worden als een bod van de sector, te vergelijken met landelijke prestatieafspraken die niet vrijblijvend zijn.

Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland

Onze bestuurder is lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit. Onderwerpen die aan bod kwamen in 2021 waren:

- Bestaansrecht kleine corporaties
- Duurzaamheid

De activiteiten zijn beperkt geweest in verband met de covid 19 maatregelen. Hopelijk kan er in 2022 weer een aantal bijeenkomsten met actuele onderwerpen plaatsvinden.

Platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

Onze bestuurder is lid van het MKW. Het MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen. Ook hier heeft helaas weinig activiteit plaatsgevonden in verband met de covid 19 maatregelen.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

Padua maakt onder de naam HRW met twaalf andere corporaties onderdeel uit van een samenwerking waarin we ons committeren aan één woonruimte verdeelsysteem. In 2021 besloot HRW Holland de regionale woonagenda te actualiseren. Vragen die hierin aan bod kwamen zijn:

- Hebben we voldoende woningen geprogrammeerd en hebben we een verdeling van prijs en kwaliteit die aansluit bij de behoeften?
- Sluit het woonruimte verdeelsysteem nog wel aan bij de woningzoekende? Verdelen we de schaarse woningen wel eerlijk? Hebben we het onderhand zo ingewikkeld gemaakt dat niemand het meer kan uitleggen?

Voor het woonruimte verdeelsysteem is hieruit gekomen:

- Voer een enquête uit onder spoedzoekers.
- Onderzoek de mogelijkheden van een fysiek of virtueel portaal voor alle voorrangsgroepen.
- Geef woningzoekenden nog meer informatie in HureninHollandRijnland.nl over waar hun kansen liggen.
- Voer niet overhaast een systeem in dat actieve woningzoekenden bevoordeelt en passieve woningzoekenden benadeelt.
- Houd de experimenteerregel in stand om ideeën zoals de kanskaart verder te ontwikkelen en uit te proberen. Woningzoekenden met relatief weinig inschrijfduur. De pilot moet eenvoudig uitvoerbaar zijn.
- Richt aanpassingen op vergroting van het vertrouwen in de woonruimteverdeling, dus vereenvoudigen waar mogelijk en geen rigoureuze systeemwijzigingen (bijvoorbeeld afschaffen inschrijfduur) doorvoeren. Werk een zo breed mogelijke regeling voor doorstroming uit.
- Spreek met elkaar een norm af over hoe groot het aandeel reguliere verhuringen minimaal moet zijn. Als dit 70% moet zijn, dan voldoet de huidige praktijk op dit punt. Als het naar 75% moet, dan zijn scherpere beleidskeuzen rond urgenten en bijzondere doelgroepen onontkoombaar.

In 2022 wordt hieraan verder vormgegeven. In 2021 hebben we met Stek en de gemeente ook afspraken gemaakt om lokaal doorstroombesluit te ontwikkelen.

Hoofdstuk 10 Financiën

Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke doelstellingen waar te maken moeten we zorgen voor financiële continuïteit. We beschikken over voldoende eigen vermogen om de financiële continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond. Wij sturen op (toekomstige) kasstromen om de continuïteit naar de toekomst toe te borgen. Het WSW-kasstroom-model is daarvoor leidend.

Jaarresultaat

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroot	Werkelijk	Afwijking
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.075	7.297	222
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.391	1.058	-333
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.573	32.120	29.547
Overige organisatiekosten	-682	-1.661	-979
Leefbaarheid	-142	-134	8
Saldo financiële baten en lasten	-2.543	-2.525	18
Vennootschapsbelasting	-1.129	-931	198
Totaal	6.543	35.224	28.681

De begroting over 2021 bedraagt € 6,5 miljoen. Het werkelijke resultaat van € 35,2 miljoen levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 28,7 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 8,3% over het gehele bezit.

Per 31 december 2021 bedraagt het eigen vermogen € 352,6 miljoen. Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 260,2 miljoen
- Eigen vermogen € 92,4 miljoen

Fiscale resultaten

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 36,2 miljoen bestaat voor € 32,1 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op bladzijde 84/85.

Vermogenspositie

Ons onroerend goed in exploitatie is op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 408,2 miljoen waard (2020: € 369,4 miljoen). Het eigen vermogen bedraagt hierbij € 352,6 miljoen (2020: € 317,3 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Zoals de laatste jaren gebruikelijk leidt de schaarste aan woonruimte ook voor onze woningportefeuille tot een duidelijke stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 38,8 miljoen gegroeid naar een waarde van € 408,2 miljoen. Dit betreft - geschoond voor verkopen - een waardegroei van 8,3%.

Beleidswaarde

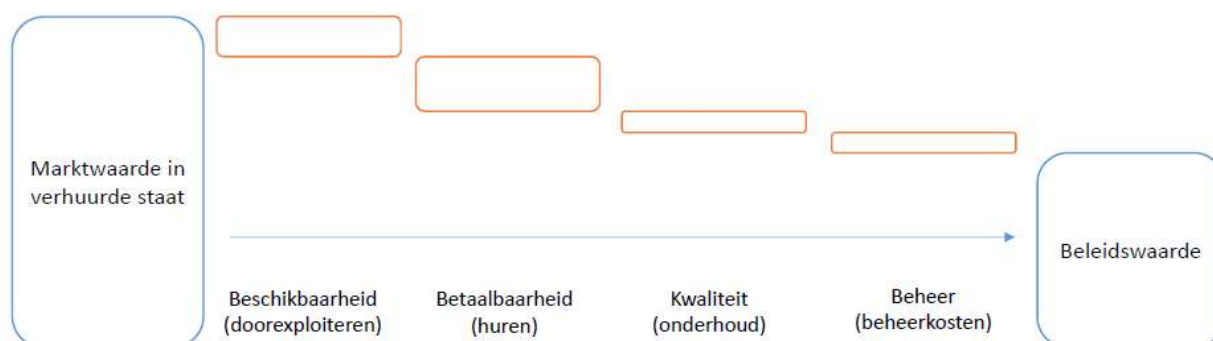
In dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die op de vorige bladzijde is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. In 2020 is het normenkader vernieuwd, zie onderstaande tabel:

Normenkader ratio's Aw / WSW	TI	Daeb	Niet-Daeb
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	> 1,4	> 1,8
Loan to value beleidswaarde (LTV)	< 85%	< 85%	< 75%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	> 15%	> 40%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio WSW	< 70%		

Ratio's Antonius van Padua	2021			2020		
	Daeb	Niet-Daeb	TI	Daeb	Niet-Daeb	TI
Rente dekkingsgraad (ICR)	1,78	4,69	2,33	1,54	4,06	1,74
Loan to value beleidswaarde (LTV)	37,1%	26,3%	33,3%	44,5%	31,1%	39,4%
Solvabiliteit beleidswaarde	66,1%	72,8%	65,2%	61,2%	68,9%	60,2%
Dekkingsratio	25,9%	17,9%	24,0%	29,8%	19,9%	27,2%
Onderpandratio WSW			46,6%			27,4%

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. Wij passen hiervoor het Handboek marktwaardering in verhuurde staat toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.



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

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaag aangepast naar de streefhuurlaag houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het strategisch voorraad beleid, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, maximale huurverhoging en huursom, prestatieafspraken en afspraken met de HBNZ over huursomstijging.

Betaalbaarheid

Voor alle gereguleerde zelfstandige woningen wordt jaarlijks de boveninflatoire huurverhoging meegenomen waarmee huurmatigheden niet in de beleidswaarde landen. Het geactualiseerde handboek biedt de mogelijkheid om in de basis versie de boveninflatoire opslag vrij op te voeren en daarmee de huurstijging van de contracturen te matigen. De boveninflatoire opslagen voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de markt. Het is wel toegestaan negatieve boveninflatoire opslagen huurverhoging op te voeren. Dit impliceert dat het huurbeleid van de corporatie een huurverhoging toepast die lager is dan de prijsinflatie.

Onderhoudskosten

Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is met ingang van de jaarrekening 2019 gelijkgetrokken met de nieuwe gepubliceerde definities. Ook voor de beleidswaarde komt de verouderingsopslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud in de eindwaarde te vervallen. Hier wordt vanaf dit jaar gerekend met het langjarige beleidsonderhoud (vijftien jaar) waarmee ook het hanteren van het minimum van markt- of beleidsonderhoud niet meer van toepassing is.

Beheerkosten

Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

Verschil tussen markt- en beleidswaarde

Onze bestuurder heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb-bezit - en het niet-Daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 197 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	308.464	99.734	408.198
Beschikbaarheid (doorexpl.)	31.517	11.131	42.648
Betaalbaarheid (huren)	-132.124	-31.115	-163.239
Betaalbaarheid (verhuurderheff.)	-24.710	-619	-25.329
Kwaliteit (onderhoud)	-43.466	-8.105	-51.571
Beheer (beheerkosten)	-10.806	-3.111	-13.917
Totaal afslagen	-179.589	-31.819	-211.408
Beleidswaarde	128.875	67.915	196.790

Dit impliceert dat circa 48,2% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn per 31 december 2021 € 481 (2020: € 437) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2020. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 84,9% (2020: 84,5%) afgezet tegen de WOZ-waardering.

Liquiditeitspositie

Per 31 december 2021 was onze liquiditeitspositie als volgt:

- Vlottende activa € 1,1 miljoen
- Kortlopende schulden - 8,9 miljoen

Saldotekort werkkapitaal € 7,8 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een roll-over lening met een variabele hoofdsom (minimum € 1 miljoen, maximum € 5 miljoen).

Om met name investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen betalen terwijl we de huren laag houden dienen wij, naast het positieve saldo van de operationele kasstroom en eventuele verkoopopbrengsten, een gedeelte te financieren. Door de verkoop van Via Antiqua 3 – 39 was er per 1 oktober 2020 sprake van tijdelijke overliquiditeit. Door het aflossen van € 11,5 miljoen in december 2020 en januari 2021 en de investeringen in nieuwbouw in 2021 is deze situatie beëindigd en diende nieuwe financiering aangetrokken te worden. Wij hebben dit in nauw overleg met onze treasuryadviseur en met de Auditcommissie gedaan. Uit de prognose blijkt dat onze liquiditeitspositie de komende jaren is geborgd.

Meerjarenperspectief

Jaarlijks actualiseren we bij het opstellen van de begroting ons meerjarenperspectief voor een periode van vijftien jaar. Hiernaast is het kasstroommodel van het WSW samen met de financiële ratio's van het WSW en de Aw, een ander belangrijk stuurmechanisme.

Investeringen in nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit veroorzaken druk op de operationele kasstroom. De uitgaven zijn veelal namelijk hoger dan de inkomsten. Ook drukken de verhuurders- en saneringsheffing en de vennootschapsbelasting zwaar op de operationele kasstroom. Mede hierom financieren we nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit naast de operationele kasstroom tot nu toe mede met beperkte verkoop van bestaand bezit.

Volgens het basisscenario van de meerjarenbegroting blijft de solvabiliteit op peil en blijven we over de gehele periode aan de eisen van de Aw en het WSW voldoen.

Belastingen

Het totale bedrag voor 2021 aan verhuurderheffing, vennootschapsbelasting (vanwege ATAD betalen we meer vennootschapsbelasting) en andere belastingen bedraagt € 3 miljoen (2020: € 4,1 miljoen, het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de vermindering verhuurderheffing nieuwbouw en verduurzaming voor in totaal € 930.000 in 2021).

Treasurybeleid

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van adviseurs van Thésor, zij beheren met ons de leningenportefeuille. Twee keer per jaar komt de commissie, bestaande uit de adviseurs van Thésor, de businesscontroller, de manager Bedrijfsvoering en de seniormedewerker Financiën bijeen. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten komt de interne treasurycommissie, bestaande uit deze laatste drie plus de bestuurder bij elkaar. Wij blijven zelf verantwoordelijk voor ons eigen financiële beleid, maar volgen de voorstellen zo veel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn, als onderdeel van het Financieel Reglement, in het treasurystatuut vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de hoofdlijnen van het treasurybeleid:

- Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en het liquiditeitsbeheer.
- Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
- Het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door:
 - Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer
 - Een optimaal rendement op liquide en belegde middelen
 - Een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen

Dit laatste punt onder de voorwaarde dat het tegenpartijrisico begrensd is tot een bedrag van maximaal € 5 miljoen. Het treasurystatuut is het kader waarbinnen wij uitvoering geven aan de treasury. Als het gaat om de verantwoordelijkheden, ook voor wat betreft de treasury activiteiten, dan gelden onverminderd onze vigerende statuten.

