

IN VERBINDING

JAARVERSLAG 2021



Colofon

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat parallel loopt aan het kalenderjaar 2021.

Het werkgebied van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Die omvat de volgende gemeenten: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als 'Vereniging Volkshuisvesting' opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang aangewend. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 8 april 2021.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de status van 'organisatie van openbaar belang' (OOB).

De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

Vormgeving:

VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

Infographics en illustraties:

Illustratiestudio Anne Luchies, Arnhem

INHOUD

DEEL I

Volkshuisvestelijk verslag 2021 4

Beschouwing 5

Samenvatting ontwikkelingen en resultaten 2021 6

HOOFDSTUK 1

HUISVESTING EN DIENSTVERLENING 8

1.1 Betaalbaar wonen 9

1.2 Woonruimteverdeling 12

1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen 16

1.4 Dienstverlening 16

HOOFDSTUK 2

LEEFBARE WIJKEN EN BUURTEN 18

2.1 Wijkaanpak 19

2.2 Leefbare buurten en wijken 20

HOOFDSTUK 3

VASTGOED 22

3.1 Ontwikkelingen in beleid en vastgoedportefeuille 23

3.2 Beheer en onderhoud 25

3.3 Investeren in kwaliteit en duurzaamheid 26

HOOFDSTUK 4

SAMEN WERKT 30

4.1 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer 31

4.2 Maatschappelijke samenwerking 31

HOOFDSTUK 5

FINANCIËEL BELEID 33

5.1 Resultaat, kastromen en kengetallen 34

5.2 Waardering vastgoed 36

5.3 Treasury 38

5.4 Fiscaal beleid 38

5.5 Kader en oordeel toezichthouders 38

5.6 Verbindingen 39

5.7 Maatschappelijke bijdrage 39

HOOFDSTUK 6

ORGANISATIE 40

6.1 Personeel en organisatieontwikkeling 41

6.2 Bedrijfsvoering 42

Bijlage:

Volkshuisvesting in cijfers 44

DEEL II

Bestuursverslag 2021 47

1. Intern toezicht en bestuur 48

2. Verslag raad van commissarissen 48

3. De commissies 49

4. Stakeholders 50

5. Samenstelling raad van commissarissen 52

6. Verslag van het bestuur 54

7. Samenstelling bestuur en nevenfuncties 56

8. Risicobeheersing 56

Ondertekening van het jaarverslag 2021 61

DEEL III

Jaarrekening 62



DEEL I

VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 2021

Volkshuisvesting Arnhem | Jaarverslag 2021

BESCHOUWING



Met hoge verwachtingen begonnen we vorig jaar aan het jaar 2021. Met het vaccin in het vooruitzicht zouden we de pandemie achter ons kunnen laten. Hoe anders startten we dit jaar. Het jaar 2021 was het jaar waarin we ons voortdurend opnieuw moesten verhouden tot nieuwe varianten en de daarmee gepaard gaande golven. De pandemie is niet voorspelbaar, is niet 'eventjes' en is niet zo maar op te lossen.

Deze ongekende tijd is als rijden in dikke mist, waarbij het moeilijk oriënteren is. Het enige wat helpt is vertrouwen. Vertrouwen op de rode achterlichten voor je, op de witte strepen op de weg en op je medeweggebruikers. Als dat vertrouwen verdwijnt, dan wordt het gevaarlijk rijden in de mist.

Op dit moment staat het vertrouwen zwaar onder druk. Je kunt er niet omheen, er is heel veel wij-zij-denken in de samenleving. Dat is niet alleen het gevolg van de pandemie. In feite maakt de pandemie zichtbaar wat al gaande was: een toenemende kansenongelijkheid.

Deze ongelijkheid is heel goed zichtbaar als het gaat om wonen. Nergens is de kloof tussen 'haves' en 'have nots', tussen de insiders (de mensen die een koopwoning hebben of al in een sociale huurwoning wonen) en de outsiders (mensen op zoek naar huisvesting) zichtbaarder dan op de woningmarkt. Terecht wordt gesproken van een wooncrisis, die op veel vlakken actie vraagt.

Met het opstellen van de Actieagenda Wonen in 2021 hebben we als sector laten zien waarop we aanspreekbaar zijn. In Arnhem zetten we in op de Arnhem Oost-aanpak. In een tijdsbestek van 18 jaar werken we aan kansen voor mensen in deze wijken.

Op de valreep van 2021 kwam het regeerakkoord met het nieuws dat de belasting op sociale huur (de verhuurderheffing) eraf gaat per 2023. Dat betekent ruimte om te investeren. En met de aanpassing van de woningwet kunnen we meer doen als het gaat om leefbaarheid. Kortom, we krijgen de komende jaren volop kansen om als corporatie een wezenlijke bijdrage te leveren aan de aanpak van de wooncrisis.

Wat we in 2021 hebben gedaan, kunt u lezen in dit verslag. Ook al was het geen gemakkelijk jaar, we zijn – ondanks beperkingen – altijd in verbinding gebleven met elkaar. Onze medewerkers en partners waren volop aanwezig om een bijdrage te leveren aan het wonen in Arnhem. Ik heb er dan ook het volste vertrouwen in dat we met elkaar de uitdagingen die nog voor ons liggen kunnen oppakken. Dat zullen er veel zijn. Eind februari 2022 werd de wereld opgeschrikt door de inval van Rusland in de Oekraïne. Een ongekende daad van agressie die – ook al weten we niet hoe het zal uitpakken – een grote invloed zal hebben op ons werk het komend jaar/ de komende jaren.

Ik wil hierbij alle medewerkers van Volkshuisvesting, huurdersorganisatie Hovar, onze raad van commissarissen en de partners in de stad bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar. Daarnaast spreek ik de hoop uit dat we ook aankomend jaar samen kunnen werken aan de vele en complexe uitdagingen die voor ons liggen.

Liesbeth van Asten
Directeur/bestuurder

Maart 2022

SAMENVATTING ONTWIKKELINGEN EN RESULTATEN 2021

Doelgroep en woningmarkt: krapte houdt aan

Opnieuw werd de sociale huurwoningmarkt in Arnhem krappere: meer woningzoekenden, gelijkblijvend aantal vrijkomende woningen. Het aantal huishoudens dat in Arnhem een woning van één van de corporaties zoekt, steeg naar ruim 32.200 (in 2020: 28.000). Gemiddeld reageerden 198 woningzoekenden op een woning waar de 'meettijd' het criterium is en waren er 942 kandidaten voor iedere woning die op basis van loting werd verhuurd. De slaagkans voor de primaire doelgroep nam voor Arnhem af van 3,3% in 2020 naar 2,9% in 2021.

Minder verhuringen, veel maatwerk

In 2021 heeft Volkshuisvesting 867 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 840 in de sociale sector. Dat zijn er beduidend minder dan in 2020 (1.029). We hebben in 2021 geen nieuwbouw kunnen toevoegen. 99,5% van alle nieuw verhuurde woningen zijn passend toegewezen. De minimumnorm van 95% is daarmee ruim gehaald. We pasten bij de verhuringen in 21,5% maatwerk toe. We hebben op deze wijze vooral bijzondere doelgroepen, senioren en jongeren gehuisvest. Ook statushouders (27 personen uit zeven huishoudens) en daklozen (zes, via project Housing First) konden we een woning bieden. Door het schaarse aanbod grote woningen moeten statushouders relatief lang wachten op passende huisvesting.

Aantal betaalbare woningen neemt toe

In 2021 was er voor de sociale huurwoningen géén jaarlijkse huurverhoging, vanwege een uitspraak van de Tweede Kamer. De voorgenomen inflatievolgende huurverhoging (1,4%) is dus niet doorgevoerd.

Door de 'Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen' kregen 687 huurders een lagere huur. En op basis van het 'Sociaal huurakkoord' werden nog eens 36 verzoeken om huurverlaging gehonoreerd.

Het aantal betaalbare woningen – tot de tweede aftoppingsgrens – nam door deze maatregelen toe tot 11.768 eind 2021. Daarmee voldoen we ruim aan de doelstelling uit de prestatieafspraken (tenminste 11.100).

Impact corona op huurachterstand

De huurachterstand bij woningen bedroeg 1,06% (2020: 1,10%). Vijf huurders en twee vertrokken huurders hebben zich gemeld als gedupeerde van de toeslagenaffaire. De achterstanden van hen zijn bevroren tot er duidelijkheid is. De impact van de coronacrisis is nadrukkelijker te zien bij het overige vastgoed, zoals bedrijfspanden. Hier was het achterstandspercentage eind 2021 3,36%. Eind 2020 was dat nog 4,88%; voor de coronacrisis 0,67%. Op verzoek van door corona-beperkingen getroffen huurders van bedrijfspanden zijn ook in 2021 maatwerkafspraken gemaakt over de huurbetaling.

Minder huisuitzettingen

Volkshuisvesting streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen vanwege huurachterstanden. Gelukkig zien we een dalende trend. In drie situaties waarbij de huurder niet zelf op het adres woonde of niet reageerde op contactpogingen was ontruiming toch nodig. Daarnaast waren er 14 huisuitzettingen waar ernstige overlast of hennepcultuur de hoofdoorzaak was. Totaal dus 17 huisuitzettingen (2020: 25).

Leefbaarheid

Volkshuisvesting ziet erop toe dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. In meerdere wijken waren we dit jaar actief met grote opruimacties in samenwerking met de bewoners. Vaak gingen die vooraf aan de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Daarnaast zijn 140 huurders aangeschreven vanwege gebrekkig tuinonderhoud of vervuiling in de algemene ruimte of achterpaden.

Een zwartboek van de SP met daarin klachten van huurders in Malburgen over vocht en schimmel was aanleiding om bij alle huurders in het gebied huisbezoeken af te leggen. Dat is door alle partijen positief ervaren. Een deel van de klachten konden we snel verhelpen. Andere klachten pakken we op in de duurzaamheidsprojecten.

In geselecteerde verduurzamingsprojecten kijken we bovendien naar koppelkansen. Zo heeft het bureau 'Achter de voordeur' in Immerloo bewonersgesprekken gevoerd vooraf-



gaand aan de renovatie/verduurzaming. Daarbij zetten we persoonlijke problematiek waar het kan door naar professionele ondersteuning, onder meer via de sociale wijkteams.

Vastgoed: microwoningen en veel projecten in voorbereiding

In 2021 verkochten we zes woningen en kochten er vier aan. Veel energie is gestoken in het vinden van een nieuwe locatie voor de 16 verplaatsbare microwoningen op Meinerswijk. Vier hebben een goede bestemming gekregen op het terrein van Stichting 't Broek Omhoog. De overige twaalf microwoningen krijgen in 2022 een bestemming in de regio en blijven behouden voor de corporatiesector. Per saldo nam de woningportefeuille met 14 af tot 12.990.

Er is geen nieuwbouw opgeleverd in 2021. Wel zijn na een lange aanloop, door externe procedures zoals het verkrijgen van de omgevingsvergunningen, de voorbereidingen voor start bouw in volle gang voor: de woningen in het Gashouderkwartier (72) en KlasseWonen in Schuytgraaf (12), Ww3 in Malburgen-West (49) en Whemedreef in Malburgen-Oost (21). In 2022 start de bouw op deze locaties.

Woningen verduurzaamd

In 2021 is de verduurzaming en renovatie van 81 woningen afgerond. Deze woningen maakten een gemiddelde sprong in het energielabel van D of E naar A. Schaarste aan materialen en personeel (zowel bij aannemers als bij Volkshuisvesting) leverde behoorlijke vertraging op. Twee in 2021 gestarte projecten ronden we daardoor pas in 2022 af. De gemiddelde energieprestatie (EP2) van alle zelfstandige woningen bedroeg 214 kWh/m². Dit komt overeen met label C.

De komende jaren zetten wij fors in op de uitvoering van onze verduurzamingsopgave. We reduceren zo de CO₂-uitstoot en breiden duurzame energieopwekking uit. Het vervolgen van het zonnepanelenproject en onze inspanning om met andere partners meer woningen aan te sluiten op een warmtenet gaan daaraan bijdragen.

Stakeholders

We werkten samen met huurdersorganisatie Hovar, de gemeente Arnhem en corporaties Vivare en Portaal aan

de prestatieafspraken voor 2021 en uitwerkingen daarvan. Hovar is betrokken bij de huisbezoeken naar aanleiding van een zwartboek van de SP en klachten na oplevering van een verbeterproject in de Arnhemse Allee. Door de coronamaatregelen hadden we minder contact met de diverse bewonerscommissies dan we zouden willen.

We betrokken een breed scala van stakeholders bij het maken van het nieuwe ondernemingsplan in 2020. In de eerste maanden van 2021 hielden we een – helaas digitale – road-tour om het resultaat met iedere stakeholder te bespreken en waar mogelijk samenwerkingsafspraken te maken.

In november ontvingen we in Immerloo het college van Burgemeester en Wethouders. Samen met onze RvC en het management konden zij kennis nemen van de praktische vertaling van (bewoners)initiatieven gericht op de leefbaarheid, werkgelegenheid en vitaliteit van deze wijk.

Huurderstevredenheid

Bij een aantal veel voorkomende klantprocessen meten we doorlopend wat huurders vinden van onze dienstverlening. We hebben ook dit jaar noodgedwongen onze dienstverlening moeten aanpassen aan de geldende coronamaatregelen. De vertrekkende huurders gaven ons het rapportcijfer 7,4 (2020: 7,0). Van nieuwe huurders kregen we een 7,5 (2020: 7,4). De dienstverlening bij reparatieverzoeken werd gewaardeerd met een 7,1 (2020: 7,2). Het verder verbeteren van de huurderstevredenheid is een speerpunt voor 2022.

Financiële resultaten

Volkshuisvesting behaalde in 2021 een resultaat van € 267 mln. Het hoge jaarresultaat wordt grotendeels verklaard door de waardeinstijging van ons vastgoed. De waarde van ons bezit steeg over 2021 met € 273 mln., oftewel 17% in een jaar tijd.

De operationele kasstroom bedroeg € 13,2 mln. De verkoopkasstroom € 5,1 mln. en de kasstroom aan investeringen was -/- € 13,5 mln. Volkshuisvesting bleef in 2021 ruim binnen de grenzen van het financiële normenkader van de Autoriteit woningcorporaties.

H1

HUISVESTING EN DIENSTVERLENING



De primaire taak van Volkshuisvesting is het bieden van goede huisvesting tegen een betaalbare prijs voor mensen met een smalle portemonnee en voor bijzondere doelgroepen. We handelen hierbij vanuit gelijkwaardigheid van de mens, ongeacht ieders achtergrond. We willen onze taak klantgericht en goed uitvoeren.

1.1 BETAALBAAR WONEN

Prestatieafspraken aantal betaalbare woningen

De vraag naar betaalbare woningen blijft groot in Arnhem. In de prestatieafspraken met gemeente Arnhem en huur-

dersorganisaties is opgenomen dat corporaties de voorraad betaalbare woningen in Arnhem handhaven op tenminste 21.800. Dit zijn woningen met een netto huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66). Die woningen zijn betaalbaar voor mensen uit de primaire doelgroep.

Tabel: Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs

(per 31 december)

	Aantal woon-eenheden per 31-12-2021	Aandeel woning-bezit 2021	Aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 442,46	1e aftop: € 442,47 t/m € 633,25	€ 633,26 t/m € 678,66	€ 678,67 t/m € 752,33	> € 752,33
			<i>goedkoop</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>betaalbaar 3+</i>	<i>overig sociaal</i>	<i>vrije sector</i>
Appartementen met lift	2.957	23%	482	2.227	103	61	84
Appartementen zonder lift	2.311	18%	1.114	1.180	11	4	2
Benedenwoning	725	6%	245	466	5	7	2
Bovenwoning	996	8%	227	703	25	35	6
Eengezinswoning	5.510	42%	583	3.684	686	392	165
Winkel- atelierwoning	28	0%	3	7	2	3	13
Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.527	97%	2.654	8.267	832	502	272
<i>Totaal betaalbaar (kernvoorraad, incl. 15 woningen in beheer)</i>			11.768				
Onzelfstandige eenheid	408	3%	404	4		-	-
Woonwagendstandplaats	44	0%	44		-	-	-
Woonwagen	2	0%		2	-	-	-
Tijdelijke (micro) woningen	9	0%		9			
Subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden	463	3%	448	15	0	0	0
Totaal 2021	12.990	100%	3.102	8.282	832	502	272
			23,9%	63,8%	6,4%	3,9%	2,1%
Totaal 2020	13.004	100%	2.918	7.710	960	1.054	362
Totaal 2019	12.960		3.091	7.417	1.068	1.020	364

De komende jaren houden wij minimaal 11.100 zelfstandige woningen voor hen beschikbaar. Eind 2021 hebben we 11.768 woningen onder de tweede aftoppingsgrens.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2021

Een inflatievolgende huurverhoging maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties, maar is door de huurbevriezing in 2021 niet toegepast.

Op 9 februari 2021 werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen om de huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli niet door te laten gaan en de huren te bevriezen. De bevriezing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen.

Voor de geliberaliseerde woningen hebben we geen sociale doelstelling. De huren voor deze woningen zijn per 1 juli met 1,4% verhoogd. Door nieuwe wetgeving is het mogelijk om vanaf 2020 een huurverhoging van inflatie +1% door te voeren bij nieuwe huurcontracten. Bij woningen waar deze ruimte er is, hebben we de huur verhoogd met 2,4%.

Sociaal huurakkoord

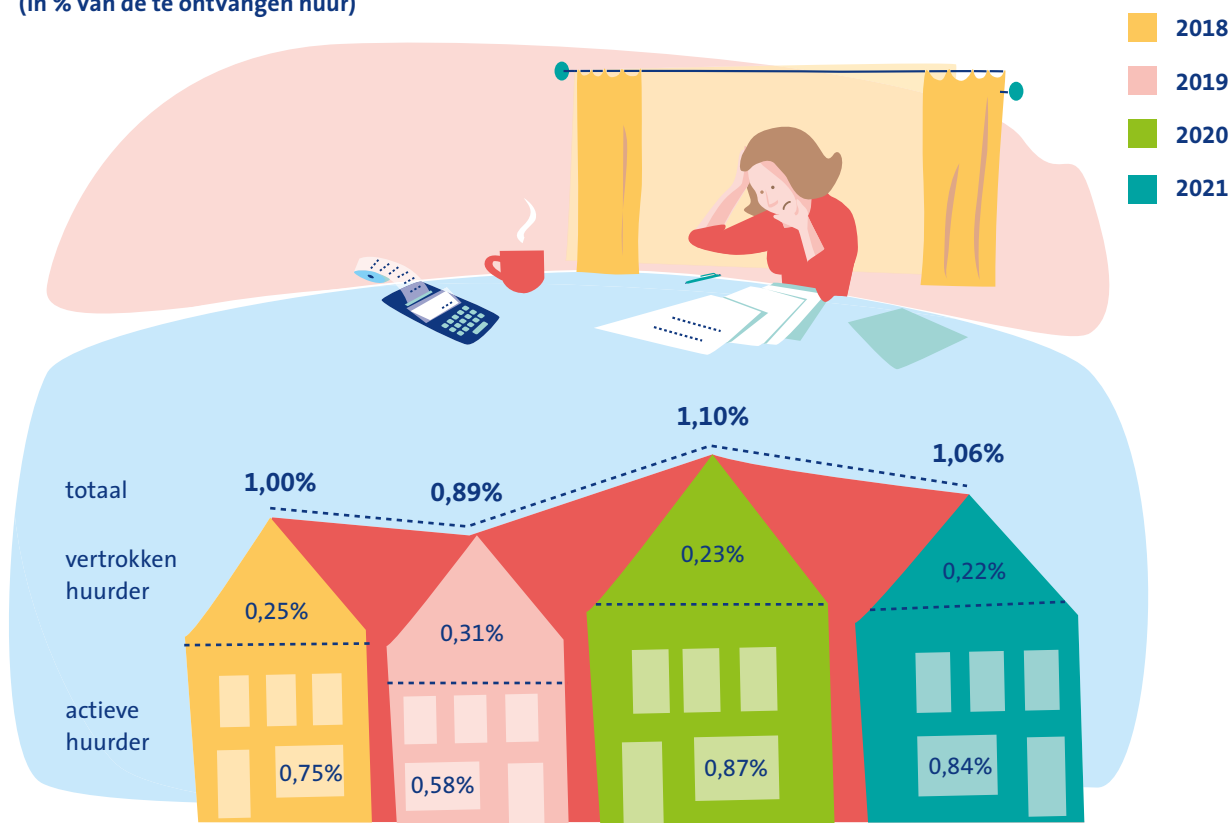
Binnen het Sociaal huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes zijn afspraken gemaakt over het bevriezen of verlagen van de huur voor huishoudens die ten opzichte van hun inkomen een (te) hoge huur betalen.

Voor 2021 was de 'Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen' van toepassing. Kern van de wet is dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen in 2019 onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig huurverlaging naar die aftoppingsgrens. 687 huurders kregen zo een huurverlaging.

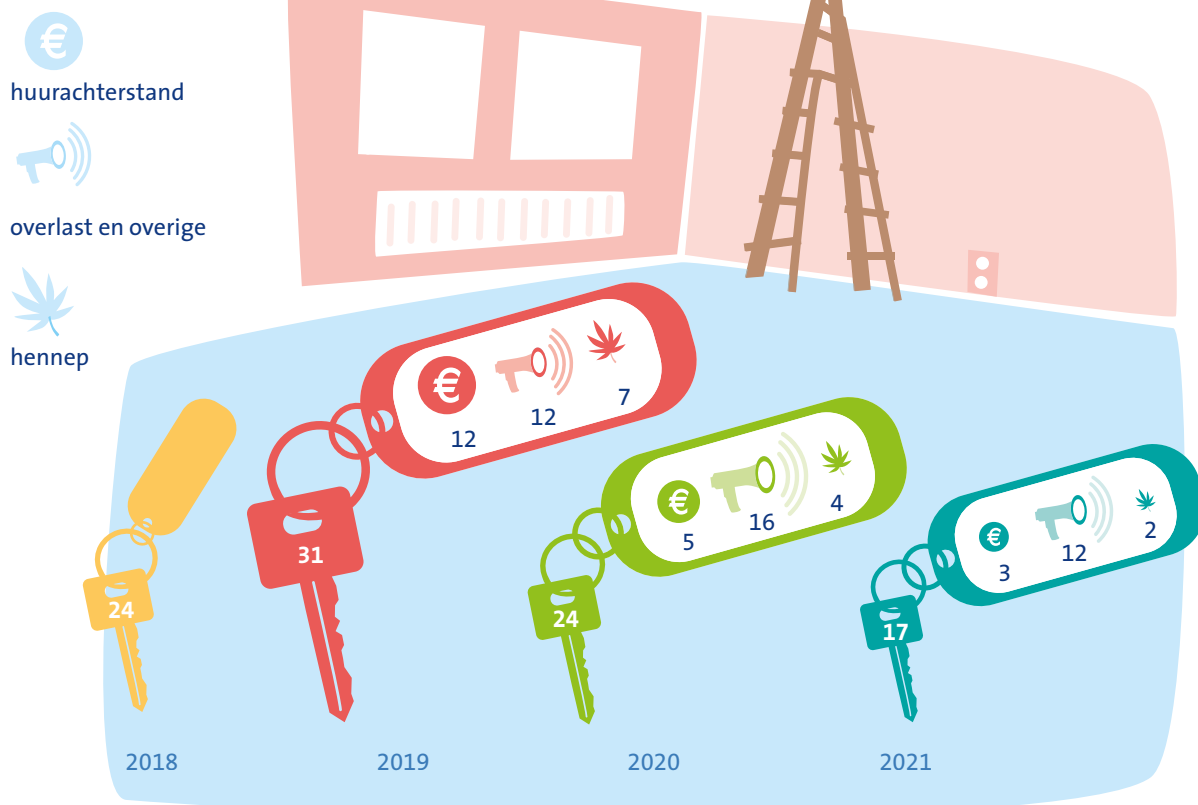
Huurders die na 2019 te maken hebben gehad met een inkomensverlaging die langer dan 6 maanden duurde konden zelf een huurverlaging aanvragen op basis van het Sociaal Akkoord. Huurverlaging kan het hele jaar door worden aangevraagd bij de woningcorporatie. Er zijn 52 verzoeken ingediend; 36 daarvan zijn gehonoreerd. De overige verzoeken zijn afgewezen.

HUURACHTERSTAND

(in % van de te ontvangen huur)



UITGEVOERDE ONTRUIMINGSVONNISSEN



Huursom

De huursombenadering beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. Door de huurbevriezing was de huursom in 2021 niet relevant.