Risico's

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die op een beheerste wijze risico's neemt om onze doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd denken we ook in kansen benutten, en niet alléén in risico's vermijden. In 2019 is het 'three lines of defence' model verder ingevoerd. De risicobeheersing is – mede daardoor – steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie. We zorgen ervoor dat we een veilige marge hanteren ten opzichte van de door het WSW/Aw gehanteerde normering uit het beoordelingskader.

Zo borgen we een maximale uitvoering van onze kerntaken. De marge proberen we steeds beter te onderbouwen. We onderscheiden onze risico's in:

- Operationele risico's
- Strategische risico's
- Externe risico's

Bij elk type risico hoort een passende manier van risicobereidheid en passende beheersmaatregelen. Zo blijven we kansen benutten en vermijden we onverantwoorde risico's. Daarin hebben we ook aandacht voor het aan elkaar koppelen van leefwereld en systeemwereld. We beschrijven processen en maken plannen, maar we houden goed in de gaten of het ook ondersteunend is aan de leefwereld. Daarnaast is geïnvesteerd in het verder optimaliseren van de implementatie vanuit de nieuwe privacywet (AVG). Ook in 2021 zijn twee audits uitgevoerd om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie nog meer AVG 'proof' te krijgen.

We realiseren ons dat dit een doorlopend proces is. Daarom organiseren we jaarlijks een steekproef door een externe privacy security officer. Periodiek organiseren we tevens een zogeheten 'awareness' sessie voor medewerkers. In 2021 heeft deze vanwege het covid 19 virus niet plaatsgevonden.

PDCA-cyclus

In 2021 zijn in de administratie maandafsluitingen uitgevoerd. Dit maakte het mogelijk om effectief per maand financiële en ook niet financiële gegevens aan het MT te rapporteren. Deze maandrapportage faciliteert het MT in het sneller bijsturen op ontwikkelingen. Hiernaast wordt naast de cijfers ook een kwalitatieve analyse opgesteld om de afdelingen verder te faciliteren in het tijdig treffen van beheersmaatregelen.

Onderdeel van de kwartaalrapportage is de strategiekaart, hierin worden de gestelde doelen uit het jaarplan verbonden met mogelijke risico's. De kwartaalrapportage wordt in het MT besproken en ter informatie aan de RvC aangeboden.

Prijrisico's

Wij hebben geen beleggingen of (substantiële) voorraden die aan grote prijrisico's onderhevig zijn. Ons prijrisico rust op de waarde van het onroerend goed en dan met name op dat deel dat wij gelabeld hebben als zijnde bestemd voor verkoop. Het afgelopen jaar hebben wij zes bestaande woningen en een voormalige VOV-woning verkocht.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen aan ons kunnen voldoen. Wij maken enkel gebruik van kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. We hebben te maken met licht teruglopende huurachterstanden. Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen is beperkt (2021: 0,44%). Voor oninbare huren is een voorziening van € 15.000 getroffen.

Liquiditeitsrisico's/kasstroomrisico's

Naast de regelmatige stroom van huurinkomsten hebben wij met een roll-over lening van € 5 miljoen voldoende liquiditeit om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Projectrisico's

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten kennen we een gemengd risicoprofiel, zowel (niet te beïnvloeden) externe risico's als operationele risico's. Daarnaast is projectontwikkeling een strategisch risico. In de besluitvorming brengen we per fase de risico's in beeld. We wegen af of en hoe we doorgaan naar de volgende fase. Risico's die aan de orde kunnen komen betreffen onder andere stijging van bouwkosten, vertraging in de planning en het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Imagoschade

Om risico's op dit vlak te beheersen is externe expertise ingehuurd. We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders. Verder zijn we goed verankerd in ons werkgebied en onderhouden we waardevolle contacten met al onze belanghouders waardoor snel geschakeld kan worden over zaken die dreigen mis te gaan. Op deze manier kunnen we risico's snel en adequaat mitigeren.

Control

Door middel van maand- en kwartaalrapportages is de planning en control cyclus gewaarborgd. Tevens sturen we vanuit ons ondernemingsplan, jaarplan, afdelingsplannen en individuele plannen op de daadwerkelijke implementatie van vastgesteld beleid en de daadwerkelijke uitvoering via eigenaarschap van voorgenomen ambities. In 2022 brengen we verdere verbeteringen aan in dit proces van plannen, begroten en verantwoorden. Zowel de interne als de externe treasurycommissie overlegt meerder keren per jaar en houdt op deze manier een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

Financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte in 2021 muteerde van een overschot van € 6,5 miljoen per ultimo 2020 naar een saldotekort van € 7,8 miljoen per ultimo 2021. Een deel van de behoefte wordt gedekt vanuit onze operationele kasstroom, zodat er niet of slechts bij een grote investeringsopgave extern dient te worden gefinancierd.

Financieringen

Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2021 op het minimale bedrag van € 1 miljoen (20%). In januari 2021 is een fixe-lening van € 5 miljoen afgelost, in juni 2021 is een nieuwe lening voor € 5 miljoen aangetrokken en in december 2021 is de 'Vestia-lening' gestort voor een bedrag van € 0,6 miljoen (NWB). Hiermee dragen wij bij aan de oplossing van de financiële problemen van Vestia door over deze 'geruilde' lening een rentepercentage van 4,86 te betalen. Eind november is ook de obligo-lening ten behoeve van het WSW aangetrokken, hierbij ontvangen wij geen storting maar kan het WSW een beroep doen op onze financier (NWB) indien zij dat nodig achten tot een maximumbedrag van € 1,7 miljoen, zolang er niet getrokken wordt op deze lening vergoeden wij een bereidstellingsprovisie van 17 basispunten. Begin januari 2022 is een lening van € 5 miljoen geherfinancierd tegen een fors lagere rente (van 5,470% naar 0,675%, een jaarlijks kasstroomverschil van € 239.750).

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasurystatuut. Wij hebben in beginsel geen beleggingsvraagstuk. Daarvoor zorgen de beschikbaarheid en de mogelijkheden van de kredietfaciliteit en de roll-over leningen met variabele hoofdsom.

Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden zo veel mogelijk op boeterente vrije spaarrekeningen geplaatst bij binnen de regels van het statuut passende banken. Deze geldmiddelen zijn dagelijks opvraagbaar.

Jaarresultaat en vermogensontwikkeling

Het resultaat over 2021 draagt bij aan onze vermogensontwikkeling en leidt daarmee naar verwachting ook tot een positief solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Tevens blijven we hiermee kredietwaardig voor het WSW.

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding van de voorzitter: een goed en intensief jaar

2021 kan worden gekenmerkt als een jaar waarin het bouwprogramma doorging, maar ook als een jaar waarin Padua door covid 19 minder zichtbaar was. Verschillende huurders konden in Noordwijkerhout en De Zilk nieuwe huurwoningen betrekken, wat weer leidde tot doorstromingseffecten. Maar ook aan de sociale aspecten van de volkshuisvesting is gedacht met de versterking van het zelfsturend team Wonen, de proef voor spoedzoekers en het uitvoeren van de prestatieafspraken 2021 en voorbereiden van nieuwe prestatieafspraken.

In 2021 nam bestuurder Merlien Welzijn afscheid na exact één termijn. Voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) Ron Nulkes: *“Merlien heeft de bedrijfsvoering van Antonius van Padua aangepast aan de moderne tijd. Zij laat een ondernemingsplan achter waar Padua de komende jaren mee vooruit kan. De RvC wenst Merlien succes toe bij haar nieuwe woningcorporatie”*.

De werving van een interim-bestuurder en van een nieuwe bestuurder is in 2021 in gang gezet. Ook verwelkomde de RvC per januari 2021 een nieuwe commissaris, Ida Haisma, ter vervanging van Steffen Ruigrok. En wierven we in eigen beheer een nieuwe commissaris, Gertjan Giele, ter vervanging van Cora Nauta. We troffen voorbereidingen voor de visitatie in 2022 en spraken met de Aw over onze eerst governance inspectie.

En dat allemaal in het jaar, waarin nog veel werd thuisgewerkt en waarin covid 19 regelmatig praktische en logistieke besommingen opwierp. Waar het kon, namen we de vrijheid om te netwerken met onze belanghebbenden, waaronder met de huurdersbelangenstichting HBNZ. We zijn tevreden geweest met de momenten van samenkomst en kijken uit naar een 2022 waarin dit weer vaker voorkomt.

Governance

In onze sector is kwaliteit van toezicht en bestuur van belang. Zeker een kleine woningcorporatie verdient een alerte, meedenkende en competente RvC. De RvC van Padua houdt toezicht op het beleid en financieel beheer, is werkgever van de bestuurder, klankbordt met en adviseert de bestuurder gevraagd en ongevraagd en treedt bij gelegenheid op in het netwerk van Padua.

De Governancecode woningcorporaties (GCW)

De GCW-principes zijn in 2021 nageleefd. Hieronder volgt per principe een korte toelichting.

Principe 1 – Bestuurder en leden RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht:	
1.1 Bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder.	De visie is in 2021 besproken en geüpdatet.
1.2 Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie: hun gedrag is van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie en de hele sector. Bestuur en RvC besteden aandacht aan het intern en extern communiceren van kernwaarden en zorgen voor bekendheid van de Governancecode. Voor een goede borging van de kernwaarden en Governancecode spreekt de RvC jaarlijks met een medewerkersvertegenwoordiging. Het aspect ‘voorbeeldfunctie’ is een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe bestuurders en commissarissen.	De RvC zoekt de medewerkers op zowel informele (afscheid bestuurder) als formele momenten (vergadering met de OR) op.
1.3 De principes en bepalingen van de code werken door in de hele corporatie. Het bestuur is ervoor verantwoordelijk dat ook medewerkers handelen volgens de waarden van de Governancecode woningcorporaties.	Cultuur(waarden) zijn onderwerp van gesprek tussen de (interim-) bestuurder en bijvoorbeeld met ‘ijsbrekersgroep’ NOVA Padua.
1.4 De corporatie onderneemt eerlijk, oprecht en transparant. Zij duldt geen belangenverstremgeling. Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie. Deze code beschrijft waarden en normen die RvC, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen.	✓

Principe 2 - Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af	
2.1 De corporatie legt in haar strategische plannen vast wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen. In volgorde van belang: de (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen. De corporatie is eindverantwoordelijk voor de afweging van belangen en de keuzes die op basis daarvan gemaakt worden (zie ook principe 4).	✓
2.2 Het bestuur legt de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, vast in een bestuursreglement, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten.	Het bestuursreglement is geüpdatet in 2021
2.3 In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is ook aandacht voor de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt, bijvoorbeeld op de website van de corporatie.	Doelmatigheid is binnen een XS-woningcorporatie een uitdaging. Er is hiervoor aandacht: Padua scoort op de benchmark op bedrijfslasten wederom een A.
2.4 De corporatie verantwoordt zich actief over en is aanspreekbaar op de naleving van deze Governancecode. Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen kalenderjaar zijn toegepast. Van een 'pas toe'-bepaling mag niet worden afgeweken. Als van een 'pas toe-of leg uit'-bepaling wordt afgeweken dan onderbouwt de woningcorporatie dit op een inzichtelijke manier en verantwoordt ('leg uit') zich actief waarom afwijking leidt tot een beter resultaat.	✓
2.5 De corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden. Als een corporatie een lokale of regionale klachtencommissie heeft, dan is de corporatie ervoor verantwoordelijk dat deze commissie goed functioneert en onafhankelijk is.	✓
2.6 Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen.	Dit is onderdeel van de kwartaalrapportages en eenmaal per jaar wordt het klachtenoverzicht van de Klachtencommissie gedeeld.
2.7 Als belanghebbenden klachten hebben over de manier waarop een woningcorporatie de Governancecode woningcorporaties 2020 heeft nageleefd, kunnen zij een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties, binnen de grenzen van het reglement dat daarvoor van kracht is.	✓
Principe 3 - Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar	
3.1 Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie, en is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch vermogen. Als het bestuur uit meerdere leden bestaat, worden de taken in het bestuur onderling verdeeld. Deze taakverdeling wordt op de website geplaatst en in het jaarverslag opgenomen.	✓
3.2 De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht. De RvC maakt daartoe een profiel-schets en betreft daarbij de input van medewerkers, bewonersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden.	Dit was in 2021 aan de hand. De HBNZ, het MT en de OR zijn betrokken.
3.3 Bestuursleden mogen in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in 3.29.	n.v.t.
3.4 De RvC stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de geldende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.	De bestuurder en interim-bestuurder worden binnen de wettelijke kaders beloond.
3.5 De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.	✓

3.6 Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremgeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Bestuursleden mogen onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.	✓
3.7 Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de RvC en de overige leden van het bestuur. Daarbij geeft het bestuurslid inzicht in alle relevante informatie. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur – of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit – indien dat het geval is – hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.	Dit kwam niet voor in 2021.
3.8 De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder(s) en rapporteert over het proces in het jaarverslag.	In 2021 is het proces tot herbenoeming van de voormalig bestuurder doorlopen, waar een extra uitgebreide beoordeling van de bestuurder onderdeel van was.
3.9 Een meerhoofdig bestuur bespreekt onderling ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Het bestuur deelt de uitkomsten van dit gesprek met de RvC.	n.v.t. bij Padua
3.10 De bestuurder volgt na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Na het introductieprogramma formuleert de bestuurder opleidingsdoelen die bijdragen aan zijn ontwikkeling, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.	Dit is gebeurd, maar i.v.m. de interim-aanstelling is er geen opleidingsdoel vastgesteld.
3.11 Leden van bestuur blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. In de PE-portal van Aedes en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van bestuur vermeld.	Zie hiervoor blz. 46
3.12 De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren en stelt een reglement op waarin hij zijn werkwijze vastlegt. Dit reglement wordt op de website van de corporatie gepubliceerd. In dit reglement geeft de RvC aan op welke onderwerpen hij toezicht houdt. Bij deze onderwerpen hanteert de RvC een 'toetsingskader'. Dit kader wordt in samenspraak met het bestuur opgesteld en vastgesteld door de RvC.	De RvC heeft haar reglementen in 2021 geüpdatet.
3.13 De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitvoeren van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht ('countervailing power') binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur.	✓
3.14 De RvC maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden dat in het jaarverslag wordt gepubliceerd. Daarin legt de RvC vast welke bepalingen van de Governancecode niet werden toegepast en met welke motivering hiervan is afgeweken.	✓
3.15 De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders, wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.	De honorering voor de commissarissen staat bij de samenstelling en valt binnen de afgesproken kaders.
3.16 Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op. Daarin worden eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten ervoor zorgen dat de RvC naast een diverse samenstelling ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft.	Zie daarvoor blz. 43
3.17 De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord. Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via bijvoorbeeld een advertentie. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.	Zie daarvoor blz. 44

<p>3.18 Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Woningwet. Voor de commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie(s) zijn benoemd, gelden dezelfde criteria en vereisten als voor de andere commissarissen.</p>	<p>✓</p>
<p>3.19 De RvC maakt een rooster van aftreden zodat de continuïteit is gewaarborgd. Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag en op de website van de corporatie.</p>	<p>Zie daarvoor blz. 44</p>
<p>3.20 Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in. 3.22 Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing¹⁹. In de PE-portal van VTW en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van de RvC vermeld.</p>	<p>✓</p>
<p>3.21 Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Na het introductieprogramma worden opleidingsdoelen geformuleerd die bijdragen aan de ontwikkeling van de commissaris, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.</p>	<p>✓</p>
<p>3.22 Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. In de PE-portal van VTW en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van de RvC vermeld.</p>	<p>✓</p>
<p>3.23 De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet erop toe dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden, waarin alle leden gelijkwaardig kunnen participeren en tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak b. de RvC als team goed kan functioneren: alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid c. contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen d. commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen e. de leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren. 	<p>De voorzitter van de RvC heeft met de vier andere commissarissen ‘maatjesgesprekken’ gevoerd, en deze teruggekoppeld in de RvC.</p>
<p>3.24 De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van (leden van) de raad. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie.</p>	<p>Er is een begeleide teamdag georganiseerd met zelfevaluatie en de voorzitter heeft met alle leden afzonderlijk gesproken over het functioneren in de raad</p>
<p>3.25 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde ‘informatiehaalplicht’) om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de corporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.</p>	<p>✓</p>
<p>3.26 De corporatie verstrekt commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen mogen voorts onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie of andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verrichten. Als beginsel geldt dat ook de schijn moet worden vermeden.</p>	<p>✓</p>

3.27 Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie en wordt deze vastgelegd. De RvC legt in zijn reglement vast hoe ze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.7).	✓
3.28 Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden en meldt dat in het jaarlijks verslag van de RvC. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht.	Zie blz. 44 / 45
3.29 In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die drie maanden hebben voorgedaan.	✓
3.30 De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat: a. de RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissie b. in het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld c. de RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt d. de auditcommissie en de remuneratiecommissie niet worden voorgezeten door de voorzitter van de RvC.	Zie voor blz. 41 / 42
Principe 4 - Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen	
4.1 Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen. Het bestuur bekijkt periodiek of ze met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.	Er is een politiek café georganiseerd in 2021 door het bestuur, waar ook de RvC was vertegenwoordigd met een afvaardiging.
4.2 Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het overleg gaat onder meer over betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de desbetreffende regio geldt.	Er wordt samengewerkt met de HBNZ en de huurdersorganisatie van collega-corporatie Stek in tripartite verband
4.3 Het bestuur schept randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.	✓
4.4 Het bestuur respecteert de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, voert daarmee overleg en maakt prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid. Ook in de dagelijkse omgang met haar huurders en belanghebbenden handelt de corporatie vanuit haar maatschappelijke opdracht en voert hierin een respectvolle dialoog. De corporatie houdt rekening met de belangen van haar belanghebbenden en in het bijzonder met de wensen en behoeftes van haar huidige en toekomstige huurders en bewoners.	✓
4.5 Overige als belanghebbend beschouwde partijen worden actief betrokken bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties. Het bestuur maakt zichtbaar met wie en hoe met de belanghebbenden overleg is gevoerd en publiceert hierover op hoofdlijnen in haar jaarverslag en op haar website.	✓
4.6 Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden.	Dit onderwerp kwam aan bod bij de bespreking van de visie op toezicht en besturen in 2021
4.7 De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie en onderhoudt hier contact mee. Het doel hiervan is zich te laten informeren. Ook is de RvC door de belanghebbenden aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.	Op de jaarlijkse bijeenkomst van de HBNZ waren zo'n 100 huurders aanwezig waarmee de RvC actief in dialoog trad

Principe 5 - Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten	
5.1 Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.	✓
5.2 Het bestuur stelt een treasurystatuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingenstatuut op en bespreekt dit met de RvC. De RvC keurt deze vervolgens goed. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. Het statuut beschrijft in ieder geval het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico.	Het treasurystatuut is geactualiseerd
5.3 Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.	✓
5.4 De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie voor (het toezicht op) de risicobeheersing.	Naast de reguliere agendering van risicobeheersing, is er een themasessie risicobereidheid geweest in 2021.
5.5 In geval van een eventuele sanering van een corporatie geldt het volgende. Een corporatie die een saneringsplan indient bij de organisatie die de saneringsfunctie (gemandateerd) vorm geeft, laat zich adviseren door een in te stellen adviescommissie vanuit Aedes. De corporatie verstrekt deze adviescommissie de benodigde informatie zodat deze een verantwoord en gedegen advies over het saneringsplan kan uitbrengen. Dit advies maakt onderdeel uit van de saneringsaanvraag van de betreffende corporatie. De saneringsorganisatie weegt dit advies mee in haar saneringsbesluit.	n.v.t.
5.6 Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.1, besteden bestuur en RvC, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat een beroep doet op het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.	✓
5.7 De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar. Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag en ook de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.	✓
5.8 De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.	✓
5.9 De externe accountant (en voor zover aanwezig de auditcommissie) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle.	✓
5.10 De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen.	✓
5.11 Het bestuur (en de auditcommissie) maakt (maken ieder) ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarlijks verslag van de RvC, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag.	✓

Toezichtsrol van de raad

De raad heeft tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Antonius van Padua. Dit gebeurt onder meer in reguliere vergaderingen, besprekingen van de Auditcommissie (AC), de Remuneratiecommissie (RC) en door individuele gesprekken van de voorzitter van de RvC met de bestuurder. De raad spreekt ook met de HBNZ, de accountant, de businesscontroller en de OR in afwezigheid van de bestuurder. De raad werkt met een jaaragenda. Door de jaaragenda komen de belangrijkste en verplichte onderwerpen aan de orde.

Het toezicht van de RvC richt zich in ieder geval op het/de:

- Financieel verslaggevingsproces
- Naleving van wet- en regelgeving
- Risicomanagement en de interne beheersing
- Continuïteit (in de breedte) van Antonius van Padua
- Opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen
- Realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Antonius van Padua
- Dialoog en prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging
- Strategie, risico's en kansen verbonden aan de activiteiten van Antonius van Padua

Het extern toezichtkader van de raad wordt daarbij gevormd door het/de:

- Woningwet
- Beleid en kaders VTW
- Beleid en kaders WSW
- Wet op de Ondernemingsraden
- Governancecode Woningcorporaties
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Wet op het overleg huurders verhuurder
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties

Het intern toezichtkader bestaat uit het/de:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Jaarplan en begroting 2021
- Integraal risicomanagement
- Profielen raad en bestuurder
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Reglementen raad en commissies
- Visie op besturen en toezicht houden
- Reglement financieel beleid en beheer
- Gedragscode en klokkenluidersregeling
- Ondernemingsplan 'Van Wanten Weten' 2020 – 2024

Overzicht belangrijkste besluiten en besprekpunten

In 2021 trof de RvC elkaar zeven keer voor een RvC-vergadering met de bestuurder en de businesscontroller. De vergaderingen vonden fysiek plaats als het kon en digitaal als het moest. Ook is er een beraad georganiseerd door de raad en het bestuur om de accenten en trainingen voor 2021 en de commissies door te nemen. Hiernaast vonden diverse bijeenkomsten plaats waaraan de raad deelnam, zoals het overleg met de OR en de HBNZ, het politiek café in september en de achterbanraadpleging van de HBNZ in oktober.

De belangrijkste besluiten en goedkeuringen van 2021:

- Goedkeuring portefeuillestrategie
- Goedkeuring aanbestedingsbeleid
- Goedkeuring van de begroting 2022
- Goedkeuring voor de leningenruil met Vestia
- Vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2020
- Goedkeuring om € 5.456.000 te investeren in 22 VHE van Bavo
- Benoeming van Gertjan Giele als lid van de RvC per 1 januari 2022
- Goedkeuring voor de implementatie van het strategisch programma van het WSW
- Benoeming van Benno Gruijters als statutair directeurbestuurder a.i. per 1 september 2021
- Decharge van bestuurder Merlien Welzijn over gevoerde financiële beleid en beheer in kalenderjaar 2020

Actualisatie governance documenten

Conform planning zijn de volgende governance documenten geactualiseerd:

- Profiel RvC
- Profiel bestuurder
- Bestuursreglement
- Aanbestedingsbeleid
- De meldregeling vermoeden misstand of onregelmatigheid
- Reglement raad van commissarissen, auditcommissie en remuneratiecommissie

De commissies van de RvC

De RvC werkt met een auditcommissie (AC) en een remuneratiecommissie (RC). In 2020 was er nog een tijdelijke vastgoedcommissie, deze is gestopt na twee jaar. Na een evaluatie heeft de raad besloten de werkzaamheden terug te brengen naar de reguliere vergaderingen en de vergaderingen van de AC. Hierdoor is de vergaderfrequentie van de AC toegenomen en heeft de AC diepgravender op een aantal investeringsvraagstukken, die de bestuurder voorlegde, gereflecteerd.

Auditcommissie (AC)

De Auditcommissie bestond in 2021 uit Erik-Jan Verdegaal (voorzitter) en Cora Nauta (lid). De AC kwam vier keer bijeen om onder andere over de managementletter, de begroting, de resultaten, de financieringsstrategie, de investeringsvoorstellen, het risicomanagement, de jaarrekening en het werkprogramma van de businesscontroller te spreken. De notulen van deze besprekingen zijn, aangevuld met een mondelinge toelichting, geagendeerd bij de opvolgende RvC-vergaderingen. Regelmatig zijn onderwerpen waarover de AC advies gaf ter besluitvorming of goedkeuring doorgeleid naar de vergadering van de RvC. Het advies of de reflecties van de AC zijn dan in de raad gekomen via de notulen, een mondelinge toelichting en soms ook via een reflectie van de bestuurder (mondeling of per oplegmemo) op de impact van en wijzigingen na de AC-vergadering van onderhavige documenten.

Drie bijzondere besprekingsonderwerpen in de AC in 2021 waren:

- De implementatie van het strategisch programma van het WSW
- De leningruil met Vestia, zoals door Aedes voor de leden voorbereid
- Het vraagstuk hoe om te gaan met ontwikkelen in een aantrekkelijke markt, waarin bouwrijzen en daarmee stichtingskosten stijgen

De bestuurder, de businesscontroller en de manager Bedrijfsvoering waren bij de besprekingen van de AC aanwezig. Bij de besprekingen over de accountantscontrole waren vanzelfsprekend ook de accountants van BDO aanwezig.