Huurachterstand

In 2021 was het streven om voor onze woningen een achterstand van 0,91% te bereiken. Dat is niet gelukt. De huurachterstand is 1,06%. De impact van de coronacrisis blijft zichtbaar in het achterstandspercentage, vooral bij het overige vastgoed zoals bedrijfspanden. Mede door de steun van de overheid en door een interventieplan vanuit onze organisatie, is deze achterstand fors gedaald ten opzichte van 2020. In het interventieplan hebben we met de ondernemers realistische maatwerkafspraken gemaakt voor de ontstane achterstanden. De stand eind 2021 is 3,36%. Ten opzichte van eind 2020 (4,88%) betekent dat een daling. De gevolgen van de lockdown van eind 2021 waren nog niet zichtbaar.

Wij streven ernaar zo min mogelijk dossiers uit handen te geven aan de deurwaarder. In 2021 ging het om 40 dossiers; veel minder dan een jaar eerder; toen waren het er 97.

Per huurder zoomen we in op de situatie. De focus ligt op het betalen van de lopende huur en het bevroren van de achterstand. Dit geeft de huurder enige stabiliteit en daarmee een betere basis voor het inschakelen van hulpverlening, op zoek naar een structurele oplossing. We zetten in op haalbare doelen voor de huurder. Deze trajecten kunnen lang duren. Daarbij zoeken we de samenwerking met de partners in Arnhem. Een vijftal huurders en twee vertrokken huurders hebben zich gemeld als gedupeerde van de toeslagenaffaire. Zij hebben de vorderingen ingediend bij het speciale loket van het Rijk. Wij hebben hun achterstanden bevroren tot er duidelijkheid is.

Huisuitzettingen

Volkshuisvesting streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen. In 2021 zijn we in drie situaties overgegaan tot een ontruiming met hoofdreden huurachterstand. De huurder reageerde niet op contactpogingen of woonde er niet. Daarnaast zijn er 14 huisuitzettingen geweest in verband met ernstige overlast/hennep, waarvan vier gecombineerd met huurachterstand. Alle ontruimingen zijn niet in strijd geweest met de afspraken en richtlijnen die door onder meer Aedes zijn gemaakt in verband met de bijzondere omstandigheid van de coronapandemie.

1.2 WOONRUIMTEVERDELING

Toewijzing en wettelijk kader

Ons uitgangspunt bij verhuur van vrijkomende sociale huurwoningen is dat deze terecht komen bij onze doelgroep. Ook de wetgever stelt inkomenseisen aan de huishoudens die een sociale huurwoning mogen betrekken. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaalt wat het maximum-inkomen mag zijn bij toewijzing van zo'n woning. Vanaf 2016 geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het voorkomt ook dat het Rijk steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag.

Verdeling van woningen

Alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen hanteren dezelfde huisvestingsverordening. De woningcorporaties in de regio hanteren dus dezelfde regels bij de woonruimteverdeling. Woningzoekenden kunnen reageren via de website Entree.nu.

In 2021 is de Huisvestingsverordening voor 2020-2023 geëvalueerd. Gemeenten en corporaties zijn tevreden over de werking van de verordening. Alleen de beleidsafspraken voor gemeenten rondom uitgifte van mantelzorgurgentie kunnen nog beter.

Het grootste deel van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verdeeld op basis van meettijd. Er is afgesproken om circa 15% van de woningen aan te bieden in een lotingmodel. Hierdoor hebben woningzoekenden met een relatief korte meettijd, zoals jongeren, toch kans op een woning. Corporaties mogen jaarlijks 20% van de vrijkomende woningen anders toewijzen. Dit maatwerk is bijvoorbeeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, voor labeling van woningen op basis van leeftijd of huishoudgrootte en voor experimenten.

Urgentie

Mensen die om medische of sociale redenen dringend een woning nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie en krijgen dan voorrang. Een onafhankelijke urgentiecommissie behandelt deze verzoeken. In oktober 2020 zijn de corporaties in Arnhem gestart met een proef voor urgentie-werkzaamheden. Het doel is om de wachttijden voor urgentieaanvragen te verkorten en werkzaamheden eerlijker te verdelen over de corporaties. Bij de tussentijdse evaluatie in maart 2021 blijkt een aantal doelstellingen grotendeels bereikt. Van de 130 urgentiedossiers hebben er 108 binnen zeven dagen een urgentie intakegesprek gehad en zijn er 92 binnen zeven dagen naar de urgentiecommissie gestuurd. Een aantal dossiers heeft vertraging opgelopen door het inschakelen van een bureau voor een aanvullende medische en/of psychosociale rapportage. Volkshuisvesting diende in 2021 in totaal 134 urgentie-

WAT HOUDEN DE REGELS IN?

De staatssteun-regel

Huurders met een inkomen boven €44.655 komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze inkomensgrens. Deze toewijzingsregel is tot 1 januari 2022 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024 (de primaire en secundaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 (de lage middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenties.

Vanaf 2022 is de 80-10-10-regel niet meer van toepassing. Corporaties mogen dan 7,5% van het aantal sociale

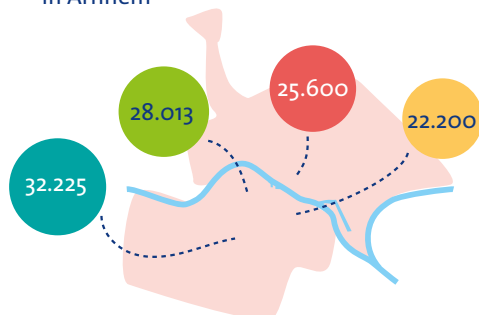
huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven €40.765 (eenpersoons) of € 45.015 (meerpersoons). In de prestatieafspraken met de gemeente kan deze ruimte vergroot worden tot 15%. Dit is zo ook in de prestatieafspraken voor 2022 opgenomen.

De passendheidsnorm

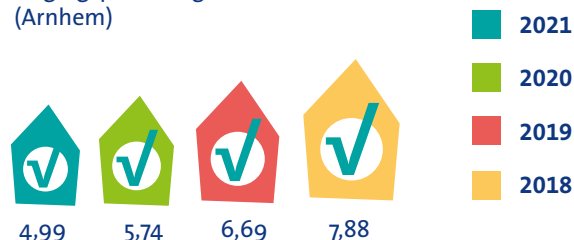
Corporaties moeten hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat Volkshuisvesting aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een sociale huurwoning mag toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. In 2021 betekende dit dat mensen met recht op huurtoeslag een woning aangeboden kregen tot € 633,25 (voor één- en tweepersoonshuishoudens), of € 678,40 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens', omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen.

WOONRUIMTEVERDELING

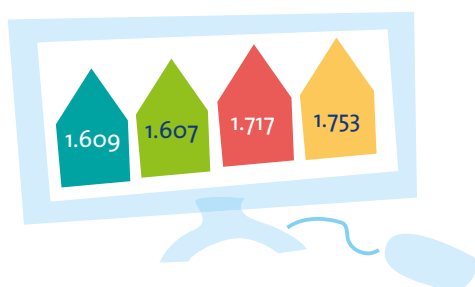
actief woningzoekenden in Arnhem



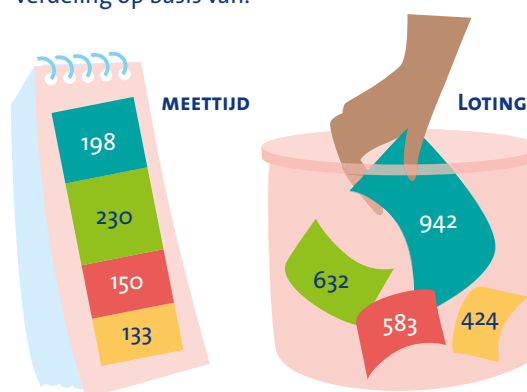
slagingspercentage (Arnhem)



aantal verhuringen sociale woningen via Entree (Arnhem)



aantal reacties per advertentie verdeling op basis van:



aanvragen in bij de urgentiecommissie. In dit aantal zijn de aanvragen voor mantelzorgurgentie en urgentie tijdelijke opvang niet meegenomen. Daarnaast werden er 842 kansadviesgesprekken gevoerd.

uitgekomen dan de afgesproken 15% op gemeenteniveau. Op gemeenteniveau zit het percentage voor de verhuringen van alle corporaties in Arnhem wel op 15%. Begin 2022 gaan we nog meer maatregelen treffen om het aandeel loting te verminderen en nog bewuster in te zetten.

Ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

Opnieuw stijging actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in Arnhem nam ook dit jaar toe. Dit zijn mensen die minimaal één keer in een jaar reageren op een woning via Entree. Ook het aantal reacties per advertentie nam toe. Het aantal woningen dat werd verhuurd door de corporaties in Arnhem was in 2021 nagenoeg gelijk aan 2020.

Verdeling naar model

Van de woningen van Volkshuisvesting die via Entree zijn aangeboden werd 63% verdeeld via het hoofdmodel, 23% via het lotingmodel en 14% via directe bemiddeling. Ondanks aanpassing in onze werkwijze is het percentage loting hoger

Slaagkans primaire doelgroep

De slaagkans – op basis van passend toewijzen – is het aantal verhuringen in een half jaar ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in die periode (op basis van de geadverteerde woningen, zonder bemiddeling). Doelstelling is om de slaagkans voor de primaire inkomens op peil te houden. Door het groter aantal actief woningzoekenden uit de primaire doelgroep, nam de slaagkans in 2021 af. In 2021 hebben wij geen woningen toegevoegd en zijn er ook tijdelijk meer woningen vrijgehouden voor projecten. Daardoor is het aantal beschikbare woningen voor de primaire doelgroep niet toegenomen. Met de realisatie van de programmering van sociale huurwoningen – passend voor de primaire doelgroep – willen wij de slaagkans verbeteren.

Tabel: Slaagkansen in Arnhem

	2018	2019	2020	2021
Voor primaire doelgroep	5,4%	4,3%	3,3%	2,9%

Tabel: Verhuurde woningen

	2018	2019	2020	2021
Aantal verhuringen in de sociale sector	890	995	991	840
Aantal verhuringen vrije sectorhuur	26	12	38	27
Totaal aantal verhuringen	916	1.007	1.029	867
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	97,2%	98,8%	96,3%	96,9%
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	13.013	12.915	12.916	12.983
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	6,9%	7,8%	8,0%	6,7%

Tabel: Resultaten toewijzingen staatssteunregeling

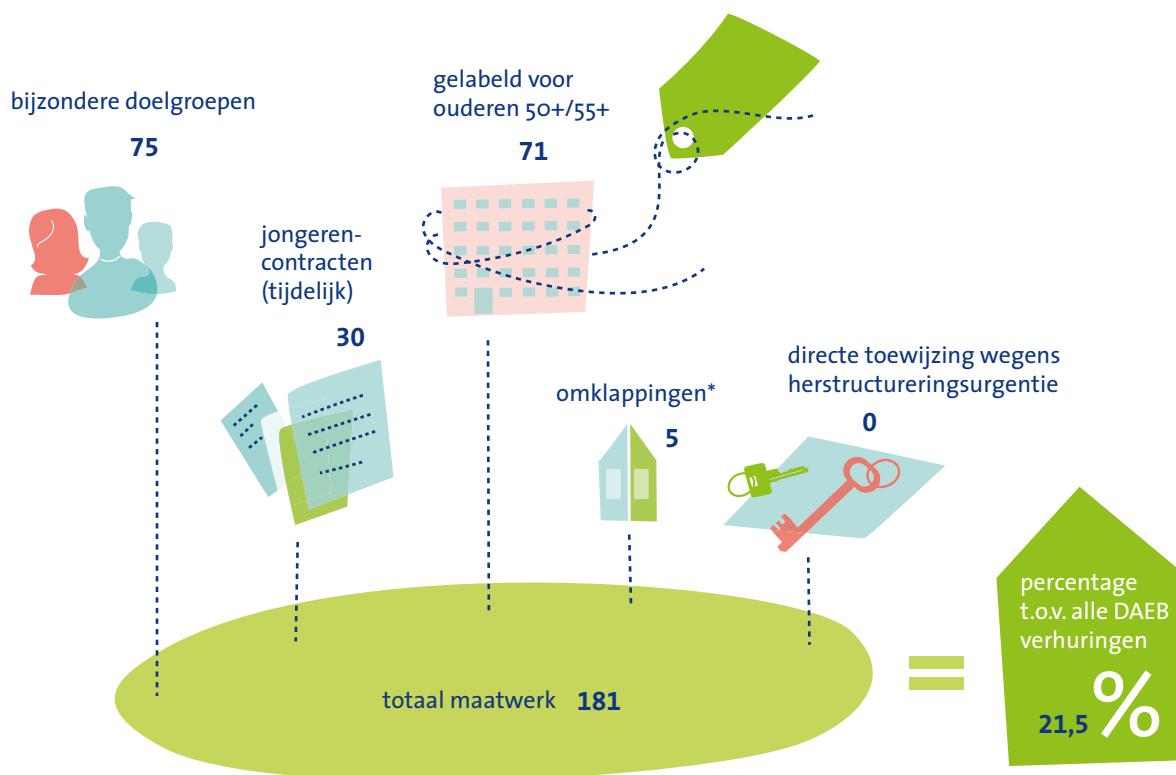
	2018	2019	2020	2021
- aan inkomen tot € 40.024 (norm: $\geq 80\%$)	842 (95,6%)	960 (96,5%)	963 (97,2%)	822 (97,8%)
- aan middeninkomens € 40.024 - € 44.655 (norm $\leq 10\%$)	33 (3,7%)	31 (3,1%)	9 (0,9%)	14 (1,7%)
- aan hogere inkomen > € 44.655 (norm $\leq 10\%$)	15 (1,7%)	4 (0,4%)	19 (1,9%)	4 (0,5%)
Totaal	890 (100%)	995 (100%)	991 (100%)	840 (100%)

Tabel: Resultaten passend toewijzen

	2018	2019	2020	2021
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	645	673	763	610
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	234	216	154	121
Totaal getoetst	879	889	917	731
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte)	11	106	74	109
Totaal verhuringen sociale sector	890	995	991	840

Tabel: Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2021

huishoudgrootte		Passend	Niet passend	Totaal
1 persoon	geen AOW	370	2	372
	wel AOW*	29	0	29
2 personen	geen AOW	98	1	99
	wel AOW*	12	0	12
3 en meer personen	geen AOW	96	0	96
	wel AOW*	2	0	2
Totaal te verantwoorden toewijzingen		607	3	610
% Passend toegewezen norm $\geq 95\%$		99,5%	0,5%	100,0%
<i>*AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2021 66 jaar + 4 maanden (ongewijzigd t.o.v. 2020)</i>				



*contract dat op naam van begeleidende organisatie staat, kan bij nakomen van afspraken door huurder overgezet worden op naam van de huurder zelf

Resultaten verhuisingen Volkshuisvesting

Het aantal verhuisingen was in 2021 lager dan in voorgaande jaren. Dit werd deels veroorzaakt doordat er woningen vrij gehouden moeten worden als wisselwoningen voor de duurzaamheidsprojecten. Naast reguliere verhuisingen waren er 49 woningruilen.

Bijna alle sociale huurwoningen werden toegewezen aan de inkomensgroep tot € 40.024. We voldoen daarmee ruim aan de Europese inkomensnorm. Een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen (in 2021 was dit 1,7%) komt terecht bij de middeninkomens. Er waren gerichte acties om in Immerloo en Geitenkamp meer toe te wijzen aan middeninkomens, maar het aandeel blijft beperkt.

De wettelijke toets op passend toewijzen is aan de orde als de nieuwe huurder van een sociale huurwoning in aanmerking komt voor huurtoeslag op basis van diens inkomen. In 2021 gold dit voor 610 huurders. Daarvan werden er 607 'passend' gehuisvest. Dat is 99,4%. Daarmee voldoen we ruim aan de norm. Het aantal verhuisingen aan de primaire doelgroep (610) bedroeg in 69,8% van de totale verhuisingen. In 2020 was dit 77% (763).

Op grond van de Huisvestingsverordening mogen corporaties 20% van de vrijgekomen woningen toewijzen als maatwerk. Volkshuisvesting heeft in 2021 voor 21,5% van de verhuisingen maatwerk toegepast zoals in de tabel is toegelicht. Bij de tijdelijke jongerencontracten gaat het om mutaties in de flat Schipholplein. Bij de herstructureringsurgentie gaat het om het herhuisvesten van huishoudens vanwege sloop of ingrijpende renovatie. De overschrijding van dit percentage is een onderwerp van gesprek met de gemeente en de twee andere corporaties. We volgen met elkaar de ontwikkelingen binnen de maatwerktoepassingen nauwlettend.



1.3 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Wij willen samenwerken aan vitale wijken. We zagen de vraag voor huisvesting van bijzondere doelgroepen toenemen. De krapte op de woningmarkt, gecombineerd met een toename van bewoners uit kwetsbare doelgroepen heeft impact op Arnhemse wijken. Het vraagt veel van onze creativiteit om te werken aan een stabiele woonplek en omgeving voor alle bewoners. De samenwerking met onze maatschappelijke partners is hierbij essentieel.

Huisvesting kwetsbare mensen

Volkshuisvesting huisvest mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen. We werken met verschillende partijen samen, onder meer Iriszorg (verslaafden en crisisopvang), RIBW (begeleid wonen) en instellingen voor mensen met een – verstandelijke - beperking (Driestroom, Siza, J.P. van de Bentstichting, 's Heeren Loo, Philadelphia), Moviera (opvang huiselijk geweld), organisaties die mensen begeleiden met psychiatrische en persoonlijke problemen en jeugdzorgaanbieders (Pactum, Trifolium Zorg en Pluryn). De gemeente, andere corporaties en zorginstellingen hebben afspraken gemaakt op stedelijk niveau. Stadsbreed zijn jaarlijks maximaal 120 woningen beschikbaar voor opvang en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren.

Statushouders

De Arnhemse corporaties zorgen – op verzoek van de gemeente – voor de huisvesting van statushouders. In 2021 ging het om 36 aanvragers. Volkshuisvesting heeft hiervan zeven huishoudens (27 personen) geholpen met een woning. Daarnaast zijn er nog vijf huishoudens (24 personen) die in 2021 een woningaanbod hebben gehad. Hun woning was in 2021 nog niet beschikbaar. Huisvesting van grote huishoudens (zes en meer personen) is lastig doordat het aantal vrijkomende grote woningen schaars is. Vier huishoudens (30 personen) wachten daarom nog op een woningaanbieding.

Daklozen

Naast het Stedelijk verhuuroverleg hebben de corporaties in Arnhem afspraken met het RIBW om jaarlijks tien woningen beschikbaar te stellen voor daklozen via het project Housing First.

In 2021 heeft Volkshuisvesting vanuit dit project zes woningen beschikbaar kunnen stellen voor daklozen. Als na een periode van twee jaar blijkt dat de verhuur goed loopt (geen overlast en/of huurschuld), dan krijgt de bewoner de huurovereenkomst op zijn of haar naam. In 2021 konden twee huishoudens zo hun eigen naam op de huurovereenkomst zetten.

1.4 DIENSTVERLENING

Wij willen een betrouwbare en meedenkende partner zijn. Dat is onze inzet bij de dienstverlening. Afspraak is afspraak. We zijn duidelijk, maar ook flexibel. Ook dit jaar stelde corona ons op de proef en was het een uitdaging om de dienstverlening goed door te laten lopen. De maandelijkse USP-meting op onze klanttevredenheid maakt duidelijk dat we daarin nog stappen te zetten hebben.

Huurdersoordeel over onze dienstverlening

Ook dit jaar leidde de structurele meting van onze dienstverlening tot het huurdersoordeel 'C' in de Aedes Benchmark. Verbetering van de dienstverlening is voor 2022 een speerpunt. We beginnen met onze klantbeloften duidelijk te maken. Vervolgens passen we processen en communicatie aan waar dat nodig is.




Klantcontact

Wij willen huurders en andere klanten persoonlijk te woord staan via het kanaal dat zij kiezen: telefonisch, online of op ons kantoor. Door corona moesten we onze dienstverlening aanpassen. De balie op ons kantoor is, hoewel soms alleen op afspraak, tijdens de hele coronaperiode opengebleven.

Tabel: toewijzingen vanuit Stedelijk Verhuuroverleg

	Aantal voordrachten stedelijk verhuuroverleg	Aantal geaccordeerde voordrachten	Huishoudens geholpen door Volkshuisvesting
Uitstroom maatschappelijke opvang (regio Gelderland)	27	20	4
Uitstroom beschermd wonen (Gemeente Arnhem)	87	66	24
	114	86	28

Bron: USP

	 vertrekkende huurders	 nieuwe huurders	 reparatie-verzoeken
2017	7,6	7,3	7,3
2019	7,2	7,5	6,8
2020	7,0	7,4	7,2
2021	7,4	7,5	7,1
2021 aedes benchmark	7,5	7,7	7,7



Ondanks de coronabeperkingen hebben we de dienstverlening op peil kunnen houden.

Reparatie-onderhoud

Corona had impact op de uitvoering. Reparaties werden uitgesteld tot na een lockdown of huurders konden deze, met aangeleverde onderdelen, zelf uitvoeren. Er is veel gedaan om de besmettingskansen voor zowel onze collega's als de huurders zo klein mogelijk te houden.

Mutatie-onderhoud

Zodra een huurder een woning opzegt, gaan we werkzaamheden uitvoeren om de woning weer door te verhuren. Soms hoeven we alleen het hang- en sluitwerk na te kijken, dan weer is een complete badkamer, keuken of toilet nodig. Dit jaar hebben we specifiek ingezet op het beperken van de tijd dat de woning door het uitvoeren van het onderhoud leeg staat. Het streven was maximaal 18 dagen; we hebben een gemiddelde van 17 dagen gehaald.

Behandeling van klachten

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over ons handelen of juist over wat we niet hebben gedaan. In 2021 hebben we 103 klachten ontvangen. Ten opzichte van 2020 is dit een forse daling van 40% (180 klachten in

2020). Naast het feit dat we actiever zijn gaan doorvragen, was er ook aandacht voor een betere registratie. 75 klachten konden we binnen tien dagen afhandelen. Complexere klachten hebben een langere doorlooptijd dan tien dagen vanwege het onderzoeken, analyseren en inwinnen van advies. De oorzaak van veel klachten ligt bij de communicatie met de huurder.

Wie ontevreden is over de afhandeling van een klacht door Volkshuisvesting, kan dit melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze commissie is ingesteld door corporaties in de regio en bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Op basis van hun toetsing brengen zij een bindend advies uit.

In 2021 hebben zes klanten een klacht over Volkshuisvesting ingediend bij de klachtencommissie. Hiervan zijn er vijf in behandeling genomen, waarvan drie ongegrond werden verklaard. Bij één klacht kwamen we tot onderlinge overeenstemming; de laatste klacht is gedeeltelijk gegrond verklaard.

H2

LEEFBARE WIJKEN EN BUURTEN



Met ons handelen en onze activiteiten willen we bijdragen aan wijken waar het goed wonen is. We kiezen voor een actieve en stimulerende rol om met anderen bij te dragen aan het inclusief samenleven in vitale wijken. Dat zijn wijken met actieve, veerkrachtige bewoners die samenredzaam zijn en met betrokken (professionele) partners zorg hebben voor een leefbare woonomgeving. Vaak doen we deze activiteiten vanuit de stadsbrede opgave.

2.1 WIJKAANPAK

Woondeal – Arnhem-Oost Aanpak

De woondeal in de regio Arnhem-Nijmegen is een set afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten. In de woondeal is een meerjarige samenwerking afgesproken over het bouwen van meer woningen, de aanpak van grote ongelijkheid op de woningmarkt en het verbeteren van de leefbaarheid. De woondeal bevat 69 afspraken. De woningcorporaties in de regio (Woonkr8) ondersteunen de doelen van de woondeal.

In de woondeal is een aparte paragraaf opgenomen over de leefbaarheid in vijf wijken in Arnhem-Oost: 't Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf. Op alle leefgebieden scoren deze wijken lager dan gemiddeld. Met een aanpak voor de duur van 18 jaar willen meerdere partijen komen tot een structurele verbetering voor deze wijken. In 2021 is begonnen met het werken aan handelingskaders

voor deze wijken, onder meer via wijkgesprekken met bewoners en professionals. Dat is het startpunt voor projecten op het gebied van onderwijs, werkloosheid, fysieke omgeving, versnelling van woningbouw en leefbaarheid. Zo krijgt de Arnhem Oost Aanpak geleidelijk vorm. Hieronder lichten we de aanpak in twee gebieden toe.