Beoordeling van risico's

De risico's die Antonius van Padua loopt zijn besproken in de RvC, AC en op initiatief van de bestuurder of de businesscontroller in elk geval in de kwartaalrapportages vermeldt. Naar aanleiding van de managementletter 2021 heeft de RvC de controller gevraagd vanaf 2022 een spendanalyse te maken. De spendanalyse moet zorgen voor meer inzicht in de inkoop van vastgoeddiensten. Bij kleine corporaties en in de huidige markt (meer vraag dan aanbod van aannemers- en onderhoudsdiensten), kan de inkoop van vastgoed namelijk een zwakke plek in de bedrijfsvoering zijn.

Met de businesscontroller is ook onafhankelijk van de bestuurder gesproken over risico's en beheersmaatregelen, door de voorzitter van de RvC.

In oktober 2021 is een themasessie gehouden met betrekking tot de risicoattitude bij Antonius van Padua. De uitkomsten uit deze sessie, die werd voorafgegaan door een vragenlijst die is uitgezet onder de RvC en het MT, zijn dat Antonius van Padua:

- Door de relatief grote opgave op beschikbaarheid een hoger risico accepteert
- Als organisatie een lagere tolerantie heeft ten opzichte van risico's dan de RvC
- Een eenmalige overschrijding op de ICR onderbouwd kan en wil accepteren, maar dit niet op de LTV accepteert
- Een overschrijding van de kengetallen niet/minder wordt geaccepteerd als dit voortvloeit uit investeringen in duurzaamheid en kwaliteit, maar wel indien dit een gevolg is van het inzetten op beschikbaarheid en betaalbaarheid

Klachtencommissie Wonen

De Klachtencommissie Wonen (KCW) heeft in 2020 zes klachten over Padua ontvangen, het verslag van de KCW is in het eerste kwartaal van 2021 in de RvC besproken. Het jaarverslag van de KCW is ook door de bestuurder met het management tezamen met de huurdersorganisatie besproken. Van de zes klachten was één klacht niet-ontvankelijk, waren er twee ongegrond en is er bemiddeld in twee gevallen. De zesde klacht werd laat in 2020 ontvangen en behandeling was nog niet geland in het in 2021 besproken jaarverslag over 2020. De RvC heeft van de bestuurder en het MT vernomen dat zij geen patroon in de aard en omvang van de klachten aantrof.

Werkgeversrol van de RvC

In de periode van lockdowns en thuiswerken heeft de RvC als werkgever extra aandacht gehad voor het welzijn van de organisatie en de bestuurder. De RvC heeft met de bestuurder gesproken over de ontwikkelingen in de organisatie met het feedback- en cultuurtraject en van de in- en doorgezette ontwikkelingen van het zelfsturend team wonen. De voorzitter RvC spreekt om de week een-op-een met de bestuurder als onderdeel van de klankbordrol.

Remuneratiecommissie (RC)

De RC werd gevormd door Conny Heemskerk en Ron Nulkes. De RC had in 2021 meer dan gemiddeld overleg vanwege de herbenoeming bestuurder, werving en selectie interim-bestuurder, voorbereiding werving en selectie bestuurder, de zelf georganiseerde werving en selectie van een collega-lid voor de RvC en de zelfevaluatie. In de commissie is naast de lopende zaken ook aandacht geweest voor de organisatie van de teamsessie voor de RvC en voor de bekostiging van de scholing van commissarissen die samenhangt met het behalen van de verplichte PE-punten.

Werving nieuwe commissaris

In het derde kwartaal van 2021 is in eigen beheer gezocht naar een nieuwe commissaris vanwege het aflopen van de laatste termijn van ervaren collega-commissaris Cora Nauta. Er is een profiel met het aandachtsgebied 'Vastgoed' opgesteld, waarna is geadverteerd op diverse online vacaturebanken. Dit leverde veel reacties op van uiteenlopende kandidaten met een achtergrond in ofwel commerciële vastgoedontwikkeling, ervaring uit de financiële wereld, ervaring bij een woningcorporatie, de politiek of de overheid. In de eerste ronde is met vijf kandidaten gesproken. Bij de tweede en laatste ronde is met twee kandidaten gesproken. In dit gesprek zijn aan de beide kandidaten twee casussen voorgelegd. De raad werd bij de werving ondersteund door de bestuurssecretaris. Uiteraard zijn de OR en de huurdersorganisatie bij dit proces betrokken.

Beoordeling en bezoldiging bestuurder

In de voorbereiding op de herbenoeming van de bestuurder is er medio 2022 door de RvC feedback opgehaald bij het MT, de businesscontroller, de HBNZ, een wethouder van de gemeente Noordwijkerhout en de bestuurder van Stek over het functioneren van de toenmalige bestuurder.

Dit resulteerde erin dat de RC de RvC adviseerde de bestuurder opnieuw voor een periode van vier jaar te herbenoemen. In de loop van het herbenoemingsproces kondigde de bestuurder aan een nieuwe uitdaging te hebben gevonden. De leden van de raad feliciteerden Merlien Welzijn van harte met haar nieuwe uitdaging en hebben begrip voor deze vervolgstap.

De bezoldiging van de bestuurder, Merlien Welzijn, in dienst tot 1 september 2021 bedroeg in 2021 € 85.272 (maximaal toegestaan was € 87.879). Hierbij is de WNT-norm en zijn de beroepsregels ten aanzien van bezoldiging gerespecteerd. Padua valt binnen de bezoldigingsklasse D. Aan de bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Zij behaalde in 2019, 2020 en 2021 respectievelijk 12 + 53 + 76 = 141 PE-Punten. Het minimum voor deze drie jaren is 108 PE-punten, zodat hieraan is voldaan).

Bezoldiging interim-bestuurder

De bezoldiging van de interim-bestuurder Benno Gruijters benoemd vanaf 1 september 2021, bedroeg € 56.000 en hij behaalde in 2021 42 PE-punten. Voor interim-bestuurders geldt de groothedsklasse niet, maar wel het wettelijk maximum van € 27.700 per maand voor de eerste zes maanden bij een voltijd betrekking. De heer Gruijters bleef binnen de WNT voor ingehuurde topfunctionarissen, ook na compensatie met de deeltijdfactor.

Werving interim-bestuurder en bestuurder

De werving voor een interim-bestuurder werd in juni gestart met de stappen die de VTW daarvoor voorstelt. Om een compleet beeld te vormen van wat er nodig is en waar behoefte aan is, werd met de interne organisatie en de huurdersorganisatie gesproken.

Terwijl de RC de werving van een commissaris oppakte, zetten Ida Haisma en Cora Nauta zich in voor oriënterende gesprekken met verschillende kandidaten voor interim-bestuurder. De opdracht voor de interim-bestuurder werd: het voortzetten van reeds ingezette positieve ontwikkelingen en het borgen van de continuïteit in de organisatie, zodat de nieuwe bestuurder een voortvarende start kan maken. De RvC vraagt daarbij met name om zichtbaarheid van de interim-bestuurder, uiteraard binnen de grenzen van de covid 19 maatregelen.

De interim-bestuurder is aangesteld voor 28 uur per week of zoveel meer als nodig is voor de vervulling van de taken.

De RC heeft ook de leiding bij de werving van de nieuwe bestuurder. Zij liet en laat zich hierbij ondersteunen door een searchbureau. Het bureau, Wesselo & Partners, verzamelde input ten behoeve van het profiel voor de search. Het profiel van de bestuurder werd op 21 september 2021 in de RvC raad vastgesteld. De werving liep in de laatste maanden van het jaar. Op 6 november is geadverteerd in de Volkskrant, en online op intermediair, Werk aan Wonen, LinkedIn en de webpagina van Wesselo & Partners. De lijst van genodigden voor de eerste sollicitatieronde werd nog in 2021 vastgesteld. De sollicitatiegesprekken hebben plaatsgevonden in januari 2022. De RC deelde de afwegingen waarmee zij kwam tot de genodigden met het MT en vroeg hen daarbij om een reflectie. Met de HBNZ en MT/OR zijn afspraken gemaakt over hun adviesrol bij de tweede ronde van gesprekken. De nieuwe bestuurder treedt per 1 mei 2022 in dienst.

Klankbordrol van de RvC

De advies- en klankbordfunctie van de RvC komt naar voren bij te bespreken en informatieve agendaonderwerpen. Ook buiten vergaderingen om wordt gebruik gemaakt van de klankbordfunctie van de raad. Er is bijvoorbeeld uitgebreid met de AC stilgestaan bij de ontwikkelingen van bouwkosten en hoe dit de ambities en besluitvorming van investeringsvoorstellen kon beïnvloeden. Daarnaast is organisatie- en leiderschapsontwikkeling diverse keren met de bestuurder besproken.

Informele verkenning tot fusie met Stek

In het tweede halfjaar van 2021 is de raad door collega-corporatie Stek, waarmee eerder serieuze fusieverkenningen zijn gedaan, informeel benaderd. De vraag was of de aankomende bestuurderswisseling bij Antonius van Padua aanleiding gaf tot een herziening van het besluit om voorlopig zelfstandig te blijven. De RvC en interim-bestuurder zijn in deze als één opgetrokken en besloten om bij de eerder gemaakte keuze te blijven. Leidend in de afweging is dat Antonius van Padua goed in staat is zelf haar volkshuisvestelijke taken (zorgen voor beschikbare en betaalbare woningen in leefbare buurten) zelfstandig uit te voeren. Ook de toekomstperspectieven voor Antonius van Padua zijn goed en een fusie zou onvoldoende voordelen bieden voor de huurders. Een ingrijpende fusie-verkenning met een mogelijk nog ingrijpender fusie tot gevolg, zou niet in het voordeel van de (toekomstige) klanten van Antonius van Padua zijn. De interne organisatie, de OR en de HBNZ zijn van deze ontwikkeling op de hoogte gesteld door de interim-bestuurder en de RvC en konden zich hierin vinden.

RvC in het netwerk

De RvC vergezelt de bestuurder desgewenst actief in het lokale netwerk om betrokkenheid te tonen of een boodschap aan te zetten. Zo was de RvC met een afvaardiging aanwezig op het politiek café dat werd georganiseerd met collega-corporatie Stek waar aan politieke partijen diverse beleidsvragen rondom Wonen werden gesteld. De thema's die werden geagendeerd op dit politiek café waren 'woonruimteverdeling' en 'nieuwbouw'. De RvC en het bestuur waren ook aanwezig op de achterbanbijeenkomst van huurdersorganisatie HBNZ, waar naast veel huurders ook sociale partners op afkwamen.

Samenstelling en functioneren van de RvC

De raad kende in 2021 een vaste samenstelling. Aan het einde van het jaar werd het functioneren van bestuur en RvC tegen het licht gehouden door de externe toezichthouder de Aw. Dit gebeurde in de eerste governance inspectie van Antonius van Padua. Het bijbehorende governance rapport met openbare toezichtbrief wordt in april 2022 verwacht.

Omdat Antonius van Padua per 2022 afscheid heeft genomen van commissaris Cora Nauta, is in de tweede helft van 2021 Gertjan Giele als nieuwe commissaris geworven. De per januari 2021 begonnen commissaris Ida Haisma nam het stokje over van Steffen Ruigrok, die geen vergaderingen meemaakte in 2021 en wel enkele werkdagen lid RvC was.

Naam	Functie	Nat.	Geb. jaar	Aanw. %	In functie	Aftredend	Herbenoembaar
Dhr. R.C. Nulkes	Voorzitter	Ned.	1957	100%	16-05-2016	15-05-2024	Nee
Mw. C.B. Nauta	Vicevoorz.	Ned.	1953	100%	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Mw. C.H.B. Heemskerk	Lid	Ned.	1965	100%	01-01-2017	31-12-2024	Nee
Dhr. E.J.H.C. Verdegaal	Lid	Ned.	1970	100%	01-03-2020	29-02-2024	Ja
Mw. I.M. Haisma	Lid	Ned.	1959	98%	07-01-2021	06-01-2025	Ja

Hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen en bestuurder

In de raad is lokale binding aanwezig, zowel door leden die in de regio wonen als leden die er zijn opgegroeid. Daarnaast zijn er verschillende expertisevelden en typen ervaring in de raad vertegenwoordigd.

De voorzitter van de RvC is Ron Nulkes. Hij is benoemd op 16 mei 2016 en herbenoemd in 2020 en daarmee aftredend in 2024. Als lid neemt Ron plaats in de RC. De hoofd- en nevenfuncties van Ron zijn:

- Directeur Nederlandse Industrie voor Defensie en Veiligheid (hoofdfunctie)
- Lid van het bestuur van de Aerospace and Defence Industry Association of Europe
- Voorzitter commissie verkiezingsprogramma VVD Noordwijk voor de gemeenteraadsverkiezingen 2022

De vicevoorzitter van de RvC is Cora Nauta. Zij treedt af per 31 december 2021 na twee volle termijnen (ingang eerste benoeming: 1 januari 2017). Cora is directeur van CoRatio B.V. met – naast Padua – de volgende nevenfuncties:

- Bestuurslid Stichting Kasteel van Rhoon
- Raad van Advies Rotterdamse Stadskeuken
- Voorzitter van de RvC WOM Den Haag ZuidWest

Lid van de RvC en voorzitter van de Auditcommissie is Erik-Jan Verdegaal. De eerste termijn van Erik-Jan is in maart 2020 gestart en loopt daarmee tot 2024, waarna hij herbenoembaar is. Erik-Jan is CFO van Anthony Veder Group en sinds medio 2021 ook lid van de RvC van Joint Financial Participations B.V. Deze nevenfunctie is gemeld aan de voorzitter van de RvC.

Conny Heemskerk is voorzitter van de RC en lid op voordracht van de huurders. Ze is op 1 januari 2017 benoemd en per 1 januari 2021 herbenoemd. Conny onderhoudt de contacten met de HBNZ en is daarnaast professioneel actief als:

- Zelfstandig adviseur Heemskerk Alliantiemangement (hoofdfunctie)
- Transitie-manager Sociaal Domein bij de gemeente Amsterdam (hoofdfunctie)
- Visitator, Raeflex
- Lid en vicevoorzitter RvC, Kennemer Wonen
- Lid Ondersteuningsteam Wonen en Zorg, Rvo Nederland

Ida Haisma is per 7 januari 2021 benoemd als huurderscommissaris:

- Directeur Leiden Bio Science Park (hoofd functie)
- Lid Board of Directors Lygature
- Lid Bestuur Nationaal Farmaceutisch Kenniscentrum
- Lid Kascommissie Vereniging van Eigenaren Zeekant 91-94 Den Haag

Vertrekkend commissaris Steffen Ruigrok was in 2021 een kleine week, dat wil zeggen tot en met 6 januari 2021, als huurderscommissaris verbonden aan Antonius van Padua. Steffen is in 2021 werkzaam geweest als directeur bij TMF Group, een internationale administratieve dienstverlener (hoofd functie) en daarbij ook directeur van TMF Structured Finance Services B.V. Zijn andere nevenactiviteiten zijn:

- Eigenaar van Rducation
- Mentor en examiner Nyenrode Business University

De hoofd- en nevenfuncties van de bestuurders zijn:

Merlien Welzijn (bestuurder van 1 september 2017 tot 1 september 2021)

- Lid bestuur donorvereniging Zuid-West
- Initiatiefnemer bijstandsgerechten en zelfstandig auteur van o.a. budgetkookboeken, een jeugdboekenreeks en een autobiografie

Benno Gruijters (interim-bestuurder vanaf september 2021)

- Visitator bij Cognitum

Teamdag en zelfevaluatie

In 2021 is vaker dan in andere jaren de onderlinge samenwerking binnen de RvC tegen het licht gehouden. Dit leek een verstandige keuze met het oog op de in 2020 en 2021, in covid 19 tijd, gestarte commissarissen met wie weinig fysieke vergaderingen werden gehouden.

In het eerste kwartaal is er een beraad gehouden om het jaar duiding te geven, waarbij de tijdelijke commissie vastgoed is geëvalueerd en er thema's zijn benoemd die in 2022 in de vergadering van de RvC extra aandacht verdienen. In het tweede kwartaal werd een begeleide teamdag met evaluatie georganiseerd zonder bestuurder maar met externe begeleiding. In het tweede halfjaar is er een individueel gesprek geweest met alle leden van de RvC afzonderlijk en de voorzitter. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd en in de raad besproken.

Honorering

De aan de leden van de RvC uitgekeerde honorering overschrijdt niet het maximumbedrag voor groothedsklasse D van € 15.300 en € 10.250 voor respectievelijk de voorzitter en de leden van de RvC, met:

Naam	Ontvangen honorering (x € 1)
R.C. Nulkes (voorzitter)	15.300
C.B. Nauta (vicevoorzitter)	10.250
E.J.H.C Verdegaal	10.250
C.H.B. Heemskerk	10.249
I.M. Haisma	10.082
S. Ruigrok	168

Deze honorering is exclusief gemaakte kosten in verband met het toezichthouden zoals de wettelijke reiskostenvergoeding of kosten voor permanente educatie.

Antonius van Padua keert aan de vicevoorzitter geen hogere bezoldiging dan aan de leden uit. Antonius van Padua keert ook geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen uit aan leden van de RvC. Op het functioneren binnen de WNT wordt tussentijds zelf en bij het controlemoment ook door de accountant getoetst.

PE-punten en themasessies

De leden van de RvC moeten in het kader van de Permanente Educatie jaarlijks scholing volgen. De PE-norm voor 2021 was vijf punten, wat gelijkstaat aan vijf uur scholing door een geaccrediteerde opleider. Het is mogelijk om een overschot uit het vorige jaar in te zetten in het huidige jaar. Van deze mogelijkheid maakte één commissaris gebruik. Er was geen behoefte aan gezamenlijke scholing in 2021.

Naam	Behaalde PE-punten
R.C. Nulkes (voorzitter)	5
C.B. Nauta (vicevoorzitter)	7
E.J.H.C. Verdegaal	15
C.H.B. Heemskerk (voldoende i.v.m. overschot 2020)	2
I.M. Haisma	23

Tot slot

2021 was een goed en intensief jaar waarin van de RvC een groot aantal acties werd verlangd. De RvC is doordrongen van het feit dat zij een voorbeeldfunctie heeft als het gaat om het omgaan met de covid 19 maatregelen. Er is alleen fysiek vergaderd waar het kon, ondanks de behoefte aan fysieke bijeenkomsten.

Ondanks de omstandigheden heeft de RvC zoveel mogelijk van zichzelf 'laten zien'. Zo heeft de RvC zich bij alle werkingen reflectief opgesteld en haar oor te luisteren gelegd bij de organisatieonderdelen en de belanghebbenden. In het reageren op de uitnodiging om de bereidheid tot een fusieverkenning te heroverwegen, heeft de RvC haar leidende principes laten zien door het huurders- en volkshuisvestelijk belang nadrukkelijk centraal te stellen en ook door deze afweging te delen met en laten communiceren door de (interim-)bestuurder.

Bestuur en RvC zijn tevreden dat ze de organisatie en de HBNZ vol overtuiging en in openheid heeft bevestigd dat zelfstandig verdergaan nog steeds de juiste keuze is. Antonius van Padua vormt een hecht team, berekend op haar taak, waaraan de nieuwe (vaste) bestuurder leiding gaat geven! En met deze conclusie en in afwachting van de uitkomsten van het governance inspectierapport start het nieuwe jaar.

Ron Nulkes (voorzitter)

Conny Heemskerk (vicevoorzitter)

Erik-Jan Verdegaal (lid)

Ida Haisma (lid)

Gertjan Giele (lid)

Jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2021	49
Winst- en verliesrekening over 2021	51
Kasstroomoverzicht over 2021	52
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2021	54
Toelichting op de balans per 31 december 2021	64
Financiële instrumenten	75
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	77
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	78
Overige informatie	87

Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2021	2020
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa	247	265
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	308.464	272.852
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	99.734	96.535
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.546	5.320
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.313	5.716
Totaal van vastgoedbeleggingen	424.057	380.423
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.409	1.288
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvorderingen	259	187
4.2 Overige vorderingen	859	514
Totaal van financiële vaste activa	1.118	701
Totaal van vaste activa	426.831	382.677
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	439	416
5.2 Overige voorraden	18	2
Totaal van voorraden	457	418
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	66	86
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	172	91
6.3 Overige vorderingen	-	47
6.4 Overlopende activa	135	123
Totaal van vorderingen	373	347
7. Liquide middelen	308	7.462
Totaal van vlottende activa	1.138	8.227
Totaal van activa	427.969	390.904

PASSIVA	2021	2020
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	259.665	229.761
8.2 Overige reserves	57.657	61.542
8.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	35.224	26.019
Totaal van eigen vermogen	352.546	317.322
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.323	1.425
9.2 Overige voorzieningen	51	48
Totaal van voorzieningen	1.374	1.473
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden aan overheid	5.916	6.252
10.2 Schulden aan banken	54.160	52.655
10.3 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.094	5.040
10.4 Overige schulden	16	25
Totaal van langlopende schulden	65.186	63.972
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	336	325
11.2 Schulden aan banken	5.186	5.156
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.073	567
11.4 Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	663	410
11.5 Overlopende passiva	1.605	1.679
Totaal van kortlopende schulden	8.863	8.137
Totaal van passiva	427.969	390.904

Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	14.696	15.244
12.2 Opbrengsten servicecontracten	105	107
12.3 Lasten servicecontracten	-72	-75
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-890	-848
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.377	-4.454
12.6 Overige directe operationele lasten expl. bezit	-2.165	-3.113
12. Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.297	6.861
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.326	19.672
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-12	-11
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.256	-18.883
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.058	778
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	683	-3.975
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.264	27.008
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	173	-4
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.120	23.029
15. Overige organisatiekosten	-1.661	-576
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-134	-192
17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.525	-2.868
17. Totaal van financiële baten en lasten	-2.525	-2.868
Totaal van resultaat voor belastingen	36.155	27.032
18. Belastingen	-931	-1.013
Totaal van resultaat na belastingen	35.224	26.019

Kasstroomoverzicht over 2021

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	14.716	15.311
Vergoedingen	201	104
Overige bedrijfsontvangsten	56	32
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	14.973	15.447
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.417	1.360
Onderhoudsuitgaven	3.151	3.315
Overige bedrijfsuitgaven	2.573	2.568
Betaalde interest	2.708	2.876
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	46	-
Verhuurdersheffing	1.191	2.130
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	14	25
Vennootschapsbelasting	1.084	1.041
Saldo uitgaande kasstromen	12.184	13.315
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.789	2.132
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.160	19.688
(Des)Investeringsontvangsten overig	19	8
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.179	19.696
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	11.458	7.702
Verbeteruitgaven	443	339
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	256	429
Investeringen overig	202	38
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	12.359	8.508
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.180	11.188
Transport	-7.391	13.320

Kasstroomoverzicht over 2021 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Transport	-7.391	13.320
Nieuwe te borgen leningen	6.626	-
Aflossing geborgde leningen	6.389	7.007
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	237	-7.007
Toename (afname) van geldmiddelen	-7.154	6.313
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.462	1.149
Geldmiddelen aan het einde van de periode	308	7.462

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2021

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nader voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing, in artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ('dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021'). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 april 2022.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het Daeb als het niet-Daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De covid 19 crisis raakt ons ook in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners. Bij de nieuwbouwprojecten is een beperkte vertraging in de uitvoering mogelijk. Voor ontstane huurachterstanden wordt gezamenlijk met de huurder naar een oplossing gekeken. Omdat onze ingaande kasstromen naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de covid 19 crisis vooralsnog beperkt is. Om deze reden zijn de waarderinggrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de activiteiten van de corporatie.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen, en een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2021

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX en Trace & Treasury) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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.

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voor al ons vastgoed, te weten woongelegenheden, parkeergelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Wij maken geen gebruik van een taxateur.

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

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren

Beleidswaarde

Wij vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag. De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie
- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt

Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt beleidswaarde	2021	2020
Streefhuur incl. aftopping (ook op liberalisatiegrens)	€ 701,35	€ 683,24
Onderhoudsnorm (gewogen)	€ 2.324,13	€ 2.154,24
Beheerlasten (gewogen)	€ 1.005,02	€ 1.068,48
Discontovoet	5,87%	5,69%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten bij het bezit heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Mutatie	Hoger	Lager
Disconteringsvoet	0,5%	-/- € 40.295	€ 29.182
Streefhuur	€ 25	€ 8.384	-/- € 10.978
Lasten onderhoud en beheer	€ 100	-/- € 7.016	€ 7.016

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex 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 de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 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 in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubri-ceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van de VOV-regeling doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden betreffende terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling of aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of ver-vaardigingsprijs, danwel 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 uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeveranderingen.