Immerloo

Het handelingskader voor Immerloo (in de wijk Malburgen) richt zich op de thema's: minder armoede en meer werk, schoon en veilig wonen, energieke buurt, gedrag en gezondheid.

Eind 2021 is de uitvoering van het duurzaamheidsproject voor onze 456 flats in Immerloo gestart. Daarvoor is bij 96% van de huurders een akkoord opgehaald. Dit grote succes is behaald door intensief huisbezoeken te doen, maatwerk te bieden en het projectbureau Achter de Voordeur in te zetten. We gebruiken het verduurzamingsproject



als een koppelkans om gelijktijdig met partners in te zetten op de vier thema's uit het handelingskader. Om bewoners zoveel mogelijk te betrekken is midden op het plein een grote tent neergezet voor ontmoeting en allerlei activiteiten. Vrijwilligers uit de wijk beheren de tent.

In het najaar brachten het college van Burgemeesters en Wethouders, raad van commissarissen en het managementteam van Volkshuisvesting een werkbezoek aan Immerloo. De aandacht ging naar het versterken van bewonersparticipatie, het beter inspelen op hulpvragen van bewoners én het mogelijk maken van leefbaarheidsactiviteiten.

Geitenkamp

In het gemeenschappelijk Handelingskader Geitenkamp ligt de focus op de thema's duurzaamheid, wonen, (wijk) economie, meedoen en veiligheid. Er is speciale aandacht voor het doorbreken van generatielange patronen qua werkloosheid, armoede, schulden, verloedering, drugscriminaliteit, opvoedarmoede, geen of weinig scholing en eenzijdigheid in samenstelling van de bevolking.

In 2021 hebben Vivare, Portaal en Volkshuisvesting afspraken gemaakt om te sturen op de instroom in de wijk. Een gesprek is onderdeel van de toewijzingsprocedure en we zijn op zoek naar huurders die betrokken zijn bij hun woon- en leefomgeving. We houden in de gaten of dit een positief effect heeft in de aangewezen buurten (hotspots).



Medewerkers van gemeente Arnhem en corporaties via 'Arnhem AAN' in actie om bewoners van de wijk Geitenkamp warm te maken voor energiebesparing. In deze wijk 'op hoogte' zijn voorzieningen aangebracht om wateroverlast bij piekbuien in lager gelegen wijken te voorkomen.

2.2 LEEFBARE BUURTEN EN WIJKEN

Zorg voor een goede woonomgeving

In samenwerking met bewoners, gemeente en diverse lokale ondernemers en organisaties als Stichting 't Broek Omhoog, de Woonomgevingsploeg (WOP) en het Buurt-GroenBedrijf zijn we actief geweest in het beheer van buurten en wijken. De leefbaarheidsuitgaven bedroegen in 2021 gemiddeld € 84 per woongelegenheid.

Schoon, heel en veilig

Volkshuisvesting ziet erop toe dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. In meerdere wijken waren er opruimacties in samenwerking met de bewoners. Vaak gingen die vooraf aan de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Daarnaast zijn 140 huurders aangeschreven vanwege gebrek aan tuinonderhoud en of vervuiling in de algemene ruimte of achterpaden.

Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. De zomers worden warmer, de regenval heviger. Om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, zijn we in meerdere wijken aan de slag gegaan met onder meer het aanleggen van geveltuinten, grasbetonblokken, gevelgroen en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren.

Wat speelde in de wijken

Naast de algemene activiteiten vroegen een aantal specifieke actualiteiten en ontwikkelingen onze aandacht. We lichten er een paar uit.

Vocht- en schimmelproblematiek

De SP maakte via een zwartboek een overzicht van vocht- en schimmelklachten in een woonbuurt in Malburgen. Wij zijn met alle huurders en met de huurders in het omliggende gebied in gesprek gegaan. De meeste van de gehoorde klachten pakken we aan bij de geplande verduurzamingsprojecten voor de komende jaren. Huurders waardeerden de huisbezoeken. De huisbezoeken bleken voor alle partijen informatief. Een dergelijk woonbelevingsonderzoek onder de huurders, ter voorbereiding van een project, willen we vaker toepassen.

Kunst op de gevel

Van een geheel andere categorie was het project van Museum Arnhem vanwege zijn honderdjarig bestaan. Diverse gevels van onze gebouwen krijgen een muurschildering cadeau. In 2021 was de feestelijke onthulling van een muurschildering aan de Lobeliastraat. Bewoners mochten kiezen uit drie kunstwerken. Gekozen werd het zelfportret van Henk Mual uit 1957.



Muurschildering flat Lobeliastraat van Robert Oosterbroek – De strakke hand.

Ontwikkelingen bij Akker71 en Bruishuis

Corona heeft ook bij Akker71 invloed gehad op de verhuur, de samenstelling en leefbaarheid van het complex. Het concept met internationale studenten is op losse schroeven komen te staan en wordt begin 2022 beëindigd. Woonproject Nova Wonen met Sterren is in juli van start gegaan. Dat is een ambitieus jongerenproject waar een groep van twaalf dak- of thuisloze jongeren in een community samenwonen. Pactum levert passende begeleiding richting zelfstandig wonen. SLAK is hoofdhuurder en verhuurt kamers door aan de jongeren van Nova.

Het naast Akker71 gelegen Bruishuis is ook een voormalig verzorgingshuis. Volkshuisvesting verhuurt dit sinds 2014 aan Bewonersbedrijf Malburgen. Er wonen 112 mensen en er werken ruim 330 mensen bij de 31 bedrijven met een maatschappelijk profiel. Het Bruishuis is helemaal gevuld en voorziet daarmee duidelijk in een behoefte aan ruimte voor wonen en werken. Naast veel andere zorgpartijen hebben ze in 2021 ook het Sociaal Wijkteam mogen verwelkomen. De speeltuin is inmiddels uitgegroeid tot een trekpleister. Het Bruishuis heeft daarmee een verbindend karakter in de wijk gekregen.

Activering en re-integratie binnen sociaal beheer

We hebben contractuele afspraken met schoonmaakbedrijven en groenonderhoudsbedrijven om 10% tot 15% van de werkzaamheden te laten uitvoeren door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Via deze weg helpen we hen

graag om werkervaring op te doen als opstapje richting regulier werk. Zo werken we op het gebied van schoon en heel al langere tijd samen met 2Switch. Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden via de Woonomgevingsploeg (WOP) hiervoor ingezet.

“De Werkplaats” draagt bij aan het onderhoud en beheer van het vastgoed van Volkshuisvesting en biedt deelnemers met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans om werkervaring op te doen. Onze deelnemers komen bijna allemaal uit Arnhem; we hebben een voorkeur voor mensen die ook huren van Volkshuisvesting. Deelnemers kunnen via De Werkplaats weer meedoen in de maatschappij, als mens en als (potentieel) werknemer. De opdrachten komen vooral uit projecten in onze wijken. De werkplaats werkt zoveel mogelijk met gebruikte materialen. Eind 2021 waren er vijf deelnemers actief.



Werkplaats Volkshuisvesting

H3

VASTGOED



Vastgoed is het belangrijkste middel om onze doelstellingen te realiseren. We gaan in op de ontwikkelingen in de portefeuille, het beheer en onderhoud en het toevoegen van kwaliteit, onder meer door woningen te verduurzamen.

3.1 ONTWIKKELINGEN IN BELEID EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Wij hebben een jaarlijkse update uitgevoerd van de portefeuillestrategie (2020-2030). De strategische doelen voor 2030 zijn op hoofdlijnen hetzelfde gebleven. Wel zijn de doelstellingen uit het vernieuwde duurzaamheidsbeleid geïntegreerd en is het portefeuilledoel voor het thema 'specifieke doelgroepen' toegevoegd.

In onze doelportefeuille voor 2030 gaan we uit van meer sociale huurwoningen (+700) en willen we ook in beperkte mate bijdragen aan meer woningen voor middeninkomens. Het accent ligt op meer betaalbare middelgrote (65 m²) appartementen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast richten we ons op een reductie van het aantal grotere eengezinswoningen, door verkoop of overheveling naar de vrije huursector.

Van het sociale segment willen we 90% betaalbaar houden voor de primaire doelgroep. We zien dat de druk op betaalbare woningen toeneemt. We verkopen bij mutatie slechts een beperkt aantal sociale huurwoningen. Dat doen we alleen in buurten waar al veel sociale huurwoningen zijn. Verkoop draagt daardoor bij aan een betere differentiatie. We hebben de bestaande 'verkooppauze' voor vrije sectorhuurwoningen in 2021 doorgezet vanwege de grote vraag naar huurwoningen en omdat we beschikken over voldoende liquide middelen in relatie tot de opgave. In 2021 zijn zes woningen verkocht.

De gemeente Arnhem heeft als beleid dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Tot nu toe werd alles onder de liberalisatiegrens beschouwd als sociaal. Met een doelgroepenverordening heeft de gemeente nu precies gedefinieerd wat zij onder sociale en betaalbare woningen verstaat. Dat scheidt helderheid voor alle partijen en geeft invulling aan het premium partnership voor corporaties. Het biedt corporaties de mogelijkheid om voor haar doelgroep te bouwen. De gemeenteraad heeft deze verordening in februari 2022 vastgesteld.

Over de Arnhemse bouwopgave in de sociale huursector vindt regelmatig afstemming plaats met onze collegacorporaties Vivare en Portaal.

Met de Woondeal Arnhem-Nijmegen (maart 2020) spannen Rijk, provincie, gemeenten, marktpartijen en

woningcorporaties zich in voor het versnellen van de grote woningbouwopgave in onze regio. Daarnaast werken partijen in Arnhem aan het Stadsakkoord. Volkshuisvesting zit samen met collega Vivare, de ontwikkelaars BPD, Van Wijnen en KWP, Willemsen makelaars en de gemeente in de Kopgroep om in Arnhem tot een versnelling te komen. Het ging in 2021 nog vooral om voorbereidingen die uiteindelijk als resultaat moeten hebben: het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Een aanvraag van de gemeente Arnhem voor gelden uit het Volkshuisvestingsfonds is door het Rijk gehonoreerd. Daarmee kan de gemeente – onder meer in wijken waar wij verduurzamen – particulieren de mogelijkheid bieden hun woning mee te nemen in de verduurzaming.

In 2021 nam onze woningportefeuille per saldo met 14 af.

Toevoeging woningen door nieuwbouw

Na een lange aanloop door externe procedures zoals het verkrijgen van de omgevingsvergunningen, zijn de voorbereidingen voor 'start bouw' nu in volle gang voor de woningen in het Gashouderkwartier (72) en KlasseWonen (12), Ww3 in Malburgen-West (49) en Whemedreef (21). In 2022 wordt fysiek gestart met de bouwproductie van deze woningen. Dat is later dan gepland.

Eind 2021 zijn we met de gemeente in gesprek gegaan voor de realisatie van flexwoningen, in samenwerking met de collegacorporaties. Hiervoor is het Merwedeterrein in de wijk Presikhaaf aangewezen. Daarnaast wordt gesproken over drie andere locaties. Of dit haalbaar is, moet in 2022 blijken.

We hebben een acquisitieplan opgesteld en werken nauw samen met Vivare en Portaal als het gaat om nieuwbouwontwikkeling. We krijgen onder meer bouwlocaties in Schuytgraaf. De zachte planvoorraad steeg van 276 naar 430. Dit leidt vanaf 2023 tot bouwproductie.

Herontwikkeling: sloop- en nieuwbouw

Voor de realisatie van het buurthuis (locatie De Hobbit) is met de gemeente een overeenkomst gesloten voor de koop van de grond en de realisatie van twaalf appartementen. De start van de bouw was gepland voor eind 2021, na bestemmingsplanwijziging en onherroepelijke omgevingsvergunning. De gemeente heeft dit plan echter nog

aangehouden omdat zij niet uitkwam met de groenbalans. Uitvoering is doorgeschoven naar 2022.

In Malburgen lopen diverse projecten:

- De sloop van 15 bestaande huurwoningen en vervangende nieuwbouw van 18 nieuwbouwwoningen aan de Zwanebloemlaan is in 2021 voorbereid. Realisatie in 2022.
- De ontwikkeling aan de Veerpolderstraat heeft vertraging opgelopen. Het gaat om circa 20 sociale huurwoningen voor Volkshuisvesting, circa 20 zorgwoningen

voor een externe zorgpartij en circa 20 koopwoningen. In 2022 verwachten we de voorbereidingen tot realisatie te kunnen afronden.

- De planvorming voor de sloop van de voormalige Aldi-supermarkt aan de Distellaan en de vervangende nieuwbouw van circa 20 woningen is gestart in 2021. De realisatie is voorzien in 2023.
- De planvorming aan de Akkerwindestraat is eind 2021 gestart. Het gaat om de herontwikkeling voor circa 50 woningen. Start bouw is naar verwachting in 2023.

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille naar type

	Eenheden per 31-12-2018	Eenheden per 31-12-2019	Eenheden per 31-12-2020	Eenheden per 31-12-2021		
				totaal	waarvan DAEB	waarvan niet-DAEB
Appartement met lift	2.895	2.958	2.958	2.957	2.852	105
Appartement zonder lift	2.368	2.310	2.310	2.311	2.308	3
Benedenwoning	723	723	725	725	721	4
Bovenwoning	996	994	994	996	982	14
Eengezinswoning	5.546	5.471	5.513	5.510	5.172	338
Winkelwoning-Atelierwoning	28	28	28	28	0	28
subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.556	12.484	12.528	12.527	12.035	492
Onzelfstandige eenheid	407	409	409	408	408	0
Woonwagendstandplaats	44	44	44	44	44	0
Woonwagen	2	2	2	2	2	0
Tijdelijke (micro)woningen	5	21	21	9	9	0
subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden	458	476	476	463	463	0
TOTAAL woonegelegenheden	13.014	12.960	13.004	12.990	12.498	492
Garage	416	416	415	412		412
Parkeerplaats	33	33	33	31		31
Berging	225	226	230	226		226
Bedrijfsonroerend goed	496	496	494	484		484
Maatschappelijk vastgoed	18	19	20	17	17	
TOTAAL niet woonegelegenheden	1.188	1.190	1.192	1.170	17	1.153
TOTAAL eigen verhuureenheden in exploitatie	14.202	14.150	14.196	14.160	12.515	1.645

Met deze afspraken over de projecten hebben we de afhechtingsovereenkomst Malburgen tussen Volkshuisvesting en gemeente Arnhem van 2016 afgerond.

Aan- en verkoop

Volkshuisvesting heeft zes woningen uit haar bezit verkocht. Daarnaast werden vijf teruggekochte koopgarantwoningen opnieuw verkocht. De vier aankopen waren passende aanvullingen op de bestaande portefeuille, bijvoorbeeld in VvE's.

Onze microwoningen moesten in verband met de ontwikkeling van Meinerswijk verplaatst worden. We hebben voor vier woningen een andere locatie gevonden in Arnhem (op het terrein van Stichting 't Broek Omhoog). Voor de overige twaalf is dit jaar de verkoop in de afrondende fase gekomen. Een collega corporatie plaatst de woningen

elders in de regio. Daarmee blijven de woningen behouden voor de sector.

3.2 BEHEER EN ONDERHOUD

Om ervoor te zorgen dat onze woningen er goed bij staan, heeft Volkshuisvesting verschillende soorten werkzaamheden uitgevoerd bij een groot deel van haar woningen. Hieronder geven we een korte toelichting bij de bijzonderheden per onderhoudssoort.

Reparatieverzoeken en individuele verbetering

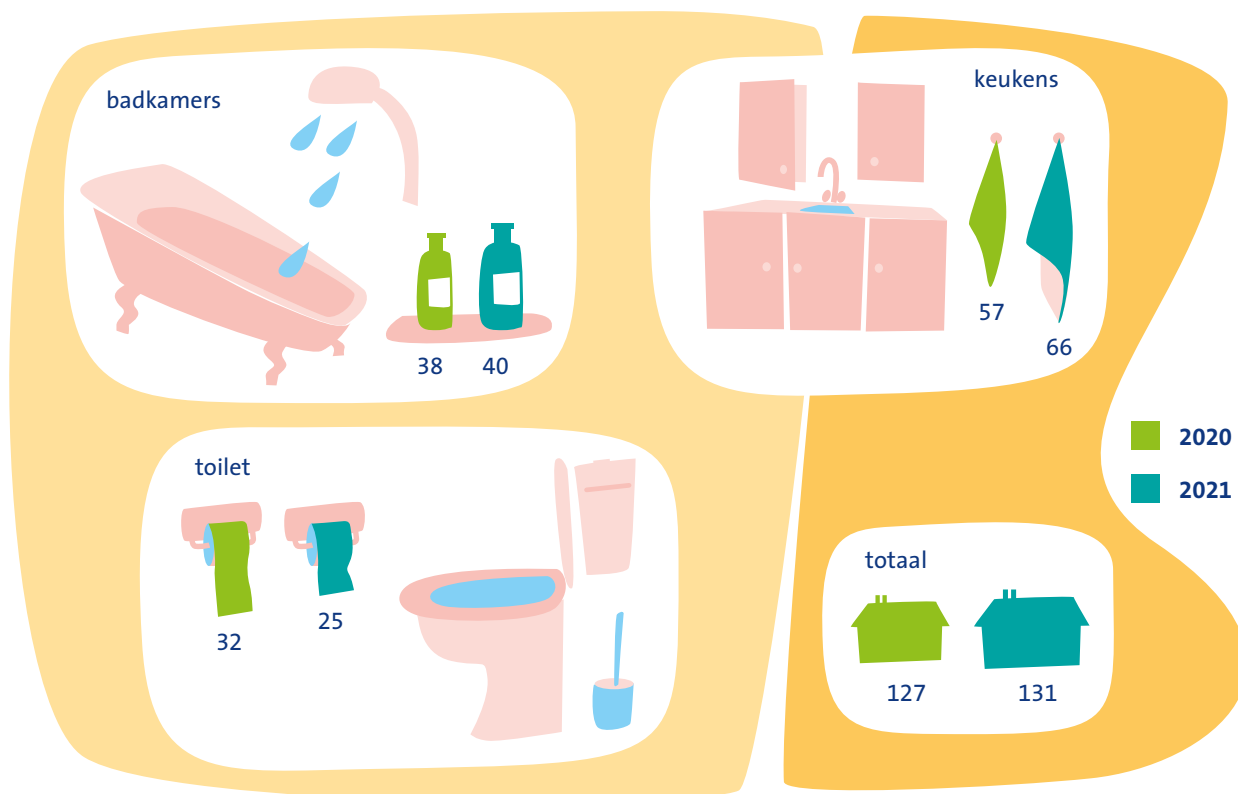
Er zijn 16.583 reparatieverzoeken uitgevoerd. Het zijn meestal kleine herstelwerkzaamheden in de woning. Op verzoek van de huurder hoort daar ook het vervangen van badkamer, keuken of toilet bij. Dit aantal is vergelijkbaar met een jaar eerder.

Tabel: Veranderingen in ons vastgoed bezit van woningen

	2018	2019	2020	2021
Aantal nieuwbouw huur toegevoegd	0	90	35	0
Aangekocht		9	11	4
Verkochte woningen (bestaand bezit)	-82	-73	-2	-6
Gesloopt		-80		0
Overige mutaties (naar verkoopvoorraad, samengevoegd, gesplitst, herclassificatie)	-13			-12
Totaal mutaties	-95	-54	44	-14



INDIVIDUELE VERBETERINGEN



Mutatie-onderhoud

Dit gaat om onderhoudswerkzaamheden aan de woning als er een nieuwe huurder in de woning komt. De mutatiekosten zijn in 2021 gedaald in vergelijking met 2020. Dit komt doordat er minder mutaties waren; de mutatiegraad daalde van 8,0% naar 6,7%. Wel leiden woningen met gedateerde interieurs, waarin de vorige huurders lang hebben gewoond en weinig onderhoud is gedaan, vaak tot hoge mutatiekosten.

Planmatig Onderhoud

Planmatig onderhoud gaat om werkzaamheden om de buitenkant van de woning volgens basiskwaliteit in stand te houden. Het gaat bijvoorbeeld om schilderwerkzaamheden, houtreparaties en het vervangen van dakbedekking. Van de 62 projecten zijn er 49 opgeleverd. De overige 13 projecten worden in 2022 afgerond. De vertraging komt door een gebrek aan personeel bij de aannemer, door vertraging van de levering van materiaal, doordat nader onderzoek nodig is en door het niet op tijd administratief kunnen afronden.

Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat om werkzaamheden aan installaties in de woningen of in centrale ruimtes zoals liften, mechanische ventilatie, centrale verwarming, maar ook brand- en dakveiligheid. Volkshuisvesting blijkt deze goed

te kunnen inschatten en te beheersen. De realisatie ligt dus net als in andere jaren in lijn met de begroting.

VvE-beheer

Voor 27 verenigingen van eigenaars (VvE's) levert Volkshuisvesting de bestuurder. Daarnaast heeft Volkshuisvesting 162 woningen die deel uit maken van 33 extern beheerde en bestuurde VvE's. Door verkoop/aankoop is het aantal kleine VvE's teruggelopen van 104 naar 96.

Beheer voor derden

We beheren geen vastgoed voor andere partijen, behalve twee appartementen in de Witte School (Geitenkamp) en 16 eenheden (wonen met zorg) van de Jacoba van Verschuerstichting aan de Doelenstraat/Ruiterstraat (Centrum).

3.3 INVESTEREN IN KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Verduurzaming

Ons duurzaamheidsbeleid is uitgewerkt in een meerjarig actieplan. Onderdelen worden al opgepakt. Een programmamanager duurzaamheid is geworven; zij begint 1 februari 2022. Door deze stap kunnen de brede doelstellingen integraal en met kennis en input vanuit het werkveld worden opgepakt.

Tabel: Onderhoudskosten

(bedragen in € X 1.000)

	2018	2019	2020	2021	2021 kosten per eenheid (bedragen in €)
Reparatieonderhoud	4.884	4.728	5.461	6.020	425
Mutatieonderhoud	4.957	5.296	6.246	5.356	378
Planmatig onderhoud	8.185	9.966	8.742	7.990	564
Contract onderhoud	2.386	2.495	2.483	2.683	189
Oninbare vorderingen	141	84	130	60	4
VvE bijdrage	910	588	893	932	66
Totaal onderhoudskosten	21.463	23.157	23.955	23.041	1.627
Kosten per eenheid (bedragen in €)	1.517	1.631	1.687	1.627	

Tabel: VvE-beheer

	2018	2019	2020	2021
Volkshuisvesting levert bestuurder aan VvE (aantal VvE's)	30	27	27	27
Aantal woningen	1286	1190	1172	1172
hiervan aandeel Volkshuisvesting	64%	60%	60%	61%
Volkshuisvesting in extern bestuurd VvE's (aantal VvE's)	33	34	34	33
hierin aantal woningen Volkshuisvesting	165	173	174	162
hierin aantal garages Volkshuisvesting	120	120	120	133
Kleine VvE's (beneden-bovenwoning) - aantal woningen Volkshuisvesting	104	104	104	96

Tabel: Duurzaamheidsprojecten in 2021

(bedragen in € x1.000)

Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden	Begrote uitvoering 2021	Uitgevoerd 2020	Uitgevoerd 2021	Uitvoeren 2022 en later	Gemiddelde EI was	Gemiddelde EI is (wordt)
Neerlandstuinstraat	25	25	25			1,92	< 1,2
Voetiuslaan	80	80			80	2,07	1,2
Heermoesstraat	14	14		14		2,07	< 1,2
Floriszstraat flats	67	67		67		2,44	0,9
Immerloo	456	114			456	1,83	< 1,2
Vissenbuurt	87	87			87	2,19	< 1,2
Totaal	729	387	25	81	623	1,95	< 1,16

EI = energie-index

Projecten

Ondanks alle inspanning zien we algehele vertraging in de planning optreden. We hebben last van de markt: materialen en personeel (zowel bij de corporatie als bij de aannemers) zijn moeilijk leverbaar. Daarnaast vertragen werkzaamheden als gevolg van corona (huurder is ziek of werkploeg is gedeeltelijk ziek).

In 2021 zijn twee van de vier gestarte projecten afgerond. Het gaat om de projecten Floriszstraat (67 woningen) en Heermoesstraat (14 woningen). Bij de Floriszstraat is gewerkt met dubbele bouwstromen om binnen tijd en budget de werkzaamheden te kunnen afronden.

Opwekking

In 2021 is Volkshuisvesting gestart met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders, tegen een passende huurverhoging. In de laatste maanden van het jaar zijn al meer dan 100 panelen geplaatst. Volgend jaar zal dit aantal fors stijgen.