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

Tijdens de bouw wordt geen rente geactiveerd.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of dat het waarschijnlijk is dat er voldoende winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ons, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

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

Leningen u/g en vorderingen

De verstrekte leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, evenals via het amortisatieproces.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen

Nieuwbouw

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 aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds aan het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Na-investeringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling van medewerkers. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Grondslagen van resultaatbepaling over 2021

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar verhouding van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post wordt de verhuurderheffing met een eventuele vermindering als gevolg van investeringen in nieuwbouw en/of duurzaamheid opgenomen, belastingen (onroerende zaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekeringen (vooral bestaande uit de brand/storm polis) en de Aedes-contributie.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Hiernaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2021 zijn hier ook de Obligo-inning en de bijdrage aan de Aw opgenomen. In 2021 is tevens de Volkshuisvestelijke bijdrage (als gevolg van de Vestia leningruil) opgenomen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat samen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. We nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden als gevolg van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht over 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
1. Immateriële vaste activa		
Software Tobias AX	265	300
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	353	353
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-88	-53
Boekwaarde 1 januari	265	300
Mutaties		
Investerings	18	-
Afschrijvingen	-36	-35
Totaal mutaties	-18	-35
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	371	353
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-124	-88
Boekwaarde 31 december	247	265

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	308.464	272.852
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	99.734	96.535
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.546	5.320
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.313	5.716
Totaal van vastgoedbeleggingen	424.057	380.423

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.1. Daeb vastgoed in exploitatie		2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	272.852	266.385	96.535	94.183
Mutaties				
Opleveringen	7.946	-	-	-
Investerings	334	354	54	26
Aanschafwaarde herclassificatie	-	-	-	-351
Herwaardering herclassificatie	-	-	-	122
Aanpassingen marktwaarde	28.142	20.232	3.145	6.800
Aanschafwaarde overboeking voorraad	-127	-13.598	-	-4.435
Herwaardering overboeking voorraad	-683	-521	-	190
Totaal mutaties	35.612	6.467	3.199	2.352
Boekwaarde 31 december	308.464	272.852	99.734	96.535
Som van de herwaarderingen	204.736	177.277	53.707	50.562

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2021	Aantal vhe 2020
Geliberaliseerde huurwoningen	386	386
Bedrijfsroerend goed	5	5
Parkeergelegenheden	174	174
Totaal	565	565

Deze woningen zijn niet-Daeb omdat wij bij de scheiding Daeb / niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel de lagere inkomens als voor de middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Bij het bedrijfsroerend goed zijn vier eenheden opgenomen in de plint van het gebouw waar ook ons kantoor is gevestigd en verhuren we één pand naast onze eigen werkplaats aan de Walserij. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen gebruiken wij de zogenaamde 'Basis-variant'; hierbij hanteren we het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021'.

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur danwel de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021, een gemiddelde van de opzeggingen van de afgelopen vijf jaar.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin vijftig woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting vijf woningen in het komend boekjaar verkocht, bij een geraamde boekwaarde van € 2,3 miljoen wordt een verkoopopbrengst van € 3,5 miljoen verwacht.

Actuele en verzekerde waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 1.932 woongelegenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2020) van deze woningen bedraagt € 476 miljoen (2020: € 431 miljoen). De activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, vliegtuig- en stormschade voor de herbouwwaarde. Deze bedraagt € 324,8 miljoen (2020: € 320 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 196,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op deze datum bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	308.464	99.734	408.198
Beschikbaarheid (doorexpl.)	31.517	11.131	42.648
Betaalbaarheid (huren)	-132.124	-31.115	-163.239
Betaalbaarheid (verhuurderheff.)	-24.710	-619	-25.329
Kwaliteit (onderhoud)	-43.466	-8.105	-51.571
Beheer (beheerkosten)	-10.806	-3.111	-13.917
Totaal afslagen	-179.589	-31.819	-211.408
Beleidswaarde	128.875	67.915	196.790

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW rechten van eerste hypotheek en pand op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering, dit tot een bedrag van € 175 miljoen, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal een bedrag van € 210.000. Dit bedrag heeft betrekking op Daeb registergoederen.

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

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	5.320	5.695	5.716	142
Mutaties				
Opleveringen			-7.946	
Investeringen			12.308	8.124
Onrendabele investeringen boekjaar			1.070	
Mutatie voorziening onrendabele investeringen			-835	
Herclassificatie	-410	-413		
Aanpassingen marktwaarde	636	38		
Afwaarderingen				-2.550
Totaal mutaties	226	- 375	4.597	5.574
Boekwaarde 31 december	5.546	5.320	10.313	5.716

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Twee woningen zijn teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop voor een bedrag van € 410. Ze zijn verkocht op de vrije markt.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2021 24 (2020: 26) overgebleven VOV-woningen zijn er 21 overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige drie door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Hieronder zijn investeringen en afwaarderingen in het Bavo-terrein, de Schippersvaartweg en Het Zilt opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.288	1.092
Het verloop van deze post is als volgt: Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.166	1.952
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-878	-860
Boekwaarde 1 januari	1.288	1.092
Mutaties		
Investeringen	210	31
Desinvesteringen	-80	-46
Herclassificatie	-	229
Afschrijvingen	-66	-57
Afschrijvingen desinvesteringen	57	39
Totaal mutaties	121	196
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	2.296	2.166
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-887	-878
Boekwaarde 31 december	1.409	1.288
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en –terreinen	1.192	1.184
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	217	104

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en terreinen bedroeg per peildatum 1 januari 2021 € 880 (2020: € 756).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven.
- De overige (im)materiële activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

	2021	2020
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	259	187
4.2 Overige vorderingen	859	514
Totaal financiële vaste activa	1.118	701

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per 31 december 2021 4,259% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

VOV-woningen

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De nominale waarde bedraagt € 0. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar. In 2022 is vermoedelijk een bedrag van € 9.000 verrekenbaar.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 222.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 9,1 jaar. In 2021 is vermoedelijk een bedrag van € 3.000 verrekenbaar.

Agio Vestia leningruil

Onze volkshuisvestelijke bijdrage aan de leningruil wordt fiscaal in twee gelijke delen ten laste van de fiscale winst gebracht in 2021 en 2022. Het gedeelte van deze bijdrage dat in 2022 in aftrek wordt gebracht wordt ultimo 2021 fiscaal geactiveerd (actieve belastinglatentie). Het Agio bedraagt circa € 1 miljoen, de helft wordt in 2022 in aftrek gebracht, dit leidt tegen een tarief van 25% tot een nominaal bedrag van € 122.000 en contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet tot een latentie van € 117.000. In 2022 is deze latentie in zijn geheel verrekenbaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	187	200
Mutaties		
Dotatie agio als gevolg van Vestia leningruil	117	-
Vrijval/dotatie VOV-woningen	-30	1
Vrijval (dis)agio leningen o/g en u/g	-15	-14
Totaal mutaties	72	-13
Stand per 31 december	259	187

	2021	2020
De onderverdeling van de latentie is hierna als volgt:		
4.1.1 VOV-woningen	9	39
4.1.2 (Dis)agio leningen o/g en u/g	133	148
4.1.3 Agio Vestia leningruil	117	-
Belastinglatentie 31 december	259	187

4.2 Overige vorderingen

Stand 1 januari	514	560
Vordering Koopstart naar Overlopende activa a.g.v. verwachte verkoop in 2021	-	-46
Herwaardering Koopstart 2017 – 2021	345	-
Stand 31 december	859	514

De looptijd van de Koopstart-vordering (€ 666.000) is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen. De resterende € 193.000 bestaat uit de opbrengst van een perceel grond in De Zilk. De looptijd is afhankelijk van het verkrijgen van een bouwvergunning en deze wordt niet in 2022 verwacht.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	439	416
5.2 Overige voorraden	18	2
Totaal voorraden	457	418

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	416	517
Overboeking vanuit Activa in exploitatie	810	18.365
Overboeking vanuit VOV	469	418
Verkocht in het boekjaar	-1.256	-18.884
Stand 31 december	439	416

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop is één Daeb-woning uit de reguliere voorraad opgenomen. (2020: drie Daeb woningen).

	2021	2020
	<hr/>	<hr/>
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	66	86
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	172	91
6.3 Overige vorderingen	-	47
6.4 Overlopende activa	135	123
Totaal vorderingen	<hr/> 373	<hr/> 347

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	81	101
Voorziening wegens oninbaarheid	-15	-15
Totaal huurdebiteuren	<hr/> 66	<hr/> 86

Eind 2021 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,44% van de huuropbrengsten. (2020: 0,56%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	172	91
Totaal belastingen	<hr/> 172	<hr/> 91

6.3 Overige vorderingen

Afrekening servicekosten	-	47
Totaal overige vorderingen	<hr/> -	<hr/> 47

6.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten ICT	61	-
Vooruitbetaalde kosten overig	62	68
Vordering Koopstart als gevolg van verwachte verkoop in 2021	-	46
Overige overlopende activa	12	9
Totaal overlopende activa	<hr/> 135	<hr/> 123

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	57	6.954
Bank spaarrekeningen (dagelijks opvraagbaar)	250	500
Kruisposten	-	7
Kas	1	1
Totaal liquide middelen	<hr/> 308	<hr/> 7.462

	2021	2020
	<hr/>	<hr/>
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	259.665	229.761
8.2 Overige reserves	57.657	61.542
8.3 Resultaat boekjaar	35.224	26.019
Totaal eigen vermogen	352.546	317.322

Per 31 december 2021 is in totaal € 260 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 230 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 2021 bepaald en is hiermee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 211 miljoen (2020: € 206 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid.

Onze 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 sociale huurwoningen.

Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts beperkt vervreemd. Bij mutatie van de woning wordt de huur verhoogd tot de streefhuur (voor Daeb woningen 80% en voor niet-Daeb woningen 90% van de maximale huur), rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid.

8.1 Herwaarderingsreserves

Stand 1 januari	229.761	203.836
Mutatie herwaarderingsreserves	29.904	25.925
Stand 31 december	259.665	229.761

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserves is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	61.542	51.637
Resultaat vorig boekjaar	26.019	35.830
Mutatie herwaarderingsreserves	-29.904	-25.925
Stand 31 december	57.657	61.542

8.3 Resultaat boekjaar

Resultaat 2021	35.224	26.019
-----------------------	---------------	---------------

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt voor het resultaat aan het eigen vermogen toe te voegen.

	2021	2020
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.323	1.425
9.2 Overige voorzieningen	51	48
Totaal voorzieningen	1.374	1.473

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	1.425	-
Dotatie onrendabele investering Bavo-terrein, 22 woningen	591	-
Vrijval onrendabele investering Schippersvaartweg	-1.425	-
Dotatie onrendabele investering groot onderhoud Guldemond	732	-
Dotatie onrendabele investering Schippersvaartweg	-	1.425
Stand 31 december	1.323	1.425

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari	48	46
Toevoegingen	8	8
Onttrekkingen	2	6
Vrijval als gevolg van uitdienst treden	3	-
Stand 31 december	51	48

Dit betreft een voorziening voor loopbaanontwikkeling. Hiervan is € 51 kortlopend (< 5 jaar).

10. Langlopende schulden

	2021		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
10.1 Leningen overheid	1.087	4.829	5.916
10.2 Leningen banken	11.294	42.866	54.160
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.094	5.094
10.4 Overige langlopende schulden	16	-	16
Totaal langlopende schulden	12.397	52.789	65.186
	2020		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	1.745	4.507	6.252
Leningen banken	15.544	37.111	52.655
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.040	5.040
Overige langlopende schulden	25	-	25
Totaal langlopende schulden	17.314	46.658	63.972

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 4,259% (2020: 4,072%) exclusief de roll-over lening. Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op bladzijde 75.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	<u>Overheid</u>	<u>Banken</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2021	6.577	57.811	64.388
Nieuwe leningen	-	6.626	6.626
Opname variabele lening	-	2.000	2.000
Agio ten gevolge van Vestia leningruil	-	973	973
Aflossingen	325	8.064	8.389
Vrijval kortlopend deel agio	-	22	22
Totaal schuldrestant 31 december 2021	6.252	58.373	64.625
Aflossingsverplichting 2022	336	5.164	5.500
Stand 31 december 2021	5.916	53.209	59.125

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 66 miljoen (2020: € 65,7 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht wordt veroorzaakt door het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Dit jaar hebben wij het WSW een volmacht ter hand gesteld voor een bedrag van € 210 miljoen (dit heeft betrekking op het Daeb-bezit)

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. Bij één lening is sprake van een verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde, deze lening wordt jaarlijks volgens de effectieve rentemethode geamortiseerd. (Zie ook de waarderingsgrondslagen).

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand 1 januari	5.040	5.411
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-410	-398
Herwaarderingen	464	27
Totaal mutaties	54	-371
Stand 31 december	5.094	5.040

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op 24 woningen (2020: 26), waarvan dertien huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en elf nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

	2021	2020
10.4 Overige langlopende schulden		
Stand 1 januari	25	34
Vaststellingsovereenkomst, vrijval 2021 naar Overige kortlopende schulden	-10	-9
Overige langlopende schuld	1	-
Stand 31 december	16	25

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid	336	325
11.2 Schulden aan banken	5.186	5.156
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.073	567
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	663	410
11.5 Overlopende passiva	1.605	1.679
Totaal kortlopende schulden	8.863	8.137

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	336	325
Totaal schulden aan overheid	336	325

De aflossingsverplichting van € 336.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	5.164	5.156
Vrijval agio volkshuisvestelijke bijdrage	22	-
Totaal schulden aan banken	5.186	5.156

De aflossingsverplichting van € 5.164.000 bestaat uit een eindaflossing van € 5.000.000 en jaarlijkse aflossingen.