Warmtenetten

De gemeente Arnhem heeft het initiatief genomen voor Smart Polder. Dat is een project om in de wijk Kronenburg/

Vredenburg een warmtenet aan te leggen met het gemaal als warmtebron. In april 2021 is de samenwerkingsovereenkomst Smart Polder met de betrokken partijen gemeente Arnhem, Vivare, Volkshuisvesting, Engie en Alliander/Firan feestelijk ondertekend.

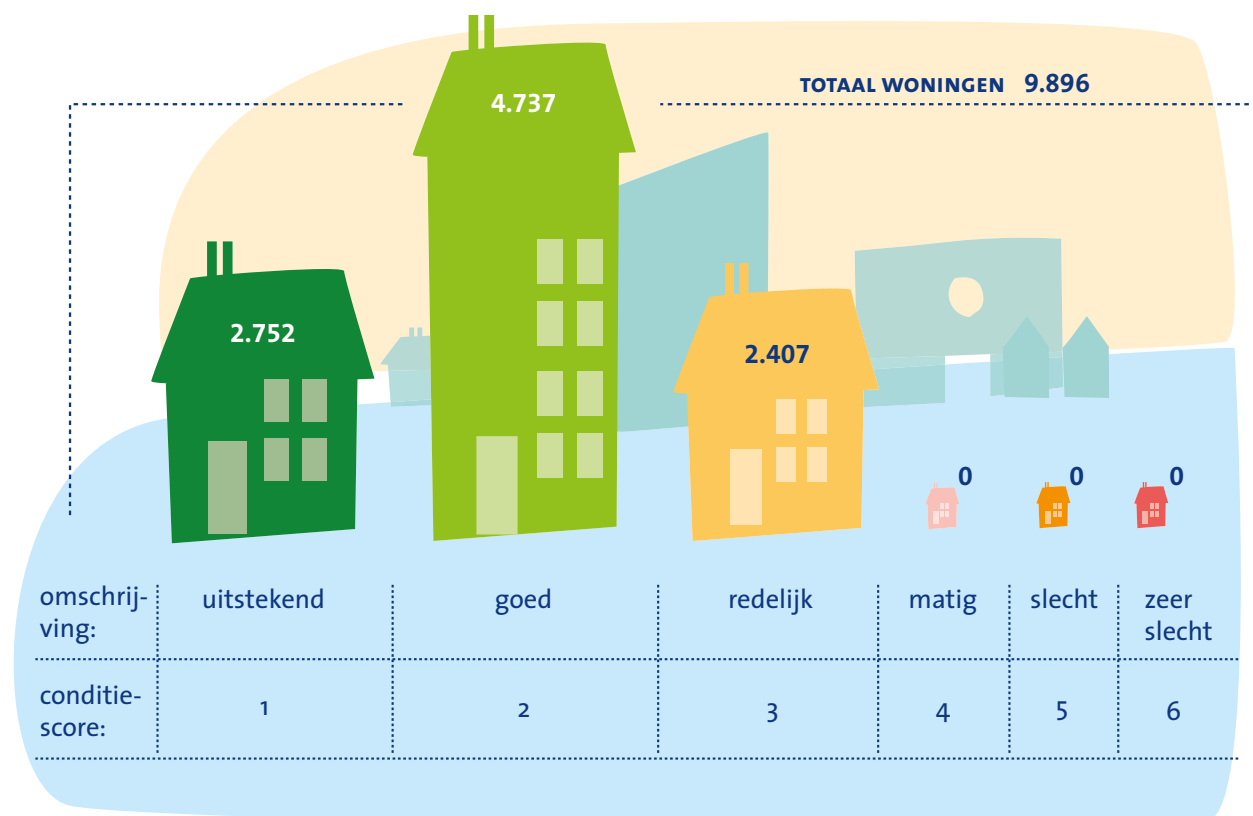
In Elderveld Noord wordt de mogelijkheid van een warmtenet onderzocht met de rioolwaterzuivering als warmtebron. De haalbaarheidsfase is gestart nadat de PAW-subsidie was toegezegd.

Voor Siriusdreef zijn we een onderzoek gestart om te bekijken of we parallel aan het duurzaamheidsproject de aansluiting op het warmtenet van Vattenfall mogelijk kunnen maken.

Vattenfall heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van Economische Zaken en Klimaat voor een bijdrage uit het Nationaal Groeifonds. Het geld is bedoeld voor een warmtesysteem in Malburgen-Oost, dat potentieel aansluit bij onze duurzaamheidsplannen. Wij hebben deze aanvraag ondersteund.

Ook in de wijk Plattenburg werken we mee aan een warmtenet door onze woningen hierop aan te sluiten. De warmtebron is een datacentrum.

CONDITIE SCORE WONINGEN



Tabel: Ontwikkeling gemiddeld aantal woningwaarderingpunten

	2018	2019	2020	2021
Aantal WWS-punten per woning	144,6	145,7	145,3	146,3

Woningkwaliteit in conditiescore

In 2020 maakten we een start om een objectief beeld te krijgen van de staat van onze woningen. Inmiddels is met conditiemetingen de kwaliteit van bijna 10.000 woningen in beeld gebracht. Eind 2022 is de conditiescore bekend van alle woningen en kunnen we de meerjarenplannen voor onderhoud beter voorbereiden.

We verwachten een vergelijkbare verdeling te zien als we eind 2022 het hele bezit in beeld hebben.

Woningkwaliteit in waarderingspunten

De systematiek van woningwaarderingpunten (WWS-punten) geeft een indicatie van de kwaliteit van onze woningen. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen in exploitatie is 146,3. Dit is een stijging van 1,0 punt en komt grotendeels door de gestegen WOZ-waarde.

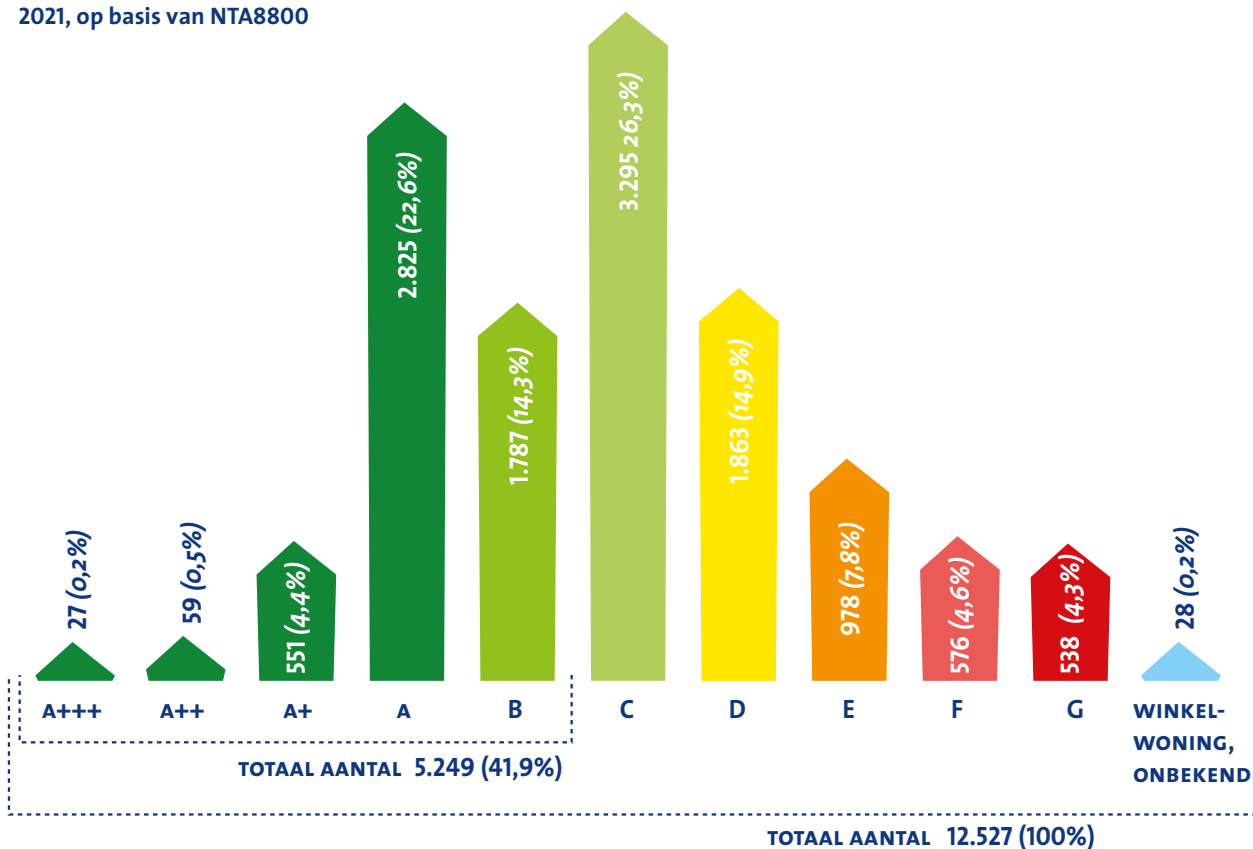
Energetische woningkwaliteit

Volkshuisvesting voert duurzaamheidsprojecten uit om de energetische woningkwaliteit te verbeteren en daarmee de CO₂-uitstoot te verminderen. Deze energetische kwaliteit wordt uitgedrukt in een energieprestatiescore, ook wel EP₂ genoemd. Eind 2021 is de EP₂ 214 kWh/m² (gemiddeld voor alle zelfstandige eenheden; overeenkomend met energielabel C). Volkshuisvesting streeft ernaar om de EP₂ te verlagen naar gemiddeld 190 kWh/m² of lager. Dit komt overeen met energielabel B.

We zien een verlaging van de EP₂ als gevolg van de duurzaamheidsprojecten, maar een theoretische toename van de EP₂ als gevolg van de nieuw toe te passen rekenmethode ten opzichte van voorgaande jaren. Dit leidt op papier tot meer 'slechtere' energielabels. In 2022 voeren we hierop een andere analyse uit.

VERDELING ENERGIELABELS ZELFSTANDIGE WONINGEN

2021, op basis van NTA8800



H4

SAMEN WERKT



Om doelen te realiseren en problemen aan te pakken is samenwerking tussen mensen en tussen organisaties nodig. We leggen hier een stevig accent op. Het nieuwe ondernemingsplan heeft dan ook de titel 'Samen werkt!'. In dit hoofdstuk geven we aan wie onze samenwerkingspartners zijn en hoe we de samenwerking in 2021 hebben vormgegeven.

4.1 HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER

Hoe doen we dat?

We betrekken onze huurders langs formele en informele weg. Op beleidsniveau vindt er overleg plaats met de Hovar (Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem). De Hovar geeft gevraagd en ongevraagd advies over onze plannen en over beleidsbesluiten die onze huurders aangaan. Ook ondersteunt de Hovar de bewonerscommissies, projectcommissies en klankbordgroepen in de wijken.



De bewonerscommissies overleggen met ons op straat- of gebouwniveau over allerlei zaken die met het wonen te maken hebben. Als ergens een groot onderhoudsproject start, worden projectcommissies en klankbordgroepen opgezet. Gelukkig spreken we ook veel bewoners op een informele manier. We onderhouden bijvoorbeeld de verbinding met verschillende contactpersonen uit onze wijken. Ook houden we enquêtes na het afronden van een onderhoudsproject en doen we elke maand een klantwaarderingmeting via onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy. Hiermee proberen we de dienstverlening voor onze huurders te verbeteren.

Activiteiten Hovar en bewonerscommissies

In 2021 spraken we regelmatig met de Hovar over diverse onderwerpen.

Zo hebben we ons duurzaamheidsbeleid voorgelegd. Hovar heeft vooral de nadruk gelegd op het betrekken van de huurders bij dit onderwerp. Ook het zonnepanelenproject is met hen besproken.

De bewoners van Arnhemse Allee hebben de Hovar benaderd over de klachten die spelen onder de meeste bewoners vanuit een afrondend duurzaamheidsproject. We hebben Hovar betrokken bij het verbeteren van onze werkprocessen.

Dit jaar heeft de Hovar geprobeerd om meer bestuursleden te werven. Door onderbezetting is dit helaas niet gelukt. Volkshuisvesting gaat de Hovar hier in 2022 actiever bij helpen.

Net als in 2020 konden we dit jaar, vanwege de coronamaatregelen, de bewonerscommissies opnieuw niet ontvangen voor de jaarlijkse voorjaars- en najaarsbijeenkomsten. We hebben daarom als alternatief in het najaar de voorzitters van de diverse bewonerscommissies uitgenodigd om in gesprek te gaan met directeur-bestuurder Liesbeth van Asten en manager Wonen Caroline Vos. Dit waren waardevolle gesprekken waaruit ook de nodige acties kwamen voor het komende jaar. Langs de digitale snelweg hebben we alle aangesloten huurders geïnformeerd via nieuwsbrieven.

4.2 MAATSCHAPPELIJKE SAMENWERKING



Volkshuisvesting neemt deel aan de volgende geformaliseerde overleggen:

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW)
- Wijkteams Leefomgeving
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen)
- Overleg woonwagengewoners/corporaties
- Overleg regionale klachtencommissie
- WMO-overleg gemeente/corporaties



Paasattentie voor bewoners bij een vastgoedproject: corona-proof contact

Op stedelijk, regionaal en landelijk niveau neemt Volkshuisvesting deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

- **Arnhem Open:** samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente, zorginstellingen, financiële instellingen en organisaties in de energiesector om op verschillende plekken individuele uitdagingen te versterken door collectieve en meervoudige waarde toe te voegen.
- **Woonkr8:** samenwerkingsverband van 18 woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die zich bezighouden met thema's als arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid en coöperatieve woonvormen. Thematische samenwerking vindt plaats vanuit het principe 'coalition of the willing': deelname op basis van interesse en behoefte.
- **Entree:** samenwerking tussen woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen voor de uitvoering van een gezamenlijke woonruimteverdeling.
- **Woondeal:** samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave en gerelateerde sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
- **Arnhem Oost Kring:** Een Kring van partijen (waaronder Scalabor, politie, Openbaar Ministerie, onderwijs) onder leiding van de burgemeester. Deze kring fungeert als klankbordgroep en als groep ambassadeurs voor de Arnhem Oost aanpak van de gemeente.
- **De Vernieuwde Stad:** platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan.

Volkshuisvesting was in 2021 betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten:

- **Landelijk convenant Vroegsignalering:** leden van Aedes, nutsbedrijven, drinkwaterbedrijven, zorgverzekeraars, gemeente Arnhem en Rijnstad werken samen om schuldenproblematiek te verkleinen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruimingen:** welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in om huisuitzettingen te voorkomen.
- **Convenant buurtbemiddeling Arnhem 2021-2023:** samenwerking tussen gemeente en corporaties voor een leefbare woonomgeving, sterkere gemeenschapszin en grotere zelfredzaamheid door het verminderen van woonoverlast.
- **Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO):** Rijnstad (welzijnsorganisatie in Arnhem), corporaties en politie werken samen om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leefbaarheid, de veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.
- **Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen:** gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.
- **Convenant aardgasvrije wijk Vredenburg/Kronenburg:** gemeente Arnhem, Waterschap Rijn en IJssel, Rijksvastgoedbedrijf, energiebedrijven, twee grotere lokale commerciële verhuurders, Vivare en Volkshuisvesting hebben de intentie om woningen bedrijfsruimten in Vredenburg/Kronenburg gefaseerd aan te laten sluiten op het nog te realiseren warmtenet.
- **Intentieverklaring 'Samenwerken aan een Klimaat-adaptieve stad' Arnhem 2020-2030:** Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- **Samenwerkingsovereenkomst Malburgen:** de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting hebben in deze overeenkomst de procesvoering van de gefaseerde herstructurering van de wijk Malburgen vastgelegd.
- **Letter of support (LOS) voor een vliegwielproject van NieuweWarmteNu!:** de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting ondersteunen de doelen van NieuweWarmteNu en het Nationale Groeifonds: het aansluiten van woningen op een duurzaam collectief warmtenet in Malburgen-Oost.

Daarnaast werkt Volkshuisvesting mee aan wijk schetsen, handelingskaders en uitvoeringsprogramma's per wijk.

H5

FINANCIËEL BELEID



Op basis van ons ondernemingsplan maken we elk jaar een jaarplan met onze voorgenomen activiteiten. Dit plan is afgestemd op het bod dat we doen op de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Arnhem. Mede op basis van dit jaarplan maken we een begroting met daarin gedetailleerde budgetten voor het komende jaar. De financiële doorrekening van onze lange-termijn-plannen doen we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor tien (of 30) jaar en toetsen we of onze plannen duurzaam financieerbaar zijn. Hiervoor gebruiken we ons eigen kader en het externe kader van Aw/WSW. De financiële vertaling van onze activiteiten staat in het derde deel van dit jaarverslag, de jaarrekening.

In dit hoofdstuk kijken we naar de financiële positie van Volkshuisvesting eind 2021. We gaan dieper in op het resultaat, de kasstromen en de kengetallen die onze financiële speelruimte bepalen. Verder zoomen we in op de bijzonderheden van de waardering van ons vastgoed en besteden we aandacht aan treasury en belastingen. We geven een financieel overzicht van onze leefbaarheidsuitgaven en we gaan kort in op de beoordeling door het WSW en de Aw op de positie van Volkshuisvesting.

5.1 RESULTAAT, KASTROMEN EN KENGETALLEN

Over 2021 bedroeg het resultaat € 267 mln. Het hoge jaarresultaat wordt grotendeels verklaard door de waarde-

stijging van ons vastgoed. Die bedroeg € 273 mln.; dat is 17% in een jaar tijd.

De fluctuatie in marktwaarde is afhankelijk van verschillende factoren. Voor 2021 is de ontwikkeling in marktwaarde vooral bepaald door een hogere leegwaarde, als

Tabel: Winst en verlies
(bedragen x € 1.000)

	2021	2020	21 t.o.v. 20
Opbrengsten exploitatie	90.972	90.266	706
Opbrengsten verkoop	1.270	302	968
Opbrengsten	92.242	90.568	1.674
Afschrijving	673	631	42
Maatschappelijk dividend	1.050	911	139
Personeelskosten	11.612	10.810	802
Onderhoudskosten	23.041	23.955	-914
Bedrijfskosten	10.341	3.148	7.193
Exploitatiekosten	7.190	7.014	176
Heffingen en belastingen	14.382	13.826	556
Rente	9.100	10.129	-1.029
Actieve belastingdruk VPB	3.201		3.201
Kosten	80.590	70.424	10.166
Resultaat excl. waardemutaties	11.652	20.144	-8.492
Waardemutaties (onrendabele top)	-15.424	-9.215	-6.209
Niet gerealiseerde waardemutatie bezit	272.940	38.218	234.722
Mutatie marktwaarde derivaten	-160	-5.024	4.864
Mutatie belastinglatentie	-1.926	2.085	-4.011
Waardemutaties	255.430	26.064	229.366
Resultaat	267.082	46.208	220.874

gevolg van de oververhitte woningmarkt. Dit betekent niet dat deze waardeverhoging op onze bankrekening is bijgeschreven. Dit is een winst die wij alleen kunnen realiseren door al ons bezit te verkopen. Dit past echter niet bij onze volkshuisvestelijke doelstelling en is daarnaast ook niet mogelijk vanuit wettelijke en regionale afspraken.

In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In dit hoofdstuk presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze opstelling geeft een splitsing weer tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderingseffecten. Hieruit blijkt dat het resultaat dat voorkomt uit exploitatie € 11,7 mln. bedraagt en dat het restant bestaat uit waardemutaties.

De opbrengsten uit exploitatie zijn in 2021 hoger dan in 2020 ondanks de huurbevrozing voor sociale huurwoningen. Voor de geliberaliseerde woningen hebben we geen sociale doelstelling. De huren voor deze woningen zijn per 1 juli met 1,4% verhoogd, vandaar de stijging van de huuropbrengsten. Daarnaast zijn er hogere opbrengsten gerealiseerd uit verkoop van bezit.

In totaliteit zijn de kosten met circa € 10 mln. gestegen. De grootste stijging wordt veroorzaakt door de leningruil met woningcorporatie Vestia in Rotterdam. De negatieve marktwaarde (bijna € 7 mln.) van deze lening is als last (onder de bedrijfskosten) verwerkt in 2021. Daarnaast zijn onze fiscale compensabele verliezen volledig uitgenut. Dit heeft als gevolg dat de acute belastinglast over 2021 € 3,2 mln bedraagt.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedraagt € 1.889 mln. (2020: € 1.615 mln.) op een balanstotaal van € 1.967 mln (2020: € 1.689 mln.). Het eigen vermogen neemt met het resultaat toe naar € 1.519 mln. (2020: € 1.252 mln.). De beleidswaarde (de marktwaarde op basis van onze eigen kasstromen en normen in plaats van de maximaal haalbare) muteert in 2021 met € 37 mln. van € 867 mln. naar € 904 mln.

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedraagt over 2021 € 13,2 miljoen. Ondanks onze focus hierop is de operationele kasstroom juist afgenomen. De belangrijkste oorzaak van deze afname is dat wij in 2021 voor het eerst in een betalende positie terecht kwamen voor de vennootschapsbelasting.

Tabel: Kasstromen
(bedragen x € 1.000)

	2021	2020	21 t.o.v. 20
Inkomend	89.310	87.935	1.375
Uitgaand	-76.124	-70.940	-5.184
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.186	16.995	-3.809
- Verkoop woningen	2.723	837	1.886
- Koopgarant/overig	1.999	930	1.069
Verkopen	4.722	1.767	2.955
- Nieuwbouw	-615	-5.304	4.689
- Duurzaamheid	-8.429	-16.850	8.421
- Grond	-384	-711	327
- Overig	-3.618	-3.357	-261
Investerings	-13.046	-26.222	13.176
Financieel vast actief	20	0	20
Kasstroom uit (des)investerings	-8.304	-24.455	16.151
Nieuwe leningen	4.270	25.000	-20.730
Aflossingen	-9.652	-49.603	39.951
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.382	-24.603	19.221
Saldo mutatie liquide middelen	-500	-32.063	31.563

Tabel: Financiële ratio's 2020- 2026

DAEB	norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,29	2,00	1,72	2,15	3,38	2,34	2,39
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	47,0%	45,2%	61,0%	66,0%	70,8%	71,3%	69,2%
Solvabiliteit	>15%	55,1%	56,1%	42,1%	36,9%	37,7%	35,3%	36,5%
Dekkingsratio	<70%	37,3%	28,9%	37,7%	42,5%	47,9%	47,8%	45,4%
Niet-DAEB								
Niet-DAEB	norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intrest Dekkings Ratio	>=1,8	12,12	11,44	12,42	12,26	19,26	179,46	241,71
Loan to Value (Beleidswaarde)	<75%	3,9%	3,3%	3,6%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Solvabiliteit	>40%	83,8%	84,0%	85,6%	87,6%	89,7%	90,2%	89,6%
Dekkingsratio	<70%	4,3%	3,7%	4,0%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL								
TOTAAL	norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,46	2,16	1,99	2,39	3,59	2,60	2,64
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	40,1%	37,9%	51,0%	56,3%	61,4%	61,1%	60,2%
Solvabiliteit	>15%	53,5%	54,3%	40,9%	36,1%	37,1%	34,7%	36,0%
Dekkingsratio	<70%	34,5%	26,9%	35,0%	39,5%	44,5%	44,1%	42,1%
Onderpandsratio	<70%	34,4%	26,8%	34,7%	39,3%	44,6%	44,8%	42,8%

Ondanks alle inspanning zien we vertraging in de projectenplanning, waardoor de investeringskasstromen achterblijven. Het grootste gedeelte wordt veroorzaakt door de stagnerende nieuwbouw, mede als gevolg van (bezwaar) procedures. In combinatie met de afgenomen operationele kasstroom en de hogere opbrengsten uit verkopen konden hiermee onze investeringen van € 13,5 mln. (2020: € 26,2 mln.) worden betaald en onze leningenportefeuille worden teruggebracht met € 5,4 mln. (2020: € 24,6 mln.).

In onze meerjarenraming zijn substantiële investeringsplannen opgenomen voor verduurzaming en nieuwbouw. Dit heeft vooral een weerslag op de toename van de Loan to Value en een dalende solvabiliteit. We blijven echter binnen de grenzen die onze toezichthouders stellen. De mogelijkheid tot investeren is ook zichtbaar in de kengedaten. De hier weergegeven uitkomsten zijn berekend conform de gepubliceerde richtlijnen van Aw/WSW. De Interestdekkingsratio van DAEB geeft de ruimte binnen de operationele kasstroom weer. Met 2,00 is deze ruim boven de ondergrens van 1,4. Dat betekent dat er komende jaren ruimte is om te investeren, waarbij we adequaat rekening dienen te houden met in- en externe risico's. Ook de DAEB

Loan to Value zit onder de bovengrens van 85%. Hier is ruimte om de leningenportefeuille de komende jaren te laten toenemen, goed rekening houdend met in- en externe risico's. Overigens is het kengetal dat het eerst bij de grens komt bepalend.

De afschaffing van de verhuurderheffing zal een positief effect hebben op onze financiële kengetallen. Daarmee kunnen wij op de langere termijn een behoorlijk groter deel van onze maatschappelijke opgaven realiseren. De mate waarin en de snelheid waarmee dit speelt, hangt af van de krapte in de markt en van het doorzetten van de prijs- en rentestijgingen.

5.2 WAARDERING VASTGOED

In de jaarrekening zijn de mutaties gedurende het jaar duidelijk toegelicht.

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. We maken hierbij grotendeels gebruik van de zogeheten basisvariant. Dat geldt niet voor het bedrijfsonroerend goed en het pand aan de

Tabel: Marktwaardeontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

		2021	%	2020	%
	Marktwaarde per 31 december vorig verslagjaar	1.614.593	100%	1.569.102	100%
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	309.041	19,1%	68.105	4,3%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	-33.013	-2,0%	-30.195	-1,9%
	Autonome waardemutatie	276.028	17,1%	37.910	2,4%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	-1.561	-0,1%	7.581	0,5%
	Totale waardemutatie	274.467	17,0%	45.491	2,9%
	Marktwaarde per 31 december huidig verslagjaar	1.889.060	117,0%	1.614.593	102,9%
	- waarvan 8.1.1 vastgoed in exploitatie DAEB	1.737.613		1.475.267	
	- waarvan 8.1.2 vastgoed in exploitatie niet-DAEB	151.447		139.326	
		1.889.060		1.614.593	

Tabel: Van marktwaarde naar beleidswaarde

(bedragen x € 1.000)

	2021	%	2020	%
Marktwaarde per 31 december	1.889.060	100%	1.614.593	100%
Stap 1: beschikbaarheid	122.369	6,5%	-4.190	-0,3%
Stap 2: betaalbaarheid	-657.444	-34,8%	-512.698	-31,8%
Stap 3: kwaliteit	-402.110	-21,3%	-218.614	-13,5%
Stap 4: beheer	-48.206	-2,6%	-12.464	-0,8%
Totaal van afslagen	-985.391	-52,2%	-747.966	-46,3%
Beleidswaarde per 31 december	903.669	47,8%	866.627	53,7%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	745.906		729.111	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	157.763		137.516	
	903.669		866.627	

Akkerwindestraat 71; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. Voor de full-variant keurt de taxateur enkele vrijheidsgraden goed zoals markthuurlen en disconteringsvoet. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. In 2021 stijgt de marktwaarde in verhuurde staat

naar € 1.889 mln. (2020: € 1.615 mln.). Dat is per saldo een toename van € 274 mln. De zelfstandige huurwoningen zijn het grootste bestanddeel van het bezit. Deze vertegenwoordigen een waarde van € 1.710 mln. Als we deze waarde voor de woningen corrigeren voor mutaties in het bezit (erbij en eraf), dan is de procentuele waardeverandering 17,1 % (zie ook 8.1.1 van de jaarrekening).

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn bij elkaar opgeteld 52,2%, waardoor de beleidswaarde 47,8% van de marktwaarde bedraagt. De afslagen van Volkshuisvesting sluiten voor beschikbaarheid en betaalbaarheid aan bij het gemiddelde van de sector; voor kwaliteit en beheer per saldo ook. De afslag voor kwaliteit is bij Volkshuisvesting hoger; die voor beheer lager. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is, zonder rekening te houden met belastingen, een bedrag van € 985 mln. (2020: € 748 mln.) in het eigen vermogen inbegrepen als ongerealiseerde herwaardering. De realisatie van dit verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor Volkshuisvesting om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' dat is voorgeschreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

5.3 TREASURY

Het schuldrestant van de leningenportefeuille is in 2021 afgenomen van € 348 mln. tot € 342 mln. Deze portefeuille bestaat voor € 337 mln. uit leningen die geborgd zijn door het WSW en voor € 5 mln. uit ongeborgde leningen voor niet-DAEB investeringen die wij in het verleden hebben gedaan. Het gemiddelde rentepercentage dat wij betalen over de leningenportefeuille is verder gedaald van 2,74% eind 2020 tot 2,46% eind 2021. Het gemiddelde rentepercentage binnen de sector bedroeg medio 2021 3,01% (over de geborgde leningen). Door de beperkte (her)financieringsbehoefte in 2021 is de daling van ons percentage voornamelijk bereikt door drie leningen die de komende paar jaar afgelost moesten worden in 2021 vervroegd af te lossen en te herfinancieren met zes nieuwe leningen.

Het gaat bij deze herstructurering om een totaalbedrag van € 30 mln. Door deze actie zijn onze renterisico's beter gespreid.

In 2021 is één nieuwe lening aangetrokken van ruim € 4 mln. Dit betreft de lening in het kader van de 'Vestia leningruil'. Om Vestia weer levensvatbaar te maken heeft ruim 90% van de corporaties meegewerkt aan deze operatie. Hierbij hebben de corporaties marktconforme leningen aangetrokken en tegelijkertijd met Vestia geruild tegen dure langlopende leningen. De negatieve marktwaarde van het renteverskil (bijna € 7 mln.) drukt het resultaat in 2021, maar wordt in de komende 40 jaar weer ten gunste van het resultaat geboekt.

Verder stond 2021 in het teken van de implementatie van het 'strategisch programma van het WSW'. Dit programma dient om het borgstelsel toekomstbestendiger te maken. In het kader van dit programma hebben corporaties onder meer een (verplichte) 'obligolening' aangetrokken. Dit is een lening met variabele hoofdsom, waarvan in principe niets wordt opgenomen. Het WSW kan deze middelen opnemen wanneer zijn garantievermogen ooit onder een bepaald niveau mocht zakken.

5.4 FISCAAL BELEID

De acute vennootschapsbelastinglast 2021 bedraagt € 3,2 mln. Dit bedrag pakte lager uit doordat we binnen het belastbaar bedrag 2021 van € 18,3 mln. voor € 5,4 mln. verliezen uit eerdere jaren hebben kunnen verrekenen. Dit heeft als gevolg dat we nu alle aanwezige compensabele verliezen uit het verleden verrekend hebben. We zijn in 2021 voor het eerst in een betalende positie terechtgekomen.

5.5 KADER EN OORDEEL TOEZICHTHOUDERS

Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Aw concludeert overall in haar Beoordelingsbrief 2021 dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek in te stellen. De risicoinfschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling WSW

Volkshuisvesting blijft voor het WSW een corporatie met een risicoprofiel in de laagste risicoklasse. Het WSW is positief over de duidelijke strategie en de verbetering en versterking van de organisatie. De voornaamste aandachtspunten zijn:

Tabel: Maatschappelijke bijdrage

(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)



	2020	2021
Woonmaatschappelijk werk (art. 51 lid 1a)	379	372
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (art. 51 lid 1b)	36	124
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid (art. 51 lid 1c)	496	554
Overig	-	-
	911	1.050
Per wooneenheid, in €	€ 73	€ 84

punten voor het WSW blijven de slagkracht van de organisatie en de beheersing, zodat prognoses ook gerealiseerd (gaan) worden en daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven aan de transitieopgave.

5.6 VERBINDINGEN

In 2021 was er geen sprake van verbindingen.

5.7 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

In de bovenstaande tabel staat de maatschappelijke bijdrage van 2021.

H6

ORGANISATIE



Onze maatschappelijke opgaven vragen om een organisatie die hierop goed is voorbereid en die wendbaar is om in te spelen op veranderende omstandigheden. Medewerkers functioneren het beste als zij buiten en binnen op basis van dezelfde waarden en principes werken en weten waar hun verantwoordelijkheid ligt. We werken samen en investeren met elkaar in de duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

6.1 PERSONEEL EN ORGANISATIE-ONTWIKKELING

Door aanhoudende periodes van “thuiswerken, tenzij het echt niet anders kan” hebben we de digitale samenwerking verder uitgebouwd en nog beter gefaciliteerd. De verbondenheid blijven houden met elkaar vraagt om het extra aanboren van onze kernwaarden: betrokken, daadkrachtig, samen en creatief. Met de hele organisatie en haar medewerkers werken we zo steeds opnieuw aan de best passende werkwijzen om onze maatschappelijke doelen te behalen.

Koers en organisatieontwikkeling

Om onze opgaven in Arnhem te realiseren, hebben we nu en in de toekomst voldoende en goed gekwalificeerd personeel nodig. Ons nieuwe strategische kader HR is hiervoor ontwikkeld. De pijlers zijn: strategische personeelsontwikkeling en -planning, duurzame inzetbaarheid en teamsa-

menwerking. Hiermee hebben we voor de organisatie en de medewerkers een duidelijke koers uitgezet om gerichte interventies te doen en hr-ondersteuning te bieden.

Met het kader ‘procesgestuurd werken’ als kapstok leverden diverse verbeterteams (“de procesfabrieken”) de eerste inzichten voor betere sturing op de te behalen prestaties in de processen op. De quick wins zijn direct opgepakt (bij de processen verhuur eenheden en mutatieonderhoud). Centraal hierbij staan het huurdersperspectief, het tegengaan van verspilling en continu blijven verbeteren.

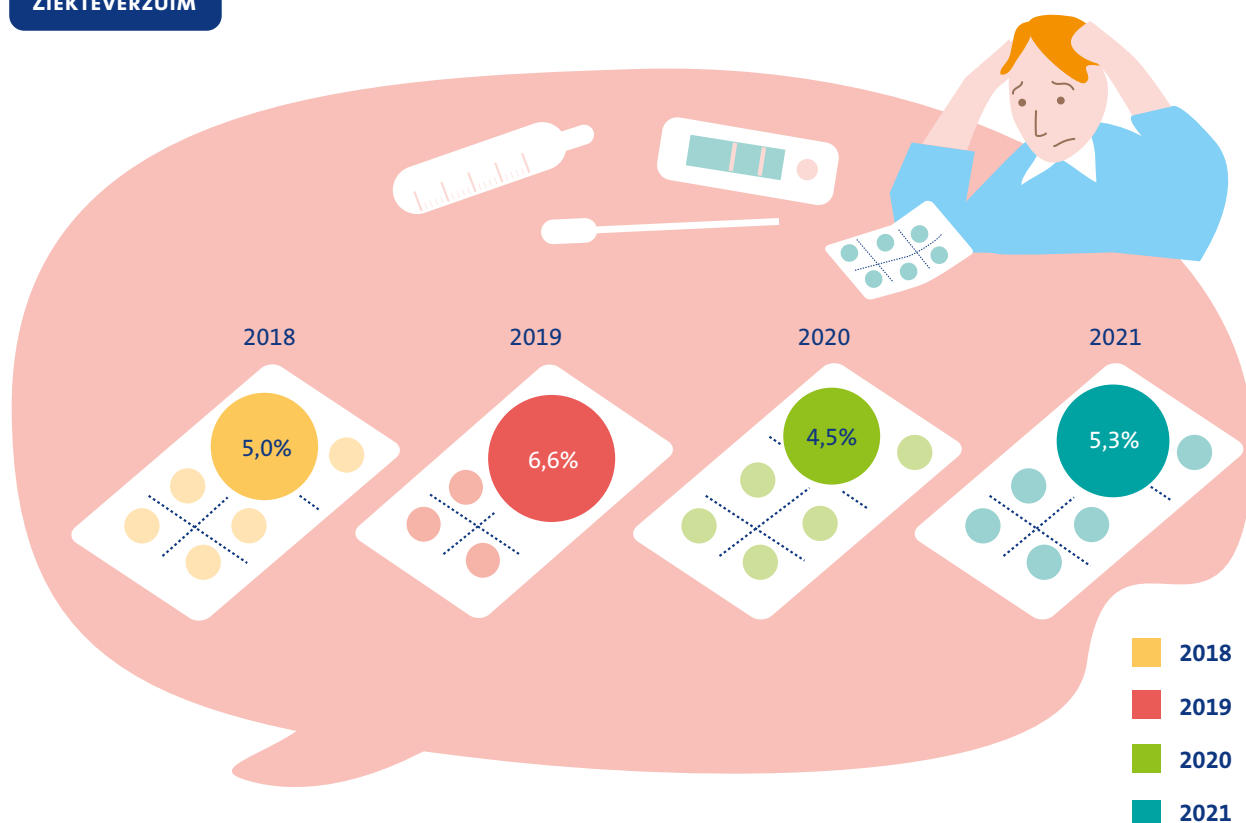
Ontwikkelingen in de personeelsformatie

In 2020 zijn we gestart om de formatie aan te passen aan de opgaven, met een duidelijk accent op de duurzaamheidsdoelen. In 2021 traden 14 collega’s uit dienst en ook 14 collega’s kwamen in dienst. Per saldo bleef daarmee het aantal medewerkers in eigen dienst gelijk. Door met name “ziek en piek” is er relatief meer ingehuurd in 2021.

OMVANG VAN DE FORMATIE

(eind van het jaar)

		2018		2019		2020		2021	
aantal med. in loondienst	aantal fte in loondienst	aantal inhuurkrachten	aantal fte inhuurkrachten	aantal med. inhuur direct op project	aantal fte inhuur direct op project	totaal medewerkers incl. inhuur	totaal fte inc. inhuur		
148	126,3	12	6,2	0	0	160	132,4		
136	119,2	16	8,5	0	0	152	127,8		
144	127,3	15	9,9	0	0	159	137,2		
144	129,3	9	8,5	11	8,4	164	146,2		



6.2 BEDRIJFSVOERING

Onze bedrijfsvoering staat in het teken van het zorgvuldig omgaan met middelen door processen efficiënter in te richten en een hogere klanttevredenheid te bereiken. Dat doen we door alle medewerkers zo te ondersteunen dat we zo veel mogelijk aandacht kunnen besteden aan de huurders. Een goede bedrijfsvoering biedt inzicht en overzicht, waardoor verantwoordelijkheden laag in de organisatie gelegd kunnen worden. Daarvoor is nodig: goede digitale ondersteuning, passende informatievoorziening, verankering van wet- en regelgeving in dagelijkse werkzaamheden, heldere en efficiënte werkprocessen en integraal werken.

Informatievoorziening

Nadat we begin van het jaar op projectmatige wijze ons volledige IT-beheer geoutsourcet hadden, kon iedereen vanuit thuis optimaal van de IT-techniek gebruik maken. Daarna hebben we ons gericht op verbeteringen van de functionele inrichting van applicaties en extra gebruikerondersteuning. Dat gebeurde door de inzet van gerichte trainingen op onze basisbedrijfsapplicaties en door webinars, bijvoorbeeld ook om de nieuwste mogelijkheden binnen MS Teams optimaal te blijven benutten.

Een aanbesteding voor een nieuw dataplatform heeft geleid tot een keuze voor een platform dat zo goed mogelijk aansluit bij onze eigen kaders en uitgangspunten. Standaard is de norm en levert ons direct bij de eerste omzetting een verbeterslag in datakwaliteit op. In 2022 krijgt de implementatie een vervolg.

Informatiebeveiliging en privacybescherming

Op basis van ons informatiebeveiligingsplan 2020 en een nulmeting hebben we inzicht gekregen in de maatregelen die we moeten nemen op dit gebied. Die hebben we in 2021 allemaal doorgevoerd. Eind 2021 was het daarom tijd voor een vervolgmetering (1-meting), om een stap naar een volgende fase te kunnen zetten, en om de genomen maatregelen en het niveau te kunnen borgen. De uitkomsten worden opgepakt en verwerkt in het jaarplan 2022.

Het thema informatiebeveiliging en privacy is als bewustwordingsactie actief besproken in alle teams, waarbij als maatregel een geheimhoudingsverklaring is ingevoerd.

In 2021 deden zich negen beveiligingsincidenten voor, waarvan drie (potentiële) datalekken. Het was niet nodig om een melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens te doen.

DE ONDERNEMINGSRAAD IN 2021

De ondernemingsraad (OR) zette zich in voor goed en veilig werken in een gezonde organisatie. Dit doen ze door regelmatig overleg te voeren met de bestuurder over alle zaken die hierbij van belang zijn. In het overleg vertolken zij de stem van de medewerkers.

Samenstelling

Begin 2021 bestond de OR uit zes leden: Gerda Koopmans (voorzitter), Chrissy Lubberhuizen (secretaris), Martien de Jong, Alexander de Jonge Oudraat, Ellen Korenhof en Martijn Frijters. Ellen Korenhof en Martijn Frijters zijn in de loop van het jaar afgetreden als OR-lid. Hierdoor bestaat de OR eind 2021 nog uit 4 leden. Aangezien er zeven zetels beschikbaar zijn, is de OR druk bezig met het werven van nieuwe leden.

Vergaderfrequentie

De OR heeft één keer in de drie weken een overleg. Om de twee maanden is er een formeel overleg tussen de OR en de bestuurder, waarbij de strategisch HR-adviseur aanwezig is. In de tussenliggende maanden vinden informele bijeenkomsten plaats met de bestuurder over onderwerpen die op dat moment actueel zijn. Daarnaast spreekt de OR twee keer per jaar met twee leden van de raad van commissarissen (RvC), één keer per jaar met de bestuurder erbij.

Belangrijkste gespreksonderwerpen

Net als in 2020 was de organisatieontwikkeling een veel besproken onderwerp. De bestuurder houdt de OR op de hoogte van de voortgang. Door de organisatieontwikkeling is er natuurlijk beweging in het bedrijf. Er zijn nieuwe managers en teamleiders aangenomen. Daarnaast is de organisatie opnieuw ingericht en lopen er verschillende procesfabrieken die bijdragen aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering.

Een woord dat de OR vanuit de achterban vaak heeft gehoord is 'werkdruk'. De OR vond het belangrijk om hier aandacht aan te besteden en heeft daarom een poll uitgezet. Naar aanleiding van de uitkomsten is de OR met de bestuurder in overleg gegaan en is er een onderzoek gestart, in samenwerking met het bedrijf Vitalogisch. Via een vragenlijst is de duurzame inzetbaarheid van medewerkers in beeld gebracht. De OR heeft meegedacht over de vragen die gaan over werkdruk. De uitkomsten van het onderzoek zijn eind november besproken met de bestuurder, een afvaardiging van medewerkers en leden van de OR. In 2022 gaan we kijken hoe we met deze resultaten aan de slag kunnen om de duurzame inzetbaarheid van onze collega's te vergroten.

In 2021 had de coronapandemie ons nog steeds in haar greep. De organisatie heeft zich hier goed op weten aan te passen. De in 2020 ingevoerde thuiswerkvergoeding is ook in 2021 van kracht gebleven. Dat jaar is er ook een vergoeding gekomen voor het inrichten van een thuiswerkplek. Er is budget beschikbaar gesteld voor de essentiële middelen om arbo-technisch verantwoordelijk thuis te kunnen werken.

Contact met de achterban

De OR vindt het erg belangrijk om goed contact te hebben met de achterban. De OR-leden zijn altijd beschikbaar om vragen van collega's te beantwoorden. De OR is de stem van de werknemers; de OR-leden zetten zich in om deze zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Ze moedigen collega's aan om hen te benaderen voor zaken waar zij met hun team niet uitkomen of die ze niet willen of kunnen bespreken.



BIJLAGE:

VOLKSHUISVESTING IN CIJFERS

	2018	2019	2020	2021	Toelichting
Omvang en samenstelling van het vastgoed					
					Per 31 december
Huurwoningen in exploitatie	13.014	12.960	13.004	12.990	
Garages en bergingen in exploitatie	674	675	678	669	
Maatschappelijk vastgoed	18	19	20	17	
Bedrijfsruimte in exploitatie	496	496	494	484	
Totaal aantal eenheden in exploitatie	14.202	14.150	14.196	14.160	

Ontwikkelingen in vastgoed					
Nieuwbouw huur	0	90	35	0	
Aangekochte eenheden	0	9	11	4	
Verkocht bezit	-82	-73	-2	-6	
Verkocht bezit overig					
Gesloopt	0	-80	0	0	
Overige mutaties	-13	0	0	-12	
Saldo	-95	-54	44	-14	

Verkochte woningen					
Aantal woningen verkocht DAEB	51	30	1	4	
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	34	43	1	2	
Saldo bestaand bezit	85	73	2	6	
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	8	6	1	5	
Saldo verkopen	93	79	3	11	
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	73	56	2	5	
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	12	17	-	1	

Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	0	90	35	0	
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	75	35	0	0	

	2018	2019	2020	2021	Toelichting
Verhuur en incasso					
Mutatiegraad	6,9%	7,8%	8,0%	6,7%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen.
Verhuurleegstand	8	6	9	8	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden.
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	95,6%	96,5%	97,2%	97,8%	Het % van totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep.
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	98,3%	99,6%	99,6%	99,5%	
Aantal verhuurde woningen	890	995	991	840	Aantal opnieuw verhuurde woningen.
waarvan: - nieuwbouw	0	91	35	0	
Gemiddelde netto huurprijs per DAEB woning	€ 495	€ 506	€ 521	€ 513	De gemiddelde netto huurprijs van DAEB woonegelegenheden.
Huurachterstand in percentage van ontvangsten	1,00%	0,89%	1,10%	1,06%	Openstaande huurvorderingen als % van de totale huuropbrengsten en ontvangen vergoedingen per jaar.
Huurderving in % van de huren	1,40%	1,47%	1,36%	1,31%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten .
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,13%	0,28%	0,16%	0,08%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.

Kwaliteit van het bezit					
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	145,4	145,7	145,3	146,3	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 1.511	€ 1.637	€ 1.687	€ 1.627	

Organisatie					
Formatie op peildatum in FTE's	132,5	127,8	137,2	146,2	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december.
Ziekteverzuimpercentage	5,0%	6,6%	4,5%	5,3%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl. zwangerschap).
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	9,3	9,4	10,0	10,7	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden.

	2018	2019	2020	2021	Toelichting
Financiële sturing					De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW.
Interest Dekkings Ratio	DAEB: 2,46 niet- DAEB: 3,24	DAEB: 2,59 niet- DAEB: 3,53	DAEB: 2,29 niet- DAEB: 12,12	DAEB: 2,00 niet- DAEB: 11,45	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8.
Loan to Value	DAEB: 55,0% niet- DAEB: 13,6%	DAEB: 53,5% (niet- DAEB: 4,5%	DAEB: 47,0% niet- DAEB: 3,9%	DAEB: 45,2% niet- DAEB: 3,3%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	DAEB: 49,6% niet- DAEB: 83,4%	DAEB: 49,6% niet- DAEB: 83,4%	DAEB: 55,1% niet- DAEB: 83,8%	DAEB: 56,1% niet- DAEB: 84,0%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15% .
Dekkingratio		DAEB: 37,8% niet- DAEB: 4,6%	DAEB: 37,3% niet- DAEB: 4,3%	DAEB: 28,9% niet- DAEB: 3,7%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	2,76%	2,81%	2,74%	2,46%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	13,3	14,2	17,2	17,5	Gemiddelde resterende looptijd leningenportefeuille.
Netto bedrijfslasten /vhe	€ 1.369	€ 1.407	€ 1.555	€ 1.705	Bedrijfslasten excl. leefbaarheid, verhuurderheffing en agio Vestia. Dit gedeeld door het gewogen aantal VHE.



DEEL II

BESTUURSVERSLAG 2021

Volkshuisvesting Arnhem | Jaarverslag 2021

1. INTERN TOEZICHT EN BESTUUR

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het realiseren van de maatschappelijke en statutaire doelstelling, op de besturing en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad kent drie commissies: de Auditcommissie, de commissie Mens & maatschappij en de Selectie- en remuneratiecommissie. Conform de woningwet heeft Volkshuisvesting een onafhankelijke businesscontroller. Zij geeft bestuur en raad gevraagd en ongevraagd advies.

Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governance-code zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen van Volkshuisvesting en de volkshuisvestelijke opgaven van Volkshuisvesting in Arnhem.
2. Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Volkshuisvesting.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de begroting.
5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de bestuurder.

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC vervult zijn taak in dienst van de samenleving, de woningcorporatie én de huurders en woningzoekenden van Volkshuisvesting Arnhem. De centrale vraag is steeds: doet Volkshuisvesting het maximale binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals geformuleerd in statuten, strategische visie en ondernemingsplan? Het opzoeken van grenzen wordt hierbij niet geschuwd.