11.4 Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	663	381
Loonbelasting	-	29
Totaal schulden t.z.v. belastingen, premies van soc. verz. en pensioenen	663	410

11.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	1.184	1.373
Onderhoud	128	23
Vooruit ontvangen huren	104	97
Reservering vakantiedagen	64	43
Accountants- en advieskosten	64	57
Waarborgsommen	27	27
Afrekening MVGM	-	27
Overige overlopende passiva	35	32
Totaal overlopende passiva	1.606	1.679

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen is naast de langlopende leningen een roll-over lening (€ 5 miljoen) beschikbaar (2020: € 5 miljoen).

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en banken met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	< 1%	3% - < 4%	4% - < 5%	5% - < 6%	
> 1 - 5 jaar	-	1.086	1.183	10.000	12.269
> 5 - 10 jaar	1.000	1.281	1.335	-	3.616
> 10 - 15 jaar	-	10.808	9.524	-	20.332
> 15 - 20 jaar	6.000	683	5.209	-	11.892
> 20 jaar	-	10.390	626	-	11.016
Totaal	7.000	24.248	17.877	10.000	59.125

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 4,259% (2020: 4,072%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen op grond van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Renteconversies x € 1.000
2022	500	5.000	1.668
2023	521	5.000	-
2024	433	5.000	-
2025	449	-	-
2026	466	-	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 12,9 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-maands Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 31 basispunten.
- De basisrenteleningen (voor in totaal € 10 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 16 (tot 02-11-2023) en 24 (tot 01-10-2025) basispunten.

De kredietopslagen voor de twee bovenstaande basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Waterschapsbank (41%), de Bank Nederlandse Gemeenten (49%) en de gemeente Noordwijk (10%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 4,259% en de huidige (lagere) rente. Dit verschil leidde ultimo 2021 tot een koers van 136,74% (2020: 147,01%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
Langlopende leningen	68.625	68.388	93.841	100.540

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2021

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

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

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 1,7 miljoen.

Het obligo is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. Het borgstelsel is erop gericht geldgevers voldoende zekerheden te bieden in ruil voor lagere financieringslasten voor deelnemers. Hier toe dient het WSW te beschikken over een minimaal risicovermogen. Het WSW doet een beroep op de obligoverplichting van deelnemers als de ontwikkeling van het risicovermogen hiertoe noodzaakt.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligoheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligoheffing verplichting voor de jaren 2022 tot en met 2026 € 0,7 miljoen.

Investeringsverplichting

Ultimo 2021 waren voor onderstaande investeringen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 12,3 miljoen. Reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2021 zijn hierop in mindering gebracht.

- Voor de nieuwbouw aan Het Zilt (20 woningen) bedraagt de verplichting € 0,3 miljoen
- Voor de nieuwbouw op het Bavo-terrein (22 woningen) bedraagt de verplichting € 5,5 miljoen
- Voor het onderhoud aan de Guldemond (76 woningen) bedraagt de verplichting € 3,3 miljoen
- Voor de nieuwbouw aan de Schippersvaartweg (45 woningen) bedraagt de verplichting € 3,2 miljoen

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
12. Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	14.696	15.244
12.2 Opbrengsten servicecontracten	105	107
12.3 Lasten servicecontracten	72	75
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	890	848
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	4.377	4.454
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.165	3.113
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.297	6.861
12.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen Daeb	11.100	11.399
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.443	3.450
Niet woongelegenheden Daeb	62	161
Niet woongelegenheden niet-Daeb	188	322
Totaal te ontvangen netto huur	14.793	15.332
Huurderving wegens leegstand	-86	-55
Huurderving wegens oninbaarheid	-11	-33
Totaal huuropbrengsten	14.696	15.244
De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,6%).		
12.2 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	105	107
Totaalopbrengsten servicecontracten	105	107
12.3 Lasten servicecontracten		
Kosten voor leveringen en diensten	72	75
Totaal lasten servicecontracten	72	75
12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	26	31
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	427	428
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	437	389
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	890	848

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteit(en) verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	102	92

De afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	26	31
. Lasten onderhoudsactiviteiten	52	49
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	-
Waardeveranderingen	10	1
Overige organisatiekosten	7	6
Leefbaarheid	6	5
Totaal afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	102	92

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.110	1.024
Sociale lasten	171	146
Overige pensioenlasten	140	164
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.421	1.334

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 106 (2020: € 58) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. In 2021 waren gemiddeld 22,5 werknemers in dienst (2020: 20,25), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 19,32 (2020: 16,85).

Afdeling	Aantal	Fte's
Bestuurder	0,67	0,67
Staf	1,67	1,33
Financiën	6,00	4,56
Vastgoed	8,66	8,04
Wonen en interne zaken	5,50	4,72
Totaal	22,50	19,32

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	427	428
. Lasten onderhoudsactiviteiten	726	673
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72	24
Overige organisatiekosten	80	98
Leefbaarheid	107	102
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.421	1.334

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

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar
- Er is sprake van een middelloonregeling
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2021 118,8% (per ultimo 2020: 103,1%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-135	-50
Overige bedrijfsopbrengsten	-77	-72
Overige personeelskosten	542	462
Algemene beheer- en administratiekosten	146	168
Automatiseringskosten	297	286
Advies- en ontwikkelkosten	407	362
Huisvestingskosten	44	52
Kosten Raad van Commissarissen	77	84
Niet verrekenbare servicekosten	79	37
Overige bedrijfslasten	-	13
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.380</u>	<u>1.342</u>
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	437	389
. Lasten onderhoudsactiviteiten	441	435
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59	-1
Overige organisatiekosten	555	459
Leefbaarheid	4	58
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.380</u>	<u>1.342</u>

	2021	2020
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	1.155	849
Mutatieonderhoud	811	685
Contractonderhoud	297	331
Planmatig onderhoud	995	1.486
Subtotaal lasten onderhoud	3.258	3.351
Af: opbrengst eigen onderhoudsdienst	100	53
Totaal lasten onderhoud	3.158	3.298
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	52	49
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	726	672
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	441	435
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.377	4.454

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	2.121	2.130
Af: Vermindering nieuwbouw 30 woningen; € 25.000 per woning	750	-
Vermindering duurzaamheid 60 woningen; € 3.000 per woning	180	-
Belastingen (onroerende zaak- en waterschapsbelasting)	899	910
Verzekeringen	58	57
Contributie landelijke federatie	17	16
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.165	3.113

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

13.1 Verkoopopbrengst	2.383	19.823
13.2 Af: Verkoopkosten	57	151
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	9	9
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	2
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.256	18.883
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.058	778

In 2021 zijn zeven woningen verkocht (2020: vijftien), zes uit het bestaand bezit (2020: dertien) en één teruggekochte VOV-woning (2020: twee). Van één Koopstart-woning is de korting terugbetaald

	2021	2020
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	1.016	826
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	42	141
Verkoop BOG/MOG/ZOG (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	-	-189
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.058	778
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	2.083	3.712
Af: Verkoopkosten	35	99
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	7	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.024	2.783
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	1.016	826
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	300	571
Af: Verkoopkosten	22	9
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	2	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	-
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	233	418
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	42	141
Verkoop BOG/MOG/ZOG (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	-	15.540
Af: Verkoopkosten	-	43
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	-	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	-	1
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	15.682
Totaal verkoopopbrengst BOG/MOG/ZOG	-	-189
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	683	-3.975
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.264	27.032
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	173	-4
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.120	23.029
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein fase 1	-	-1.397
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein Langehorst	-595	-
Afboeking onrendabele investering, Schippersvaartweg	-	-2.028
Terugname onrendabele investering, Schippersvaartweg	1.455	-
Afboeking onrendabele investering, Het Zilt	-	-550
Terugname onrendabele investering, Het Zilt	210	-
Afboeking onrendabele investering, Guldemond groot onderhoud	-732	-
Resultaat herwaardering Koopstart woningen	345	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	683	-3.975

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Resultaat herwaardering vastgoed in exploitatie	31.287	27.031
Geactiveerde productie eigen bedrijf	135	49
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	10	1
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	72	24
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	76	48
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.264	27.032

14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	636	38
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-463	-42
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	173	-4

15. Overige organisatiekosten

Volkshuisvestelijke bijdrage (overname Vestia lening)	973	-
Obligo-inning	40	-
Bijdrage Aw	6	13
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	7	6
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	80	98
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	555	459
Totaal overige organisatiekosten	1.661	576

16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	26	27
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	6	5
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	107	102
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	31	85
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	16	27
Totaal leefbaarheid	134	192

	2021	2020
17. Totaal van financiële baten en lasten		
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.525	2.868
Totaal saldo financiële baten en lasten	2.525	2.868
17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	-	-
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen banken	2.282	2.596
Rente leningen overheid	229	250
Disagio Waarborgfonds	10	10
Rente rekening-courant	7	15
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	-3	-3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.525	2.868

18. Belastingen

Schattingen

De acute vpb-positie voor het jaar 2021 is bepaald op € 1.005.000. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Het door ons verwachte fiscale resultaat over het jaar 2021 bedraagt € 4.117.000.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	1.005	1.019
Mutatie latente belastingen actief	45	13
Belastinglatentie leningruil	-117	-
Afrekening acute belastingen vorig boekjaar	-2	-3
Betalingskorting 2020	-	-16
Totaal belastinglast	931	1.013

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 2,6% (2020: 3,7%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed overig, in exploitatie en VOV	-22
Diverse mutaties	-
Effectief belastingtarief	3

Acute belastingen boekjaar

De acute vpb-positie voor het jaar 2021 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 4.117.000.

De post 'Acute belastingen boekjaar' (x € 1.000) is als volgt bepaald:

	2021
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	35.224
Correctie vennootschapsbelasting	931
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	36.155
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-14
	36.146
Tijdelijke verschillen:	
ATAD-renteaftrekbeperking	743
Fiscale bijdrage aan Vestia leningruil (50%)	486
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	158
Fiscaal te activeren financieringskosten	129
Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit	31
Fiscaal te activeren leefbaarheid	2
Fiscaal te activeren overige kosten	2
Toepassing herinvesteringsreserve Activa ten dienste van de exploitatie	-7
Fiscaal hogere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	-19
Vrijval disagio leningen	-86
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	-173
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-250
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	-338
Toepassing herinvesteringsreserve	-1.074
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-31.633
	-32.029
Fiscaal resultaat	4.117
Belastbaar bedrag	4.117
€ 245.000 x 15% (lage tarief)	37
€ 3.735.000 x 25% (hoge tarief)	968
Verschuldigde winstbelasting	1.005

Overige informatie

Balans per 31 december 2021

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	193	54		247
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	308.464			308.464
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		99.734		99.734
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.019	2.527		5.546
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	10.313			10.313
Totaal van vastgoedbeleggingen	321.796	102.261		424.057
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.100	309		1.409
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	87.728		-87.728	-
Vordering op groepsmaatschappijen	17.847		-17.847	-
Latente belastingvordering(en)	259			259
Overige vorderingen	666	193		859
Totaal van financiële vaste activa	106.500	193	-105.575	1.118
Totaal vaste activa	429.589	102.817	-105.575	426.831
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	203	236		439
Overige voorraden	15	3		18
Totaal voorraden	218	239		457
Vorderingen				
Huurdebiteuren	54	12		66
Belastingen en premies van sociale verzekering	100	72		172
Overige vorderingen	-	-		-
Overlopende activa	399	-264		135
Totaal van vorderingen	553	-180		373
Liquide middelen	-5.421	5.729		308
Totaal vlottende activa	-4.650	5.788		1.138
Totaal van activa	424.939	108.605	-105.575	427.969

Balans per 31 december 2021

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	259.665	54.369	-54.369	259.665
Overige reserves	57.657	29.388	-29.388	57.657
Resultaat na belastingen van het boekjaar	35.224	3.971	-3.971	35.224
Totaal van eigen vermogen	352.546	87.728	-87.728	352.546
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	976	347		1.323
Overige voorzieningen	40	11		51
Totaal voorzieningen	1.016	358		1.374
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	5.916			5.916
Schulden aan banken	54.160			54.160
Schuld aan groepsmaatschappij		17.847	-17.847	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.782	2.312		5.094
Overige schulden	12	4		16
Totaal van langlopende schulden	62.870	20.163	-17.847	65.186
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	336			336
Schulden aan banken	5.186			5.186
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	998	75		1.073
Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	614	49		663
Overlopende passiva	1.373	232		1.605
Totaal van kortlopende schulden	8.507	356		8.863
Totaal van passiva	424.939	108.605	-105.575	427.969