Vergaderingen

De RvC is in 2021 zeven keer bijeengekomen, waarvan zes keer in de vorm van een reguliere besluitvormende vergadering. Vanwege de coronapandemie vonden vier bijeenkomsten digitaal plaats via Teams. Een keer is de reguliere vergadering gekoppeld aan een verdiepende kennismaking met het deels vernieuwde managementteam en een keer aan een gezamenlijke bijeenkomst met RvC's en besturen van Vivare, Portaal en Volkshuisvesting. Wethouder Paping is een keer aangeschoven om kennis te maken met de RvC-leden en om het bod 2022 van Volkshuisvesting voor de

gemeente Arnhem en de vastgoedacquisitie te bespreken. In november heeft een werkbezoek van RvC en college van B&W in Immerloo plaatsgevonden (zie toelichting paragraaf 3. Stakeholders). Via uitgebreide tussenrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting en FMR.

In 2021 is gestart met 'open-tafel-gesprekken' tussen bestuurder en RvC. Bij de start van iedere vergadering geeft de bestuurder haar wegging van de importantie van de agendapunten en vertelt bij welke agendapunten de RvC in het bijzonder waarde kan toevoegen en benoemt zij informele en relevante punten. Dit in aanvulling op de uitgebreide leeswijzer bij de agenda, die het bestuur bij iedere vergadering voorlegt aan de RvC. Ook worden eventuele dilemma's en grotere vraagstukken diepgaand besproken.

Zelfevaluatie

In december heeft de zelfevaluatie, onder begeleiding van Tineke Booij, plaatsgevonden. Een van de conclusies was dat iedere commissaris onafhankelijk en kritisch bijdraagt aan het toezicht door de RvC. Er staat een professionele en deskundige raad met een weloverwogen toezicht, die lastige vraagstukken niet uit de weg gaat. Terugkerend gespreksonderwerp is hoe deze RvC, bij deze corporatie, in deze lokale en regionale situatie en met deze huidige en toekomstige opgaven, haar toezicht vorm wil geven. De aanbevelingen uit de zelfevaluatie zijn vevat in een verslag.

Governance

De raad heeft zijn goedkeuring gegeven op het wijzigen van de statuten. De wijzigingen hebben betrekking op artikel 7 lid 4, het mandaat van het bestuur. Dit is met de statutenwijziging in lijn gebracht met het compactere VTW-model. Volkshuisvesting houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontstentenisregeling in de statuten (artikel 15.4b).

Onze governance-documenten zijn gepubliceerd op onze website: www.volkshuisvesting.nl/over-ons/onze-verantwoording.

Besluiten

De raad heeft in 2021 besloten (tot) c.q. vastgesteld:

- Jaarstukken 2020
- Decharge bestuur
- Controleplan en opdrachtbevestiging controle boekjaar 2021 door Ernst & Young (EY)
- Bij belet of ontstentenis wordt beroep gedaan op de commissarissenpool van VTW.

De raad heeft in 2021 onder meer goedgekeurd:

- Wijziging statuten Stichting Volkshuisvesting Arnhem
- Integriteitscode update 2021
- Procuratieregeling update 2021
- Investeringsstatuut update 2021
- Duurzaamheid, visie en beleid van Volkshuisvesting
- Controlplan 2021
- Treasuryjaarplan 2021
- Implementatie strategisch programma WSW
- Herstructurering leningen BNG
- Deelname aan leningenruil met woningcorporatie Vestia voor structurele oplossing van derivatenaffaire
- Compliance-statuut
- Visie op control
- Bod voor de gemeente Arnhem t.b.v. prestatieafspraken 2022
- FMR 2022, jaarplan 2022, risicojaarplan 2022 en treasuryjaarplan 2022
- Definitiefase Immerloo
- Realisatiefase Floriszstraat
- Initiatiefase en definitiefase 'Onder de Linden'
- Nazorgfase Biezenlaan 'Beter Wonen'
- Financiële afronding transactie 14 woningen Beatrixstraat
- Initiatief en definitiefase Siriusdreef
- Immerloo II voorbereiding realisatiefase
- Vissenbuurt resultaat voorbereidingsfase
- Definitiefase 't Duifje
- Realisatiefase 'Onder de Linden'
- Afsluiten definitiefase Zwanebloemlaan.

In iedere vergadering neemt de raad de ruimte voor een goed gesprek over actuele thema's. Daaraan nemen vaak deskundigen uit de eigen organisatie deel. In 2021 is o.a. gesproken over:

- De managementletter 2020 en 2021 en de reactie van het managementteam
- Portefeuillestrategie Volkshuisvesting 2020-2030, update 2021
- Klachtenrapportage 2020
- Verantwoordingsrapportages (tussenrapportages en eindrapportages)
- Risicojaarplan 2021 en 2022
- Budgetoverschrijding 2020 mutatie- en serviceonderhoud
- Cultuuraspecten van de beheersing en voorspelbaarheid van vastgoedprojecten
- Prestatieafspraken 2022
- Acquisitieplan 2021-2030 (nieuwbouw)
- Concept kaderbrief begroting en FMR 2022 e.v.
- Warmtenetten.

3. DE COMMISSIES

Binnen de RvC zijn drie commissies samengesteld:

- De Auditcommissie
- De Commissie Mens en maatschappij
- De Selectie- en remuneratiecommissie.

De Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC voor. De auditcommissie is in 2021 vijf keer bijeengekomen, waarvan vier keer digitaal via Teams. De bijeenkomsten zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de RvC. De verslagen van de vergaderingen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de commissievergaderingen nemen behalve twee commissarissen ook deel: de bestuurder, de businesscontroller en de manager Financiën & Control. In mei heeft er een overleg tussen de auditcommissie en de accountant plaatsgevonden. Dit in afwezigheid van de bestuurder. Het gesprek tussen de businesscontroller en de auditcommissie in mei heeft, wegens ziekte, niet plaatsgevonden. In de RvC-vergadering is vastgesteld dat zowel de RvC, de accountant als de businesscontroller dit jaar afzien van een aanvullend afzonderlijk gesprek. Mede ingegeven door de verdiepende gesprekken die reeds hadden plaatsgevonden ten behoeve van de in 2021 opgestelde Visie op control. De risico's zijn uitgebreid besproken aan de hand van de bevindingen van de businesscontroller en de lijn tussen de businesscontroller en de auditcommissie, accountant en RvC wordt door alle partijen als voldoende open en onafhankelijk ervaren.

Per 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de OOB-status. In verband daarmee is de rol van de Auditcommissie herijkt/verzwaard en is het reglement in 2020 herzien. Die zwaardere rol kwam in 2021 met name tot uitdrukking in een meer prominente rol van de Auditcommissie, in de relatie tussen raad en externe accountant, bij de evaluatie van de dienstverlening, bij de beoordeling van het controlplan en bij de opdrachtverlening. Daarnaast zijn de volgende onderwerpen een vast onderdeel van de Auditcommissie agenda geworden: Soft-controls, fiscaalbeleid en -planning, financiering EV/VV (met name van niet-DAEB-activiteiten) en ICT (betrouwbaarheid van de financiële- informatievoorziening).

De auditcommissie heeft stilgestaan bij hercontractering van de accountant (Ernst & Young) voor boekjaar 2022 e.v. Het besluit hierover zal begin 2022, na een tussentijdse evaluatie, genomen worden.

Het voornemen is uitgesproken om begin 2022 een workshop 'Evaluatie samenspel RvC, Auditcommissie en accountant in het licht van de OOB-status' onder begeleiding van Eelkje van der Kuilen (AKD-advocaten) te organiseren voor de gehele raad. Doel is evalueren vanuit een juridische invalshoek omdat ons speelveld een steeds scherper en formeler juridisch karakter krijgt.

De commissie Mens en maatschappij

De commissie heeft conform het reglement als doel steunend en inspirerend te zijn voor de organisatie en voorbereidend en verdiepend voor - en formeel adviserend aan - de RvC. Zij wil bijdragen aan het bespreken van onderwerpen gekoppeld aan de cyclus in de besturing van de organisatie. Zij bespreekt de (vitale) spanning tussen maatschappelijke ontwikkelingen, de doelstelling en agenda van de RvC en die van bestuur en organisatie. Dit doet ze met het oog op maatschappelijke meerwaarde. De commissie Mens & maatschappij is in 2021 vier keer digitaal, via Teams, bijeengekomen. De verslagen van de vergaderingen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de vier besprekingen van de commissie namen dit jaar, behalve de twee commissarissen ook deel: de bestuurder, de businesscontroller, de manager Wonen en de strategisch adviseur.

Thema's die verdiepend zijn besproken, zijn onder meer: de bewoner als gids, nieuwe vormen van betrekken bewoners bij beheer en beleid, samenwerking op het gebied van wonen-welzijn-zorg, organisatieontwikkeling, stakeholdersmanagement en communicatiestrategie. De commissie Mens & maatschappij reflecteert zowel op onderwerpen uit de jaarlijkse beleidscyclus als op specifieke onderwerpen, benoemd in het ondernemingsplan en uitgewerkt in jaarplannen. De commissie wil meer inhoud geven aan haar adviserende rol richting de RvC. Voor komend jaar is een agenda gemaakt met onderwerpen die samen een mix vormen van 'mens en organisatie'-gerelateerde en 'maatschappij'-gerelateerde zaken.

De Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie ondersteunt de werkgeversrol van de raad en adviseert over werving, selectie, (her-) benoeming, evaluatie en zelfevaluatie, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en leden van de RvC. Besluitvorming over deze dossiers vindt in de RvC plaats. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2021 drie keer overlegd. Onderwerpen waren het jaargesprek en voortgangsgesprek met de bestuurder, het remuneratiebeleid 2022, de voorbereidingen van de zelfevaluatie 2021 en de herbenoemingen van de heer Krikke en mevrouw Van Lingen. Voor deze beide herbenoemingen heeft de Autoriteit wonen een positieve zienswijze afgegeven.

De heer Minderman heeft aangegeven zijn functie als voorzitter per medio 2022 neer te leggen. In november is de Selectie- en remuneratiecommissie derhalve gestart met de voorbereidingen voor de werving en selectie voor een nieuwe voorzitter.

4. STAKEHOLDERS

Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)

De beide huurderscommissarissen, de heer Krikke en mevrouw Baartmans, onderhouden namens de RvC contact met HOVAR en doen hiervan verslag in de vergaderingen van de RvC. Dit jaar hebben HOVAR en de huurderscommissarissen tweemaal overleg gehad.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Inhoud en voortgang van de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties;
- De huurder als gids;
- De relatie en communicatie tussen HOVAR en Volkshuisvesting;
- De relatie en communicatie tussen HOVAR en haar achterban, mede in het licht van corona;
- De interne organisatie van de HOVAR mede gezien het beperkt aantal bestuursleden.

In het voorjaar heeft de HOVAR ingestemd met de herbenoeming van de heer Krikke als huurderscommissaris. Ook dit jaar kon een gezamenlijke bijeenkomst met bewonerscommissies vanwege corona helaas niet doorgaan. Er zijn daarom afzonderlijke gesprekken gevoerd met de voorzitters van de bewonerscommissies en de bestuurder/manager Wonen. Bij drie gesprekken is er een huurderscommissaris aangeschoven.

Ondernemingsraad

De RvC en de ondernemingsraad (OR) geven hun relatie langs de volgende lijnen vorm: In principe ieder jaar spreekt een delegatie van de RvC met een delegatie van de OR en neemt deel aan een overlegvergadering tussen bestuur en OR. Daarmee is er een overleg zonder en een overleg in aanwezigheid van de bestuurder. Mevrouw Van Lingen is contactpersoon van de RvC voor de OR.

In juni 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR en mevrouw Van Lingen en de heer Minderman namens de RvC, in aanwezigheid van de bestuurder en de strategisch HR-adviseur. Naast kennismaken met de deels nieuw samengestelde OR, stond dit overleg in het teken van de samenwerking tussen de OR en de bestuurder. In december hebben mevrouw Van Lingen en de heer Minderman (digi-

De te verduurzamen flats in Immerloo met centraal de tent die tevens dient als ontmoetingsplek voor bewoners tijdens het project.



taal) een regulier OR-overleg bijgewoond. Onderwerpen die aan de orde zijn gekomen waren de grote maatschappelijke opgave, de ambitie van de organisatie, organisatieontwikkeling algemeen en de impact van corona op de organisatie, het nieuw samengestelde managementteam, het programma duurzame inzetbaarheid en de overlegstructuur.

Ontmoeting bewoners en professionals, college B&W, RvC en medewerkers Volkshuisvesting in Immerloo

Vrijdag 5 november vond, na drie keer uitstel in verband met de coronapandemie, de ontmoeting tussen bewoners en professionals, college B&W, RvC en medewerkers Volkshuisvesting te Immerloo plaats. Ontmoetingen met elkaar en vooral ook met de wijk waarin zoveel speelt op verschillende leefgebieden. Samen is deze middag gebouwd aan een collage van de wijk op dit moment. Vooral viel op hoeveel er mogelijk is als we samenwerken. Met de commissie Mens en maatschappij is teruggeblikt op deze bijeenkomst en besproken op welke wijze samenwerken in de wijk het realiseren van doelstellingen verbetert en versnelt.

Van Vissenkom naar buitenbad

In de zelfevaluatie eind 2020 stelde de RvC vast dat hij de coronatijd ervaart als “zwemmend in een vissenkom”,

omdat al langere tijd alleen digitaal vergaderd wordt met steeds dezelfde kleine delegatie van Volkshuisvesting. De RvC heeft behoefte aan, bij voorkeur informele contacten, met allerlei medewerkers én het vrijwel geheel vernieuwde managementteam, kortom hij verlangt naar “groter zwemwater”.

Onder de noemer ‘van Vissenkom naar Buitenbad’, zijn de RvC-leden gekoppeld aan een medewerker/activiteit van de organisatie. RvC-leden hebben onder meer deelgenomen aan een sessie over de conditiemeting, clusterplanbesprekingen, een inkoopoverleg voor planmatig onderhoud en gesprekken met teamleiders gevoerd. Tevens hebben de RvC leden gesprekken gehad met leden van het managementteam. Kennismaking en verdieping op de thema’s wonen, samen werkt, regionale samenwerking, organisatieontwikkeling en opgaven en middelen stond centraal. Tijdens een bijeenkomst in Buurtcentrum De Oosthof in Presikhaaf is de oogst van deze inspirerende bijeenkomsten en gesprekken met elkaar gedeeld.

Samenwerken en toezicht

De actuele volkshuisvestelijke problematiek vraagt om samenwerking in organisatie-netwerken. Daarbij gaat het niet om een-op-een-samenwerking, maar om een web van

partners, die het oplossen van het probleem centraal stellen, indien nodig over hun eigen schaduw heen springen en hun eigen specialisme combineren met de specialismen van anderen. Deze werkwijze vraagt om andere competenties, andere manieren van inzicht bieden en verkrijgen en anders toezichthouden. Het gaat niet meer om de span of control maar om de span of collaboration. Op 29 september hebben de RvC's en besturen van Volkshuisvesting, Vivare en Portaal aan de hand van een concrete Arnhemse casus (Geitenkamp) en een inleiding 'Toezichthouden in een veranderende samenleving' door Prof. Dr. Patrick Kenis uitvoerig van gedachten gewisseld over deze thematiek. Binnen de RvC heeft deze middag aanleiding gegeven om de eigen positie nog eens tegen het licht te houden en te bezien in hoeverre de organisatie van Volkshuisvesting past bij die opgaven.

5. SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat uit zes leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

De heer G. Minderman is voorzitter, mevrouw K. Baartmans is de vicevoorzitter. De RvC heeft ten aanzien van zijn samenstelling de volgende besluiten genomen:

- De heer B. Krikke is per 1 juli 2021 herbenoemd als lid van de RvC en als huurderscommissaris voor een periode van vier jaar.

- De heer K. Lodhia is per 1 juli 2021 benoemd als lid van de RvC.
- Het voornemen is uitgesproken om mevrouw E. van Lingen per 1 maart 2022 te herbenoemen als lid van de RvC en als voorzitter van de commissie Mens en maatschappij.
- De heer G. Minderman heeft aangegeven zijn functie als voorzitter per medio 2022 neer te leggen. Hij is eind 2020 benoemd als voorzitter van de Vluchtelingenorganisatie van de Europese kerken, hetgeen veel reizen met zich meebrengt en waardoor de aanwezigheid in Arnhem steeds moeilijker wordt. Hij bouwt daarom zijn Nederlandse verplichtingen af, inclusief zijn hoogleraarschap, docentschappen en commissariaten. Dit besluit is mede ingegeven vanwege het feit dat er binnen de RvC vijf van de zes commissarissen in een tijdsbestek van circa twee jaar zijn benoemd. Om redenen van continuïteit is besloten tot een vrijwillige fasering in het rooster van aftreden. In november is derhalve gestart met de voorbereidingen voor de werving en selectie voor een nieuwe voorzitter.

De RvC is in 2021 uitgebreid van vijf naar zes leden met de benoeming van de heer Lodhia. Met toetreding van de heer Lodhia tot de RvC is het profiel digitalisering geborgd. Digitalisering en datamanagement zijn van toenemend belang voor de ontwikkeling van de organisatie en voor de interactie tussen huurders en Volkshuisvesting.

Schema met termijnen en functies per 31 december 2021

Naam	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittings-periode tot	Functie/ Commissie
G. Minderman	M	1962	2016	2020	2024	- Voorzitter RvC - Lid Selectie & Remuneratiecommissie
K. Baartmans	V	1958	2015	2019	2023	- Vicevoorzitter RvC - Voorzitter Selectie & Remuneratiecommissie - Lid Commissie Mens en maatschappij - Huurderscommissaris
B. Krikke	M	1966	2017	2021	2025	- Lid RvC - Huurderscommissaris
M. Groskamp	V	1969	2017	2021	2025	- Lid RvC - Voorzitter Auditcommissie
E. van Lingen	V	1963	2018	2022	2026	- Lid RvC - Voorzitter Commissie Mens en maatschappij
K. Lodhia	M	1982	2021		2025	- Lid RvC

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
G. Minderman	- Programmamanager Academica Business College	- Voorzitter raad van commissarissen woningcorporatie Parteon - Voorzitter Churches Commission for Migrants in Europe - Hoogleraar Universiteit Stellenbosch - Gasthoogleraar Erasmus Universiteit Rotterdam
K. Baartmans	- Zelfstandig gevestigd als interim adviseur	- Buurtbemiddelaar Rijnstad
B. Krikke	- Directeur-eigenaar 4THECITY bv - Directeur Novio Tech Campus in Nijmegen (per 15-6-2021)	- Lid raad van commissarissen Wooninvest - Lid raad van commissarissen Woonbedrijf Ieder1 - Bestuurslid VTW - Lid Raad van Toezicht Theater aan de Rijn Arnhem
M. Groskamp	- Finance Director Damen Yachting BV	- Voorzitter raad van commissarissen Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (tot 18-2-2021) - Lid raad van commissarissen van Damen Shipyards Gdynia S.A. Polen (vanaf 18-6-2021)
E. van Lingen	- Voorzitter raad van bestuur Reinaerde	- Lid Comité van Advies van stichting Samen Oplopen - Bestuurslid Stichting Vergeten Slachtoffers
K. Lodhia	- Directeur Informatie-voorziening Flynth Adviseurs en Accountants	

Permanente educatie

Naam	Aantal behaalde PE-punten		
	2019	2020	2021
G. Minderman	23	7	2
K. Baartmans	5	7	5
B. Krikke	4	11	24
M. Groskamp	29	16	3
E. van Lingen	4	0	0
K. Lodhia	-	-	4

Remuneratiebeleid 2021

De RvC heeft besloten het remuneratiebeleid in 2021 ongewijzigd te continueren. De remuneratie van de raad in 2021 is gebaseerd op de gemiddelde beloning in 2020, van commissarissen van 16 woningcorporaties met een omvang tussen 10.000 en 20.000 verhuureenheden. Hun gemiddelde beloning in 2019 is geïndexeerd met de CAO-verhoging in 2020 van 2,25%. Het resultaat (zie onderstaande tabel) valt binnen de WNT-norm 2021 klasse H en de VTW 'beroepsregel bezoldiging commissarissen' 2021 klasse H. Over 2021 is conform actuele wetgeving geen btw in rekening gebracht.

Tabel: Remuneratiebeleid

realisatie in €

	2019	2020	2021	WNT-norm 2021 klasse H maximum	VTW-beroepsregel 2021 Klasse H maximum
Voorzitter	19.368	20.076	20.481	31.350	25.150
Leden	12.970	13.378	13.792	20.900	16.850

6. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Corona

Ook in 2021 heeft corona ons nog erg bezig gehouden. Het was het tweede jaar op een rij. Er was veel onrust in de samenleving. Meer en meer lijken groepen tegenover elkaar te staan. De coronapandemie heeft de verschillen tussen mensen alleen maar uitvergroot. We merken dit ook in onze wijken. Het vertaalt zich in korte lontjes en snelle escalaties. Dit heeft extra alertheid gevraagd van onze medewerkers die actief zijn in de wijk.

Als organisatie hebben we snel kunnen schakelen op de verschillende golven. We hadden natuurlijk in 2020 al de nodige maatregelen genomen en waren gewend geraakt aan het hybride werken. We hebben ons kantoor altijd toegankelijk gehouden voor huurders. Voor de huurders van onze BOG-panden (bedrijfs onroerend goed) is de impact van de verschillende lock downs groot. Waar mogelijk maken we maatwerkafspraken.

Ondernemingsplan

Middels een digitale 'roadshow' hebben we ons ondernemingsplan met elk van onze stakeholders afzonderlijk besproken. Dergelijke gesprekken bieden de mogelijkheid om met elkaar afspraken te maken voor de komende jaren. De roadshow en het besef dat we meer en meer alleen in nauwe samenwerking met anderen onze doelen kunnen bereiken, was aanleiding om ons stakeholdersbeleid – en management opnieuw tegen het licht te houden. Uitgangspunt is het vraagstuk centraal en niet de relatie. In 2022 werken we dat verder uit.

Als uitwerking van ons ondernemingsplan hebben we vernieuwd duurzaamheidsbeleid opgesteld en uitgewerkt in een actieplan. Ook zijn we in 2021 nauw betrokken geweest bij het opstellen van de doelgroepenverordening door de gemeente. Deze verordening biedt belangrijke mogelijkheden om als corporaties in afstemming met marktpartijen sociale huurwoningen te kunnen toevoegen.

Huurders

In het begin van het jaar ontvingen we uit handen van de SP een zwartboek over schimmel in de wijk Immerloo I. Een wijk waarin verschillende complexen op de rol staan voor verduurzaming in 2022. We hebben dit zwartboek gebruikt om meer zicht te krijgen op onze dienstverlening. Met name het nakomen van afspraken, het doorpakken bij complexe problemen en communicatie zijn belangrijke aandachtspunten.

Ook dit jaar zijn na een intensief traject met collegacorporaties, gemeente en de huurdersorganisaties prestatie-

afspraken voor 2022 opgesteld. Evenals vorig jaar hebben we dat gedaan onder begeleiding van Circusvis. Er ligt een mooie basis voor meerjarige afspraken.

Maatschappelijk presteren

Als het gaat over maatschappelijk presteren, wil ik op twee thema's ingaan: het verduurzamen en vitale wijken.

Verduurzaming

Het verduurzamen van woningen komt op stoom. De investering in een goede PDCA-cyclus op vastgoedsturing en de nieuwe fase-documenten beginnen zijn vruchten af te werpen. Zorgelijk is dat we nog niet voldoende capaciteit hebben om vervolgens de opdrachten vanuit assetmanagement verder uit te werken. Dit capaciteitsprobleem doet zich niet alleen bij ons voor. Ook vergunningverlenende instanties hebben hier mee te kampen.

We participeren in drie projecten waarbij warmtenetten worden ontwikkeld die gekoppeld zijn aan een lokale warmtebron. In de wijk Vredenburg/Kronenburg werken we mee aan een warmtenet waarbij energie wordt gewonnen uit oppervlaktewater. In de wijk Elderveld werken we ook samen met gemeente, corporaties, netbeheerder, waterschap en energieleverancier om te komen tot een warmtenet met de rioolwaterzuivering als bron. In de wijk Plattenburg betreft het een datacentrum dat als lokale warmtebron dient. Interessante projecten waarbij we versneld (820) woningen van het gas af halen. Daarnaast zijn we in gesprek met Vattenfall om in de wijk Eimersweide (117 woningen, Siriusdreef) en complex het Duifje (228 woningen) van het gas af te halen en deze aan te sluiten op het warmtenet. Bij al deze projecten is de betaalbaarheid voor de huurder een belangrijk issue.

Na een zorgvuldige voorbereiding zijn we – in samenwerking met Lens – begonnen met het leggen van zonnepanelen op onze daken. De komende jaren moet dit leiden tot circa 2.000 woningen met panelen op daken.

Vitale wijken

Bij het oppakken van de verduurzaming komen we bij iedereen achter de voordeur en zijn we langere tijd intensief aanwezig in de wijk. Dat geeft een uitgelezen kans om bewoners actief te betrekken maar ook te horen en zien wat er nog meer speelt. Daarmee kunnen we sociale vraagstukken ook adresseren. Dit vraagt om een nauwe samenwerking met vele partijen. In Immerloo II doen we er ervaring mee op. We plaatsen de duurzaamheidsaanpak in een bredere aanpak voor de wijk. Samen met gemeente, Vattenfall en de corporaties investeren we in vijf pijlers: Schoon, heel, Veilig/ Armoede en werkgelegenheid/ Duurzaam en Gezond/ Energieke Buurt.



Verduurzamingsproject aan de Floriszstraat (Presikhaaf)

Deze aanpak past in de Arnhem-Oostaanpak. Dit betreft een aanpak van vijf wijken in Arnhem die extra aandacht behoeven. In alle vijf wijken hebben wij veel bezit. In deze wijken is er een extra impuls op het gebied van onderwijs, werk, veiligheid, wonen en openbare ruimte nodig. De Arnhem-Oost aanpak versnelt en intensiveert wat goed gaat en hanteert daarbij een perspectief van 18 jaar, met focus op de nieuwe generatie. In deze wijken is er ruimte voor experimenten en innovatieve, integrale oplossingen. Er wordt hierbij door ons samengewerkt met onderwijs, politie, maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners in de wijken.

De herstructurering van de wijk Malburgen zoals overeengekomen met de gemeente, nadert zijn voltooiing. Met het in ontwikkeling nemen van Whemedreef, WW3 en de Mandelatoren zijn alle bouwlocaties onderhanden. De locatie Veerpolderstraat wordt meegenomen in een grotere gebiedsontwikkeling. Daarmee hebben we in 2021 de opgaven uit het Ontwikkelingsplan Malburgen (vastgesteld in 1998) afgerond.

Financiële continuïteit

In hoofdstuk 5 en in de jaarrekening wordt in detail ingegaan op de financiële stand van zaken. Onze toezichthouders WSW en Aw geven ons een gemiddeld tot laag

risicoprofiel. Op basis van ons ondernemingsplan, portefeuillestrategie en meerjarenbegrotingen monitoren wij actief onze financiële positie en sturen bij waar nodig.

Toekomstparagraaf

In 2021 stond Wonen voluit op de politieke agenda. Er is ook wel degelijk wat aan de hand. Nergens is de kloof tussen haves and have nots, tussen de insiders (de mensen die een koopwoning hebben, of reeds in een sociale huurwoning wonen) en de outsiders (mensen op zoek naar huisvesting) zichtbaarder dan op de woningmarkt. Terecht wordt gesproken over woonarmoede. Nu ook de energie (gas)prijzen enorm stijgen schuift ook energearmoede aan.

Op 15 december lag het regeerakkoord "Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst" er. Daarin is opgenomen dat de verhuurderheffing er in 2023 af gaat. Voor de inzet van de vrijgekomen investeringsruimte worden bindende prestatieafspraken gemaakt voor de bouw van flexwoningen (voor arbeidsmigranten, daklozen, spoedzoekers en studenten), betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor leefbaarheid in wijken.

Het markeert het moment dat corporaties weer meer ruimte geboden krijgen om een deel van de oplossing te

zijn en niet het probleem. Maar er is nog veel onduidelijk. Zowel in de uitwerking en uitvoering van de afspraken als in het coalitieakkoord zitten potentiële voetangels en klemmen. Hoe worden huurbeleid; huurtoeslag/normhuren, verduurzaming en het kooprecht uitgewerkt?

Een ander zorgpunt zijn de hooggespannen verwachtingen als het gaat om de inzet van corporaties in het oplossen van de woningnood nu de verhuurderheffing eraf gaat. In feite zijn de financiële middelen op de korte termijn niet direct het probleem. Executiekraacht, krapte op de arbeidsmarkt, explosieve prijsstijgingen zijn meer het probleem. Ook de afhankelijkheden waar corporaties mee te maken hebben om de prestatieafspraken te realiseren, zijn groot. Het is niet voor niets dat er veel aandacht wordt gevraagd voor wederkerigheid in de prestatieafspraken. Kortom, voor de komende jaren staan we voor grote uitdagingen. We zien er naar uit om hieraan, samen met de collegacorporaties in de stad en in de regio, een forse bijdrage te leveren.

7. SAMENSTELLING BESTUUR EN NEVENFUNCTIES

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als (enige) bestuurder aangesteld. Zij vervulde de volgende aan werk gerelateerde nevenfunctie:

- Lid bestuur Entree

Permanente educatie

Aantal behaalde PE-punten in 2021: 83,5.

Remuneratie bestuur

Periode	Naam	Totale bezoldiging	WNT-norm 2021 Klasse H maximum
01-01-2021 t/m 31-12-2021	Mevr. E.W.M. van Asten	€ 180.336	€ 209.000

8. RISICOBEBEERSING

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en ondernemen gaat gepaard met risico's. Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen. De risicofilosofie die Volkshuisvesting hanteert kan worden omschreven als:

'de risicofilosofie van Volkshuisvesting is neutraal. Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om deze maatschappelijke opgaven op het gebied van inclusief samenleven in vitale wijken, betaalbare woonlasten, meer woningen en nieuwe woonconcepten en duurzamer gebruik van de aarde te realiseren wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af en nemen een besluit. Kansen worden benut als er een bewuste risicoafweging is gemaakt'.

Deze risicofilosofie is een integraal onderdeel van de bestuursfilosofie van de organisatie en bepaalt de risicobereidheid voor iedere maatschappelijke opgave.

Risicomanagement

Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden. In 2021 is uitvoering gegeven aan het beleid voor risicomanagement. Hierbij heeft de risicofilosofie en het risicoprofiel gediend als leidraad. De samenhang tussen de risicofilosofie, onze maatschappelijke opgaven en de identificatie en beheersing van risico's is hierdoor gewaarborgd. Het risicoprofiel is opgenomen in onze strategiekaart.

Controlssystemen

We onderscheiden de volgende controlsystemen.

1. Het onderhouden van de visie en commitment aan de doelen

Volkshuisvesting hanteert een 'missie en visie', waarin de waarden van het bedrijf zijn vastgelegd. De waarden betrokken, daadkrachtig, samen en creatief zijn van belang voor het risicomanagement. In het dagelijks handelen van medewerkers staan deze waarden centraal. Deze waarden worden tijdens periodieke organisatiebijeenkomsten en interne communicatie breed uitgedragen.

2. Transparante afweging van de prioriteiten

Bij strategische keuzes weegt Volkshuisvesting de verschillende belangen ten opzichte van elkaar. Het gewicht dat een belang krijgt verschilt per situatie. Hierbij worden ook de risico's geïdentificeerd. De belangen en risico's worden tegen elkaar afgewogen. Dit gaat hand in hand en is in lijn met onze risicofilosofie. Volkshuisvesting versterkt integrale en transparante besluitvorming middels een uitgebreid besluitvormingsformat.

3. De planning- en controlcyclus

Op basis van het ondernemingsplan wordt elk jaar een

jaarplan gemaakt waarin de doelen voor het komende jaar beschreven worden. In het jaarplan zijn resultaten benoemd voor de primaire processen en meetbare doelen voor projecten. Ook zijn kengetallen benoemd met kritische waarden die niet mogen worden overschreden. De doelen uit het jaarplan worden gemonitord in de viermaandelijke tussenrapportage, die ook wordt besproken in de RvC. Deze werkwijze stelt het managementteam en bestuur in staat risico's te signaleren en te bespreken met de resultaatverantwoordelijken. Deze laatste groep stuurt op basis van maandrapportages.

Doorkijk naar 2022

Het risicomanagement zal in 2022 op met name operationeel niveau (procesniveau) worden doorontwikkeld. Dit

wordt gerealiseerd door risicomanagement te integreren in het procesgestuurd werken. Op procesniveau worden hierbij risico's geïdentificeerd en beheersmaatregelen getroffen. In het verlengde hiervan worden wij in staat gesteld om risicogerichte audits uit te voeren op de beheersing van de operationele processen en risico's.

Strategiekaart

In de strategiekaart is het risicoprofiel opgenomen. Deze strategiekaart geeft de samenhang weer tussen strategische doelstellingen en geïdentificeerde risico's. Aan ieder risico is een risico-eigenaar gekoppeld. De risico-eigenaar is verantwoordelijk voor de beheersing van het risico en legt periodiek verantwoording af over de beheersing van het risico.

Strategiekaart

Missie	Samen werken aan vitale wijken				
Strategische doelstellingen	1. Inclusief samenleven in vitale wijken	2. Betaalbare woonlasten	3. Meer woningen en nieuwe woonconcepten	4. Duurzamer gebruik van de aarde	5. Mogelijk maken
Risicofilosofie	Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om onze maatschappelijke opgaven op het gebied van inclusief samenleven in vitale wijken, betaalbare woonlasten, mee woningen en nieuwe woonconcepten en duurzamer gebruik van de aarde te realiseren wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af, en nemen dan een besluit. Kansen worden benut als er een bewuste risico afweging is gemaakt.				
Strategische risico's	1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	2.1 Betaalbaarheid onder druk	3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	4.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	5.1 Onvoldoende kwaliteit binnen de organisatie
	1.2 Afhankelijkheid door handelingskader	2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	3.2 Vertraging in de ontwikkeling		5.2 Onvoldoende innovatie op ICT en digitalisering
	1.3 Maatschappelijke ontwrichting		3.3 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit		5.3 Toenemende lastendruk
			3.4 Projecten worden duurder		5.4 Toenemende rentelaten
					5.5 Maatschappelijke ontwrichting
					5.6 Onvoldoende governance

Tabel: Weging strategische risico's

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans (1 t/m 4)	Impact (1 t/m4)
Doelstelling: inclusief samenleven in vitale wijken			
1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	<ul style="list-style-type: none"> - In clusterplannen wordt hieraan aandacht besteed. - Contacten onderhouden met zorgpartijen en sociale wijkteams. - Bewaken van betalingsachterstanden. 	4	3
Doelstelling: Betaalbare woonlasten			
2.1 Betaalbaarheid onder druk	<ul style="list-style-type: none"> - Huurbeleid is inflatievolgend. - Uitvoeren van de inkomenstoets. - Inzet op verduurzamen van de woning. Dit draagt bij aan een lagere energierekening. 	4	3
2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het behoud van de kernvoorraad. - Er is een portefeuillestrategie en er zijn clusterplannen. Dit vormt het fundament bij de totstandkoming van projecten. 	2	3
Doelstelling: Meer woningen en nieuwe woonconcepten			
3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	<ul style="list-style-type: none"> - Contact onderhouden met de gemeente. - Gezamenlijk optrekken met partners in de stad. - Hanteren van een acquisitieplan. - Er is input geleverd t.b.v. de doelgroepenverordening. 	3	4
3.2 Vertraging in de ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Contact onderhouden met de gemeente. - Gedegen voorbereiding van projecten. - Informatieavonden beleggen voor bewoners. - Samenwerking met partners (waaronder de gemeente) is geïntensiveerd. 	3	3
3.3 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	<ul style="list-style-type: none"> - Contact onderhouden met de gemeente. - Bijeenkomsten bijwonen van diverse netwerken. - Gezamenlijk optrekken met andere woningcorporaties in de stad. 	3	3
3.4 Projecten worden duurder	<ul style="list-style-type: none"> - Projectbesluiten worden genomen door directeur- bestuurder. - Jaarlijks herzien van calculatierecepten. - Naleving investeringsstatuut, procuratieregeling en inkoopbeleid. - Externe kostendeskundigen worden ingezet bij de voorbereiding van projecten 	3	3
Doelstelling: Duurzamer gebruik van de aarde			
4.1 Te ambitieuze duurzaamheids-opgave	<ul style="list-style-type: none"> - Kiezen voor technieken die zich bewezen hebben. - Duurzaamheidsbeleid is van kracht 	3	3

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans (1 t/m 4)	Impact (1 t/m4)
Doelstelling: Mogelijk maken			
5.1 Toenemende lastendruk	- Intern strengere signaleringsnormen hanteren dan het AW/WSW stelt. - Scenarioanalyse toepassen in het doorrekenen van financiële meerjarenramingen.	4	3
5.2 Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit in de organisatie	- Strategisch HRM krijgt permanent aandacht - Management development-programma voor teamleiders.	3	3
5.3 Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering	- Actief volgen van ontwikkelingen - Kaders informatiebeleidsplan, datakwaliteit en informatiebeveiligingsplan zijn van kracht	3	3
5.4 Toenemende rentelasten	- Treasury commissie wordt toegepast. - Hanteren van een Treasury jaarplan - Spreiden van inkoopmomenten. - Periodiek worden er liquiditeitsprognoses opgesteld.	2	3
5.5 Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit	- Cyberrisico verzekering is van kracht - Bussinescontinuïteitsplan en informatiebeveiligingsplan is van kracht - Beveiligingsincidenten worden geregistreerd en gerapporteerd.	2	3
5.6 Eventuele toekomstige aanbestedingsplicht voor woningcorporaties	- 'Inkoop' wordt doorontwikkeld in samenwerking met een externe partij. Hierbij aandacht voor de eventuele aanbestedingsplicht.	2	2
5.7 Onvoldoende governance	- Contact onderhouden met AW/WSW - Intern en extern wordt er inzicht gegeven in hoe wij besturen en toezicht houden.	1	3

Legenda: (kans x impact)

Kans 1 = Onwaarschijnlijk, doet zich zelden voor Impact 1 = Minimaal
Kans 2 = Mogelijk, doet zich regelmatig voor Impact 2 = Matig
Kans 3 = Waarschijnlijk, doet zich vaak voor Impact 3 = Groot
Kans 4 = Zeer waarschijnlijk, doet zich continu voor Impact 4 = Zeer groot

Classificatie van strategische risico's naar categorieën

De strategiekaart geeft de samenhang weer tussen de strategische doelstellingen en geïdentificeerde risico's. Het is ook mogelijk om diezelfde risico's (met bijbehorende beheersmaatregelen) te relateren aan de categorieën strategie, operationele activiteiten, financiële positie en wet- en regelgeving. Deze relatie is hierna weergegeven.

Risico's – Strategie
1.1. Toenemende kwetsbaarheid huurders
2.1. Betaalbaarheid onder druk
2.2. Onvoldoende betaalbare woningvoorraad
3.1. Onvoldoende geschikte bouwlocaties
3.3. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
4.1. Te ambitieuze duurzaamheidsopgave
Risico's – Operationele activiteiten
3.2. Vertraging in de ontwikkeling
5.2. Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit binnen de organisatie
5.3. Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering
5.4. Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit
Risico's – Financiële positie
3.4. Projecten worden duurder
5.1. Toenemende lastendruk
5.4. Toenemende rentelasten
Risico's – Wet- en regelgeving
5.6. Eventuele toekomstige aanbestedingsplicht voor woningcorporaties
5.7. Onvoldoende governance

ONDERTEKENING VAN HET JAARVERSLAG 2021 **i.c. het volkshuisvestingsverslag 2021 en het bestuursverslag 2021**

Bestuur

Het jaarverslag 2021 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 19 april 2022

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Het jaarverslag 2021 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 mei 2022

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vicevoorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

De heer K. Lodhia
Lid



DEEL III

JAARREKENING

Volkshuisvesting Arnhem | Jaarverslag 2021

Jaarrekening 2021

van

Stichting Volkshuisvesting Arnhem
23 mei 2022

Statutaire vestigingsplaats: Kadestraat 1, Arnhem
KvK-nummer: 09063142 0000

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2021	3
2.	Winst-en-verliesrekening over 2021	5
3.	Kasstroomoverzicht 2021	6
4.	Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Activiteiten	7
4.3	Continuïteit van de activiteiten	7
4.4	Stelselwijziging	7
4.5	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	7
4.6	Salderen	8
4.7	Financiële instrumenten	9
4.8	Overige	9
5.	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	10
5.1	Vastgoedbeleggingen	10
5.2	Materiële vaste activa	16
5.3	Financiële vaste activa	17
5.4	Vorraden	17
5.5	Vorderingen	18
5.6	Liquide middelen	18
5.7	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	18
5.8	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	18
5.9	Egalisatierekeringen	18
5.10	Voorzieningen	19
5.11	Langlopende schulden	20
5.12	Kortlopende schulden	20
5.13	Geamortiseerde kostprijs	20
5.14	Reële waarde van financiële instrumenten	20
5.15	Derivaten en hedge-accounting	20
5.16	Overige derivaten	22
5.17	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	22
5.18	Leasing	22
6.	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	23
6.3	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	24
6.4	Verkoop vastgoedportefeuille	24
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24
6.6	Netto resultaat overige activiteiten	24
6.7	Overige organisatiekosten	25
6.8	Leefbaarheid	25
6.9	Rentebaten en rentelasten	25
6.10	Personeel	25

6.11	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	25
6.12	Belastingen over de winst of het verlies	25
7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	27
8.	Toelichting op de balans	28
8.1	Vastgoedbeleggingen	28
8.2	Materiele vaste activa	36
8.3	Financiële vaste activa	37
8.4	Voorraden	39
8.5	Vorderingen	40
8.6	Liquide middelen	41
8.7	Eigen vermogen	41
8.8	Egalisatierekeringen	42
8.9	Voorzieningen	42
8.10	Langlopende schulden	43
8.11	Kortlopende schulden	46
8.12	Financiële instrumenten	47
8.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	51
9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	53
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	53
9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	54
9.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54
9.4	Netto resultaat overige activiteiten	55
9.5	Overige organisatiekosten	56
9.6	Leefbaarheid	56
9.7	Saldo financiële baten en lasten	56
9.8	Belastingen over de winst of het verlies	57
9.9	Toelichting op kostensoorten	59
9.10	Bezoldiging van de directie en de commissarissen	61
9.11	Wet Normering Topinkomens	61
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	63
11	Gebeurtenissen na balansdatum	63
12	Afzonderlijke primaire overzichten	64
13	Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december	65
14	Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	67
15	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	68
16	Overige gegevens	70
16.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	70
16.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	70

1. Balans per 31 december 2021

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2021	2020
ACTIVA			
<u>Vaste activa</u>			
Vastgoedbeleggingen 8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.737.613	1.475.267
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.2	151.447	139.326
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	32.753	28.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	896	1.210
		<u>1.922.709</u>	<u>1.644.127</u>
Materiele vaste Activa 8.2			
Onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie	8.2.1	11.361	11.596
		<u>11.361</u>	<u>11.596</u>
Financiële vaste activa 8.3			
Latente belastingvorderingen	8.3.1	12.961	14.887
Te vorderen overheidssubsidies	8.3.2	62	79
Overige vorderingen	8.3.3	4.924	6.580
		<u>17.947</u>	<u>21.546</u>
<u>Vlottende activa</u>			
Voorraden 8.4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4.1	603	478
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	8.4.2	5.070	4.585
Overige voorraden	8.4.3	159	306
		<u>5.832</u>	<u>5.369</u>
Vorderingen 8.5			
Huurdebiteuren	8.5.1	1.103	1.053
Overige vorderingen	8.5.2	2.804	920
Overlopende activa	8.5.3	497	234
		<u>4.404</u>	<u>2.207</u>
Liquide middelen 8.6			
		4.627	5.127
Totaal van activa		<u>1.966.880</u>	<u>1.689.972</u>

	Ref.	2021	2020
PASSIVA			
Eigen vermogen	8.7		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	1.451.276	1.176.778
Overige reserves	8.7.2	-199.699	28.589
Resultaat boekjaar	8.7.3	267.082	46.208
		<u>1.518.659</u>	<u>1.251.575</u>
Egalisatierekeningen	8.8		
Egalisatierekening overheidssubsidies	8.8.1	62	79
		<u>62</u>	<u>79</u>
Voorzieningen	8.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	13.958	6.372
Overige voorzieningen	8.9.2	245	232
		<u>14.203</u>	<u>6.604</u>
Langlopende schulden	8.10		
Leningen aan kredietinstellingen	8.10.1	392.489	376.114
Overige schulden	8.10.2	-	9.987
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10.3	30.738	27.191
		<u>423.227</u>	<u>413.292</u>
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	2.930	9.654
Schulden aan leveranciers	8.11.2	515	660
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	8.11.3	1.603	1.978
Schulden ter zake van pensioenen	8.11.4	116	-
Overige schulden	8.11.5	749	815
Overlopende passiva	8.11.6	4.816	5.315
		<u>10.729</u>	<u>18.422</u>
Totaal van passiva		<u>1.966.880</u>	<u>1.689.972</u>

2. Winst-en-verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	9.1.1	83.795	82.587
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	4.978	5.014
Lasten servicecontracten	9.1.3	-5.369	-5.285
Overheidsbijdragen	9.1.4	30	29
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5	-6.501	-5.555
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6	-27.391	-28.119
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.7	-14.845	-14.470
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	34.697	34.201
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	3.996	1.037
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-129	-145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.725	-734
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	1.142	158
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.3.1	-17.835	-10.921
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	272.058	37.892
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.3.3	882	326
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	255.105	27.297
Opbrengst overige activiteiten	9.4.1	267	637
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-129	-232
Nettoresultaat overige activiteiten	9.4	138	405
Overige organisatiekosten	9.5	-8.564	-1.874
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.050	-911
Bedrijfsresultaat		281.468	59.276
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	9.7.1	-160	-5.024
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	9.7.2	5	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.3	209	98
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.4	-9.314	-10.234
Saldo financiële baten en lasten	9.7	-9.260	-15.153
Resultaat voor belastingen		272.208	44.123
Belastingen	9.8	-5.126	2.085
Resultaat na belastingen		267.082	46.208

3. Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Huurontvangsten	83.936	82.181
Vergoedingen	4.978	5.015
Overheidsontvangsten	30	29
Overige bedrijfsontvangsten	361	655
Ontvangsten interest	5	55
Saldo ingaande kasstromen	89.310	87.935
Uitgaven:		
Erfpacht	-6	-7
Betalingen aan werknemers	-9.435	-9.050
Onderhoudsuitgaven	-22.566	-24.068
Overige bedrijfsuitgaven	-18.355	-16.490
Betaalde interest	-11.386	-11.574
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-279	-
Verhuurdersheffing	-9.846	-8.840
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.050	-911
Vennootschapsbelasting	-3.201	-
Saldo uitgaande kasstromen	-76.124	-70.940
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.186	16.995
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.723	837
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.688	248
Verkoopontvangsten grond	311	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	682
Ingaande kasstroom MVA	4.722	1.767
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-615	-5.304
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.429	-16.850
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.187	-739
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-951	-1.984
Aankoop grond	-384	-711
Investerings overig	-438	-572
Externe kosten bij verkoop	-42	-62
MVA uitgaande kasstroom	-13.046	-26.222
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.324	-24.455
Ontvangsten overig	43	-
Uitgaven overig	-23	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	20	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.304	-24.455
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	4.270	25.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-9.496	-49.447
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-156	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.382	-24.603
Mutatie liquide middelen	-500	-32.063
Wijziging kortgeldmutaties		75
Mutatie geldmiddelen	-500	-31.988
Geldmiddelen per 1 januari	5.127	37.115
Geldmiddelen per 31 december	4.627	5.127
Mutatie geldmiddelen	-500	-31.988

4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is statutair gevestigd in Arnhem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 09063142 0000. Het adres van Volkshuisvesting is Kadestraat 1, 6811 CA Arnhem. Stichting Volkshuisvesting heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2022. Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's. Indien wordt afgeweken is dit aangegeven in de tabel.

4.2 Activiteiten

Volkshuisvesting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

4.3 Continuïteit van de activiteiten

Covid-19 heeft een grote impact gehad op de operationele activiteiten voor het jaar 2021. De economische en financiële gevolgen van Covid-19 zijn voor Volkshuisvesting echter beperkt. En deze hebben dan ook geen invloed op de continuïteit van Volkshuisvesting.

4.4 Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.5 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volkshuisvesting zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten. Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Schattingen en veronderstellingen

Volkshuisvesting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig

waarden marktwaarde (bijlage 2 RTIV¹). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft voor bedrijfsmatig onroerend goed in de niet-DAEB tak en het pand aan de Akkerwindestraat 71 onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde van vastgoed in ontwikkeling is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2021, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening.

Volkshuisvesting betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject.

4.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen én

¹ Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Volkshuisvesting de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 8.12 'Financiële instrumenten'.

4.8 Overige

Volkshuisvesting heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

5. Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

5.1 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB² (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 BTIV³ vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 RTIV ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

² Diensten Algemeen en Economisch Belang

³ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

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.