Balans per 31 december 2020

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	207	58		265
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	272.852			272.852
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		96.535		96.535
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.671	2.649		5.320
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	5.716			5.716
Totaal van vastgoedbeleggingen	281.239	99.184		380.423
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.005	283		1.288
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	83.757		-83.757	-
Vordering op groepsmaatschappij	19.166		-19.166	-
Latente belastingvordering(en)	179	8		187
Overige vorderingen	321	193		514
Totaal van financiële vaste activa	103.423	201	-102.923	701
Totaal vaste activa	385.874	99.726	-102.923	382.677
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	416			416
Overige voorraden	2			2
Totaal voorraden	418			418
Vorderingen				
Huurdebiteuren	71	15		86
Belastingen en premies van sociale verzekering	22	69		91
Overige vorderingen	31	16		47
Overlopende activa	106	17		123
Totaal van vorderingen	230	117		347
Liquide middelen	1.436	6.026		7.462
Totaal vlottende activa	2.084	6.143		8.227
Totaal van activa	387.958	105.869	-102.923	390.904

Balans per 31 december 2020

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	229.761	51.207	-51.207	229.761
Overige reserves	61.542	24.743	-24.743	61.542
Resultaat na belastingen van het boekjaar	26.019	7.807	-7.807	26.019
Totaal van eigen vermogen	317.322	83.757	-83.757	317.322
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	1.425			1.425
Overige voorzieningen	37	11		48
Totaal van voorzieningen	1.462	11		1.473
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	6.252			6.252
Schulden aan banken	52.655			52.655
Schuld aan groepsmaatschappij		19.166	-19.166	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.529	2.511		5.040
Overige schulden	19	6		25
Totaal van langlopende schulden	61.455	21.683	-19.166	63.972
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	325			325
Schulden aan kredietinstellingen	5.156			5.156
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	443	124		567
Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	379	31		410
Overlopende passiva	1.416	263		1.679
Totaal van kortlopende schulden	7.719	418		8.137
Totaal van passiva	387.958	105.869	-102.923	390.904

Winst en verliesrekening over 2021

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.082	3.614		14.696
Opbrengsten servicecontracten	85	20		105
Lasten servicecontracten	-57	-15		-72
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-680	-210		-890
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.578	-799		-4.377
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-1.575	-590		-2.165
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.277	2.020		7.297
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.048	278		2.326
Toegerekende organisatiekosten	-9	-3		-12
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-1.023	-233		-1.256
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.016	42		1.058
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	1.030	-347		683
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	28.119	3.145		31.264
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	95	78		173
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.244	2.876		32.120
Overige organisatiekosten	-1.510	-151		-1.661
Kosten omtrent leefbaarheid	-107	-27		-134
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	351		-351	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.523	-353	351	-2.525
Totaal van financiële baten en lasten	-2.172	-353	-	-2.525
Totaal van resultaat voor belastingen	31.748	4.407	-	36.155
Belastingen	-495	-436		- 931
Resultaat uit deelnemingen	3.971		-3.971	-
Totaal van resultaat na belastingen	35.224	3.971	-3.971	35.224

Winst en verliesrekening over 2020

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.501	3.743		15.244
Opbrengsten servicecontracten	87	20		107
Lasten servicecontracten	-61	-14		-75
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-649	-199		-848
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.394	-1.060		-4.454
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-2.415	-698		-3.113
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.069	1.792		6.861
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.630	5.042		19.672
Toegerekende organisatiekosten	-8	-3		-11
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-14.004	-4.879		-18.883
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	618	160		778
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-3.975			-3.975
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	20.209	6.799		27.008
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	6	-10		-4
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.240	6.789		23.029
Overige organisatiekosten	-449	-127		-576
Kosten omtrent leefbaarheid	-152	-40		-192
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	375		-375	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.865	-378	375	-2.868
Totaal van financiële baten en lasten	-2.490	-378	-	-2.868
Totaal van resultaat voor belastingen	18.836	8.196	-	27.032
Belastingen	-624	-389		-1.013
Resultaat uit deelnemingen	7.807		-7.807	-
Resultaat na belastingen	26.019	7.807	-7.807	26.019

Kasstroomoverzicht over 2021

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.114	3.602		14.716
Vergoedingen	158	43		201
Overige bedrijfsontvangsten	47	9		56
Ontvangen interest	351		-351	-
Saldo ingaande kasstromen	11.670	3.654	-351	14.973
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.106	311		1.417
Onderhoudsuitgaven	2.637	514		3.151
Overige bedrijfsuitgaven	2.006	567		2.573
Betaalde interest	2.705	354	-351	2.708
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	45	1		46
Verhuurdersheffing	820	371		1.191
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	11	3		14
Vennootschapsbelasting	856	228		1.084
Saldo uitgaande kasstromen	10.186	2.349	-351	12.184
Totaal van kasstroom uit operationele act.	1.484	1.305	-	2.789
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.095	65		2.160
(Des)Investeringsontvangsten overig	15	4		19
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	2.110	69	-	2.179
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	11.458	-		11.458
Verbeteruitgaven	392	51		443
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	256		256
Investerings overig	157	45		202
Totaal van verwerving van MVA	12.007	352	-	12.359
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.897	-283	-	-10.180
Transport	-8.413	1.022	-	-7.391

Kasstroomoverzicht over 2020

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.544	3.768		15.312
Vergoedingen	45	59		104
Overige bedrijfsontvangsten	25	7		32
Ontvangen interest	375		-375	-
Saldo ingaande kasstromen	11.989	3.834	-375	15.448
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.061	299		1.360
Onderhoudsuitgaven	2.586	730		3.316
Overige bedrijfsuitgaven	1.928	640		2.568
Betaalde interest	2.873	378	-375	2.876
Verhuurdersheffing	1.739	391		2.130
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	14	11		25
Vennootschapsbelasting	812	229		1.041
Saldo uitgaande kasstromen	11.013	2.678	-375	13.316
Totaal van kasstroom uit operationele act.	976	1.156	-	2.132
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.634	5.054		19.688
Verkoopontv. wgh. (VOV) voor doorverkoop	6	2		8
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	14.640	5.056	-	19.696
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	7.702	-		7.702
Verbeteruitgaven	309	30		339
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	429		429
Investerings overig	29	9		38
Totaal van verwerving van MVA	8.040	468	-	8.508
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	6.600	4.588	-	11.188
Transport	7.576	5.744	-	13.320

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-8.413	1.022	-	-7.391
Nieuwe te borgen leningen	6.626			6.626
Aflossing ongeborgde leningen	1.319	-1.319		-
Afgeloste geborgde leningen	6.389			6.389
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.556	-1.319	-	237
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.857	- 297	-	-7.154
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.436	6.026		7.462
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.421	5.729		308

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	7.576	5.744	-	13.320
Aflossing ongeborgde leningen	1.295	-1.295		-
Afgeloste geborgde leningen	7.007			7.007
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.712	-1.295	-	-7.007
Toename (afname) van geldmiddelen	1.864	4.449	-	6.313
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-428	1.577		1.149
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.436	6.026		7.462

Bezoldiging topfunctionarissen over 2021

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Op grond van bovenstaande dienen de individuele inkomensgegevens te worden gerapporteerd van functionarissen indien die meer verdienen dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers, gerelateerd aan een staffel op basis van het aantal verhuurbare eenheden en het inwonertal (norm 2021: € 132.000). Aan geen van onze werknemers zijn beloningen uitgekeerd boven de € 132.000.

Leidinggevende topfunctionaris

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende 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	
Naam	R.M. Welzijn
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/08
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	73.593
Beloning betaalbaar op termijn	11.679
Subtotaal	85.272
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	87.879
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Bezoldiging	87.879
Het bedrag van de overschrijding en de reden	n.v.t. / n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2020, bedragen x € 1	
Naam	R.M. Welzijn
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	107.391
Beloning betaalbaar op termijn	19.609
Subtotaal	127.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000
Bezoldiging	127.000

Conform de WNT valt de bestuurder in beloningscategorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500, en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2020. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 132.000. Onze bestuurder rijdt een auto van de zaak.

Gegevens 2021, bedragen x 1	
Naam	B.G.M. Gruijters
Functiegegevens	Bestuurder ad interim
Kalenderjaar	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/09 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in kalenderjaar	4
Omvang dienstverband in uren kalenderjaar	448
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 110.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 89.152
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 56.000
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 56.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	€ 56.000
Het bedrag v/d de overschrijding en waarom deze al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2021 bedraagt € 56.299 en is naar individuele commissaris te specificeren:

Gegevens 2021, bedragen x € 1					
Naam	R.C. Nulkes	C. B. Nauta	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	I.M. Haisma
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	7/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.300	10.250	10.249	10.250	10.082
Ind. toep. bez.max.	19.800	13.200	13.200	13.200	12.983
Onverschuldigd betaald	-	-	-	-	-
Bezoldiging	15.300	10.250	10.249	10.250	10.082
Overschrijding en reden	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelichting vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

Gegevens 2021, bedragen x € 1	
Naam	S.E.J. Ruigrok
Functiegegevens	Lid
Functieervulling	1/1 - 6/1
Bezoldiging	
Bezoldiging	168
Ind. toep. bez.max.	217
Onverschuldigd betaald	-
Bezoldiging	168
Overschrijding en reden	nvt./nvt.
Toelichting vordering	nvt.

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

Gegevens 2020, bedragen x € 1			
Naam	R.C. Nulkes		C. B. Nauta
Functiegegevens	Vicevoorzitter	Voorzitter	Lid/vicevoorz.
Functieervulling	01/01 - 29/02	01/03 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.642	12.250	9.850
Ind. toep. bez.max.	2.082	15.927	12.700

Gegevens 2020, bedragen x € 1				
Naam	S.E.J. Ruigrok	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	I.M. Haisma
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	n.v.t.
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/03 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.850	9.850	8.208	
Ind. toep. bez.max.	12.700	12.700	10.618	

Accountantskosten over 2021

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie (BDO) behoort, zijn als volgt:

BDO 2021 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	66	-	66
Controle dVi	-	8	-	8
Omzetbelasting	-	-	1	1
Vennootschapsbelasting	-	-	10	10
Projecten, subsidies en RVV *	-	-	11	11
Totaal	-	74	22	96

* Regeling vermindering verhuurderheffing

BDO 2020 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	70	-	70
Controle dVi	-	8	-	8
Omzetbelasting	-	-	2	2
Vennootschapsbelasting	-	-	14	14
Vermindering verhuurderheffing	-	-	3	3
Onderzoek softcontrols	1	-	-	1
Totaal	1	78	19	98

De hierboven vermelde cijfers bij 'Onderzoek van de jaarrekening' geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden.

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2021

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 21 april 2022.

B.G.M. Gruijters
Bestuurder a.i.

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 april 2022.

De heer R.C. Nulkes
Voorzitter

Mevrouw C.H.B. Heemskerk
Vicevoorzitter

De heer E.J.H.C. Verdegaal
Lid

Mevrouw I.M. Haisma
Lid

De heer G.J.M. Giele
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gebeurtenissen na balansdatum

Oekraïne

De oorlog in Oekraïne raakt de hele wereld. De gevolgen van deze oorlog zullen impact hebben op de inflatie (januari en februari 6,3%) en hierdoor ook op de bestedingsruimte van huurders. Mogelijke gevolgen voor ons:

- De vermindering van het besteedbaar inkomen van huurders. Dit kan tot financiële problemen leiden en daarmee tot betaalachterstanden en dus stijging van huurdering. Evenals voorgaande jaren zijn wij voornemens in dergelijke gevallen maatwerkoplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen om deze reden voorkomen kunnen worden.
- De inflatie kan leiden tot een toename van de bouwkosten, dit kan in bepaalde gevallen gevolgen hebben voor de planning en uitvoering, aangezien hierdoor werkzaamheden mogelijk heroverwogen moeten worden.
- Mogelijke rentestijgingen, deze zijn nu al zichtbaar in de markt.
- Waardering van het vastgoed: stijgende prijzen leiden tot daling van de waarde (waaronder beleidswaarde) van het vastgoed.

De volledige impact van deze gebeurtenissen is op het moment van opstellen van de jaarrekening nog erg onzeker. De verwachting is echter dat een en ander geen substantiële invloed heeft op onze de continuïteit.

Nieuwe bestuurder

Na een zorgvuldige selectieprocedure, geadviseerd door de HBNZ, de ondernemingsraad en het MT, heeft de RvC de keuze laten vallen op een kandidaat die na de inmiddels geslaagde Aw-procedure per 1 mei in dienst treedt.