Volkshuisvesting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Volkshuisvesting verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Daarnaast wordt de full-versie gehanteerd voor de woningen in Akkerwindestraat 71. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast 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. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans

zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de RTIV zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde RTIV verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd). In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt

dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden 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 een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Volkshuisvesting wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd 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 een regeling VOV 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 inzake terugkoop waar- onder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoop- verplichting 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 zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveran- deringen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terug- koopverplichtingen 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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbete- ring, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigings- prijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardi- gingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplich- tingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerin- gen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bij- komende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in ex- ploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waar- dering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- b. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 RTIV. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Vastgoed in exploitatie wordt geherclassificeerd naar vastgoed in ontwikkeling indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren. Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 15 jaar. De onderhoudsnorm die gebruikt wordt in de beleidswaarde is bepaald op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting per cluster voor de komende 15 jaar. In 2020 was de onderhoudsnorm bepaald op bedrijfsniveau op basis van een extrapolatie van de historische onderhoudslasten. Daarnaast is het onderhoud bij een ingrijpende verbouwing ook meegenomen in de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde. In 2020 waren deze onderhoudslasten geen onderdeel van de norm voor de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Volkshuisvesting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woonegelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	77,7%	77,3%
Norm onderhoud per wooneenheid per jaar	€ 2.419	€ 2.048
Norm beheerslasten per wooneenheid per jaar	€ 881	€ 796

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Volkshuisvesting heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.2 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 (verrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur:

- Inventaris gedurende 10 jaar;
- Bedrijfsauto's gedurende 5 jaar;
- Bedrijfsgebouwen:
 - Grond: geen afschrijving
 - Casco: 50 jaar

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord. Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde 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.

5.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen over de winst of het verlies'.

Overige vorderingen

De verstrekte overige 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 (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en uit exploitatie genomen woningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op het moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop. Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, vermindert met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

5.6 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Volkshuisvesting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardeverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.9 Egalisatierekeningen

Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen. De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft 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. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 1,825% (2020: 1,821%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten. Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft). Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Volkshuisvesting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Volkshuisvesting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

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

Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.11 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.12 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.13 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

5.14 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

5.15 Derivaten en hedge-accounting

Volkshuisvesting maakt sinds 1 oktober 2019 geen gebruik meer van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen. Wel werd er tot 4 januari 2021 nog gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten welke besloten zitten in het contract (embedded derivatives). Het betreft hier zogeheten extendible leningen waarbij feitelijk sprake is van een geschreven swaption. Volkshuisvesting scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Volkshuisvesting de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Volkshuisvesting past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie en documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord. De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verwerkt in de eerste kostprijs of andere boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

5.16 Overige derivaten

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (waaronder embedded derivatives), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.17 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

5.18 Leasing

Volkshuisvesting beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de organisatie verleent.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

6.1 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 openen 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 Volkshuisvesting 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. De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel, overige bedrijfskosten en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a RTIV. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie. 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. Reeds 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

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.3 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

6.4 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 alsmede 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. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. 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.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn inbegrepen 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. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

6.7 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen een deel van de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT - Aw. Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

6.8 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.9 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 tezamen 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.

6.10 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. Volkshuisvesting neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Volkshuisvesting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.11 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.12 Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Latente belastingvorderingen, die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn, worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten). De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Volkshuisvesting een in rechte afdwingbaar recht heeft 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.

7. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, 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.

8. Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

	2021	2020
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.737.613	1.475.267
8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	151.447	139.326
8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.753	28.324
8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	896	1.210
Totaal	1.922.709	1.644.127

8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2021	2020
1. Boekwaarde 1 januari	1.475.267	1.433.339
<i>Bezitsmutaties:</i>		
2. Opleveringen	-	6.021
3. Investerings	11.257	17.323
4. Afwaardering investeringen naar Marktwaaarde	-6.965	-15.558
5. Desinvesteringen	-878	-181
6a. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	-106	-196
6b. Herclassificatie naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-359	
<i>Waardemutaties:</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	259.397	34.519
Totaal van de mutaties	262.346	41.928
Boekwaarde 31 december	1.737.613	1.475.267
8. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.360.569	1.103.002

Toelichting op de posten:

- De boekwaarde per 1 januari 2021 betreft de 'Marktwaaarde in verhuurde staat' (Marktwaaarde), berekend conform de 'basisvariant' van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Opleveringen: Geen opleveringen in 2021.
- Investerings: Dit betreft de duurzaamheidsinvesteringen en investeringen tijdens onderhoud aan het DAEB bezit voor € 9,0 miljoen, de aankoop van 3 reguliere DAEB woningen en 1 DAEB woning met een terugkoopverplichting en het 2e deel van de aankoop Beatrixstraat.
- Onrendabel deel van investeringen: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 4 verkochte woongelegenheden.
- Herclassificatie DAEB/niet-DAEB: Dit betreft de overgang van 2 DAEB eenheden naar niet-DAEB en 2 niet-DAEB eenheden naar DAEB.
- Herclassificatie naar voorraad verkoop woningen.
- Aanpassing marktwaarde: De waarde verandering bedraagt +€ 259,4 miljoen:
 - Marktontwikkeling +€ 293,2 miljoen. De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn: +€ 165,1 miljoen door de stijging van de WOZ/leegwaarde, +€ 107,0 miljoen door een lagere disconteringsvoet.
 - Rekenregels Handboek -€ 29,8 miljoen. De voornaamste oorzaken van deze daling zijn: -€ 88,9 miljoen door het volledig inrekenen van de stijging van de overdrachtsbelasting naar 9%, +59,0 miljoen doordat in de rekenregels de mutatiekans voor het uitpond scenario gelijk gesteld is aan de mutatiekans van het door-exploiteer scenario.
 - Overige mutaties -€ 4,0 miljoen.
- Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2021	2020
1. Boekwaarde 1 januari	139.326	135.763
<i>Bezitsmutaties:</i>		
2. Opleveringen	-	-
3. Investerings	119	894
4. Afwaardering investeringen naar Marktwaaarde	-103	-532
5. Desinvesteringen	-661	-367
6a. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	106	196
<i>Waardemutaties:</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	12.660	3.373
Totaal van de mutaties	12.121	3.563
Boekwaarde 31 december	151.447	139.326
8. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	78.956	67.103

Toelichting op de posten:

- De boekwaarde per 1 januari 2021 betreft de 'Marktwaaarde in verhuurde staat', berekend conform de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor wat betreft de woningen en de 'full variant' voor het bedrijfs onroerend goed (BOG), en voor de woningen in Akkerwindstraat 71.
- Opleveringen: Geen opleveringen in 2021.
- Investerings in 'Activa in exploitatie': Dit betreft de investeringen tijdens onderhoud.
- Onrendabel deel van investeringen: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 2 verkochte woongelegenheden.
- Herclassificatie DAEB/niet-DAEB: Dit betreft de overgang van 2 DAEB eenheden naar niet-DAEB en 2 niet-DAEB eenheden naar DAEB.
- Aanpassing marktwaarde: De waardeverandering bedraagt € 12,7 miljoen:
 Marktontwikkeling +€ 15,8 miljoen. De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn: +€ 9,1 miljoen door de stijging van de WOZ/leegwaarde, +€ 7,6 miljoen door een lagere disconteringsvoet.
 Rekenregels Handboek -€ 3,2 miljoen, De voornaamste oorzaken van deze daling zijn: -€ 6,4 miljoen door het volledig inrekenen van de stijging van de overdrachtsbelasting naar 9%, +3,2 miljoen doordat in de rekenregels de mutatiekans voor het uitpomp scenario gelijk gesteld is aan de mutatiekans van het doorexploiteer scenario.
 Overige mutaties +€ 0,1 miljoen.
- Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

Verloopstaat marktwaarde in verhuurde staat:

	2021	%	2020	%
Marktwaarde per 1 januari	1.614.593	100%	1.569.102	100%
1. Parameteraanpassing als gevolg van marktontwikkelingen	309.041	19,1%	68.105	4,3%
2. Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek Autonome waardemutatie	-33.013	-2,0%	-30.195	-1,9%
	276.028	17,1%	37.910	2,4%
3. Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting Totale waardemutatie	-1.561	-0,1%	7.581	0,5%
	274.467	17,00%	45.491	2,90%
Marktwaarde per 31 december	1.889.060	117,00%	1.614.593	102,90%
- waarvan 8.1.1 Vastgoed in exploitatie DAEB	1.737.613		1.475.267	
- waarvan 8.1.2 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	151.447		139.326	
	1.889.060		1.614.593	

Toelichting op de posten:

1. Marktontwikkeling +€ 309,0 miljoen. De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn: +€ 174,2 miljoen door de stijging van de WOZ/leegwaarde, +€ 114,6 miljoen door een lagere disconteringsvoet.
2. Dit betreft methodische wijzigingen voor het berekenen van de marktwaarde, hiervan is de aanpassing van de berekening van de mutatiekans in het uitpondscenario (+€ 62,2 miljoen), de verhoging van de overdrachtskosten (-€ 95,3 miljoen) verantwoord.
3. Verkochte eenheden en opgeleverde eenheden zijn in de waardering verwerkt (-€ 1,6 miljoen).

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

DAEB	waarderingsvariant	2021		2020	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	5.142	800.273	5.142	675.972
Meergezinswoningen	basis	6.735	909.779	6.721	769.931
Onzelfstandige eenheden	basis en full*	306	11.312	290	11.127
Maatschappelijk onroerend goed	basis en full*	17	1.717	20	3.525
Zorgvastgoed (Intramuraal, intermediaire verhuur)	basis en full*	315	14.532	357	14.712
Totaal		12.515	1.737.613	12.530	1.475.267

*Full betreft Akkerwindstraat 71

Niet-DAEB	waarderingsvariant	2021		2020	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	336	74.908	336	67.087
Meergezinswoningen	basis en full*	154	37.260	155	34.558
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	484	31.878	494	30.796
Zorgvastgoed (Intramuraal, intermediaire verhuur)	full	2	611	3	688
Overig (parkeren/berging)	basis en full*	669	6.790	678	6.197
Totaal		1.645	151.447	1.666	139.326

*Betreft winkelwoningen en bergingen

Het bezit is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang". De marktwaarde van al het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarderen', behalve het bedrijfsmatig onroerend goed, overig exotisch vastgoed en de woningen in Akkerwindstraat 71. Deze zijn gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële verhuurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en / of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het doorexplotatie scenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur voor niet-DAEB eenheden de markthuur, voor DAEB eenheden is dit de liberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2020 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2021:

Macro economische parameters

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie 2021	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Prijsinflatie 2020	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie 2021	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Looninflatie 2020	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging 2021	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging 2020	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging 2021	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging 2020	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters voor woonegelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden 2021	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden 2020	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden 2021	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden 2020	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van huursom 2021)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van huursom 2020)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (doorexploiteren of uitpanden) worden er kosten ingerekend voor het instandhouden van het vastgoed. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigde per 1 januari 2021 naar 8% daarnaast wordt rekening gehouden met 1% overige aankoopkosten. De totale overdrachtskosten (9%) worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Normbedragen en percentages voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en ZOG.

	BOG		MOG		ZOG	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,00	€ 5,80	€ 7,30	€ 7,00	€ 9,70	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo (technisch)	€ 10,10	€ 9,70	€ 12,20	€ 11,80	€ 12,20	€ 11,80
Mutatieonderhoud marketing % marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,82%	0,79%	0,82%	0,79%	**	**
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,33%	0,34%
Risicovrije rentevoet	-0,38%	-0,18%	-0,38%	-0,18%	-0,38%	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,14%	6,34%	6,14%	6,34%	6,14%
Objectopslag (referentieobject)*	2,69%	2,94%	2,69%	2,94%	2,69%	2,94%
Disconteringsvoet	8,65%	8,90%	8,65%	8,90%	8,65%	8,90%

*Objectopslag is afhankelijk van bouwjaar, type contract en regio

**Voor ZOG 1 percentage inclusief OZB

Normbedragen en percentages voor parkeergelegenheden

	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 56	€ 54
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 187	€ 179
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 29	€ 28
Beheerkosten – garagebox per jaar	€ 40	€ 39
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,23%
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 544
Risicovrije rentevoet	-0,38%	-0,18%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,14%
Objectopslag (referentieobject)*	0,30%	0,62%
Disconteringsvoet	6,26%	6,28%

* Objectopslag is afhankelijk van type en regio

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de marktwaarde van de woningen van Volkshuisvesting gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op marktwaarde
Disconteringsvoet woningen	+0,5 procentpunt	116 miljoen lager
WOZ waarde	10% hoger	101 miljoen hoger
Max. verkoopbaar woningen	20% i.p.v. 100%	83 miljoen lager

Full variant: Inschakeling taxateur

Omdat de huursom van de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsnonroerend goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsnonroerend de full variant goed toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs', getaxeed worden. Omdat in 2019 het hele bezit uitgebreid getaxeed is, moet in 2022 (3 jaar later) weer een uitgebreide taxatie plaatsvinden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie:

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De door de taxateur toegepaste afwijkingen op de vrijheidsgraden zijn als volgt:

1. Er zijn geen afwijkingen toegepast op de volgende vrijheidsgraden:
 - Schematische vrijheid.
 - Leegwaarde(stijging).
 - Technische splitsingskosten.
 - Bijzondere omstandigheden.
 - Erfpacht.
 - Mutatie- en verkoopkans.
2. Vrijheidsgraden zijn wel toegepast op:
 - Markthuur(stijging): De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
 - Exit yield: De taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar t=0.
 - Disconteringsvoet: De taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.
 - Onderhoud: De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie door taxateurs ingeschat met behulp van de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2021' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB

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

	2021	2020
Mutatiehuur per maand	€ 593	€ 587
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.419	€ 2.048
Lasten beheer per jaar	€ 881	€ 796

De stijging van de norm voor onderhoud wordt veroorzaakt doordat de onderhoudskosten, die tijdens een grootschalige ingreep als een investering worden verantwoord, vanaf deze jaarrekening ook in de norm voor onderhoud ten behoeve van de beleidswaarde wordt meegenomen. Daarnaast is het ingerekende onderhoud vanaf deze Jaarrekening gebaseerd op het MJOP per cluster voor de komende 15 jaar. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de onderhoudskosten zullen dalen omdat de komende jaren grootschalig onderhoud gepleegd wordt. Na afronden van een project vervalt dit groot onderhoud uit het MJOP en wordt vervangen voor regulier onderhoud.

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

Omschrijving	Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	10 euro lager	28 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	100 euro hoger	43 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	100 euro hoger	42 miljoen lager

Stresstest loan to value

Er is nog voldoende ruimte in LTV om een daling van de beleidswaarde op te vangen. Als de beleidswaarde van het DAEB bezit € 296 miljoen lager zou zijn (-40%), dan voldoet de loan to value nog steeds aan de interne signaleringsgrens van 75%. Als de beleidswaarde van het DAEB bezit € 349 miljoen lager zou zijn (-47%), dan voldoet de loan to value nog steeds aan de externe grens van 85%.

Vastgoed in exploitatie

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

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

	2021	%	2020	%
Marktwaarde per 31 december	1.889.060	100%	1.614.593	100%
Stap 1: beschikbaarheid	122.369	6,5%	-4.190	-0,3%
Stap 2: betaalbaarheid	-657.444	-34,8%	-512.698	-31,8%
Stap 3: kwaliteit	-402.110	-21,3%	-218.614	-13,5%
Stap 4: beheer	<u>-48.206</u>	<u>-2,6%</u>	<u>-12.464</u>	<u>-0,8%</u>
Totaal van afslagen	-985.391	-52,2%	-747.966	-46,3%
Beleidswaarde per 31 december	903.669	47,8%	866.627	53,7%
Waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	745.906		729.111	
Waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	<u>157.763</u>		<u>137.516</u>	
Totaal	903.669		866.627	

- Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) dit betreft een opslag doordat de overdrachtsbelasting nu volledig in de marktwaarde is opgenomen. Dit zit niet in de beleidswaarde omdat in de beleidswaarde niet verkocht wordt.
- Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur per maand gemiddeld: €593 (2020: € 587).
- Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm per jaar gemiddeld: €2.419 (2020: €2.048).
- Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbehernorm per jaar gemiddeld: €881 (2020: €796). Deze stap is toegenomen door inflatie en door beperkt gewijzigde toerekening aan beheer in plaats van onderhoud.

Eigen vermogen

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €985 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2020: €748 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige informatie DAEB en niet-DAEB

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Volkshuisvesting heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 236 eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 42 eenheden in het komend boekjaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 12,0 miljoen. De verwachte opbrengstwaarde van alle 236 eenheden bedraagt in totaal € 64,1 miljoen.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Een gevoeligheidsanalyse is opgenomen onder de toelichting van de beleidswaarde. Hier is berekend wat de impact is van een mutatie in de streefhuur, onderhoudslasten en beheerslasten.

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/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypothekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. 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 rechten".

Zekerheden en beperkingen:

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 15,0 miljoen (2020: € 14,3 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. De complexen 'School III' (bedrijfsonroerend goed) en 'Langs de Rijn' (33 commerciële huurwoningen) zijn ongeborgd gefinancierd en wel hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed:

Volkshuisvesting heeft met de gemeente afgesproken om een kernvoorraad van minimaal 11.100 zelfstandige woningen met een maandhuur t/m €663,40 (2^e aftoppingsgrens) aan te houden. Dit is in de prestatieafspraken vastgelegd. Met de bepaling van de marktwaarde is hier geen rekening mee gehouden.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 (peildatum 1-1-2020) € 2.101 miljoen (2020: €1.903 miljoen).

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkopen met terugkoopverplichting

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 133 (2020: 138) woningen opgenomen. Hiervan hebben 128 (2020: 132) een 'Koopgarant' constructie en 5 (2020: 6) overige terugkoopverplichtingen.

De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht. De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd. Begin 2021 had Volkshuisvesting 138 Koopgarantwoningen met een terugkoopplicht. In 2021 zijn er 4 teruggekocht, waarvan er 3 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer zijn doorverkocht en 1 niet-DAEB als voorraadvastgoed bestemd voor verkoop (8.4.1) opgenomen. De 5 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopplicht. De terugkoopplicht van de 133 woningen is verantwoord onder 8.10.3. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Waardeverloop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in 2021:

	2021	2020
1. Boekwaarde 1 januari	28.324	27.647
<i>Bezitsmutaties:</i>		
2. Desinvesteringen	-893	-605
3. Herclassificatie	-159	-1.033
<i>Waardemutaties:</i>		
4. Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerd)	5.481	2.315
Totaal van de mutaties	4.429	677
5. Boekwaarde 31 december	32.753	28.324
waarvan Koopgarant	31.685	27.276
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.068	1.048
	32.753	28.324
6. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	11.751	6.672
7. Aantal woningen	133	138

Toelichting mutaties

2. Desinvestering: Dit betreft de marktwaarde van de 4 woningen die, zonder voorwaarden, zijn doorverkocht.
3. Herclassificatie: Dit betreft de marktwaarde van 1 woning die in exploitatie is genomen.
4. Aanpassingen marktwaarde: De waarde van de woningen is gestegen met € 5,5 miljoen.
6. De niet gerealiseerde waardeverhoging is € 11,8 miljoen en maakt onderdeel uit van de boekwaarde ultimo 2021 en bedraagt € 32,8 miljoen.

Sociale Koop

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van het concept 'Sociale Koop'. Deze staan vermeld bij 8.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB		niet-DAEB		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
1. Boekwaarde 1 januari	1.210	4.990	-	-	1.210	4.990
2. <i>Bezitsmutaties:</i>						
3. Opleveringen	-	-6.020	-	-	-	-6.020
4. Investerings	642	5.397	52	-9	694	5.388
6a. Herclassificatie	12	39	4	9	16	48
6b. Herclassificatie voorziening	-958	1.983	-56		-1.014	1.983
6c. Herclassificatie ORT	-10	-5.179			-10	-5.179
Totaal van de mutaties	-314	-3.780	-	-	-314	-3.780
Boekwaarde 31 december	896	1.210	-	-	896	1.210

Toelichting mutaties DAEB 2021

4. Investerings: Dit betreft voornamelijk de gepleegde investeringen in de ontwikkeling van het Gashouderskwartier 72 woningen (0,3 miljoen).
- 6a. Herclassificatie: Dit betreft projecten die zijn geherclassificeerd naar kortlopende schulden.
- 6b. Herclassificatie voorziening: Voor een juiste balanspresentatie worden voorzieningen voor onrendabele investeringen gesaldeerd met de gedane uitgaven voor 'Vastgoed in ontwikkeling' tot het niveau van deze uitgaven.
- 6c. Herclassificatie onrendabele top: Betreft het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten van de opgeleverde eenheden die genoemd zijn bij punt 1.

Toelichting mutaties niet-DAEB 2021

- 6a. Herclassificatie: Dit betreft onder andere een project dat is geherclassificeerd naar kortlopende schulden.
- 6b. Herclassificatie voorziening: Voor een juiste balanspresentatie worden voorzieningen voor onrendabele investeringen gesaldeerd met de gedane uitgaven voor 'Vastgoed in ontwikkeling'. Dit tot aan het niveau van deze uitgaven.

8.2 Materiele vaste activa

	2021	2020
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.361	11.596

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari		
Aanschaffingswaarde	22.967	22.403
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.371	-10.740
Boekwaarde	11.596	11.663
Mutaties:		
Investerings	438	564
Afschrijvingen	-673	-631
Totaal van de mutaties	-235	-67
Stand 31 december		
Aanschaffingswaarde	23.405	22.967
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.044	-11.371
Boekwaarde	11.361	11.596

De investeringen in 2021 bedragen € 438.000 en hebben volledig betrekking op ICT (licenties, telefonie en investeringen in Empire). In inventaris, aanpassingen in het gebouw en vervoersmiddelen is niet geïnvesteerd.

Specificatie van de aanschaffingswaarde en de boekwaarde per 31 december 2021:

	Aanschafwaarde		Boekwaarde	
	2021	2020	2021	2020
Gebouwen	15.131	15.131	10.149	10.533
ICT	7.439	7.003	1.012	821
Vervoersmiddelen	366	365	52	66
Inventaris	468	468	148	176
Totaal	23.405	22.967	11.361	11.596

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.

Actuele waarde

De WOZ waarde (peildatum 1-1-2020) van het kantoorpand bedraagt € 5,0 miljoen (2020: peildatum 1-1-2019 € 5,1 miljoen).

8.3 Financiële vaste activa

		2021	2020
8.3.1	Latente belastingvorderingen	12.961	14.887
8.3.2	Te vorderen overheidssubsidies	62	79
8.3.3	Overige vorderingen	4.924	6.580
	Totaal	17.947	21.546

8.3.1 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen. Ook is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 1,825% (2020: 1,821%).

		NCW 31-12-2021	NCW 31-12-2020	Mutatie	DTA/DTL
A	Leningen u/g en o/g	8.668	8.643	25	DTA
B	Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	2.419	3.354	-935	DTA
B	Vastgoedportefeuille Vov	434	461	-27	DTA
B	Vastgoedportefeuille verkoopvijver	362	1.088	-726	DTA
B	Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	1.497	1.800	-303	DTA
B	Vastgoedportefeuille sloopwoningen	2	45	-43	DTA
C	Voorraad	-687	377	-1.064	DTL
D	Materiele vaste activa ten dienste van	-574	-1.455	881	DTL
E	Compensabele verliezen	-	574	-574	DTA
F	Vestia Leningruil	840	-	840	DTA
	Totaal latentie	12.961	14.887	-1.926	DTA(gesald)

In de volgende tabel zijn de tijdelijke verschillen en compensabele verliezen toegelicht.

	Jaarrekening	Fiscaal	verschil	Latentie 25,8%	contant	Looptijd
<u>Waarde van vastgoed in exploitatie</u>						
- waarvan woningen DAEB in exploitatie	1.735.260	1.330.277	-405.215	-104.545	nihil	onbeperkt
- waarvan woningen Niet-DAEB in exploitatie	107.434	93.192	-14.242	-3.674	nihil	onbeperkt
- waarvan bedrijfspanden DAEB in exploitatie	1.875	4.023	2.148	554	nihil	onbeperkt
- waarvan bedrijfspanden Niet-DAEB in exploitatie	23.846	19.355	-4.491	-1.159	nihil	onbeperkt
Materiele vaste activa in ontwikkeling	7.386	18.289	10.903	2.813	nihil	onbeperkt
Voorziening onrendabele top	-13.958	-	13.958	3.601	nihil	onbeperkt
A Leningen u/g en o/g	-44.020	-	44.020	11.357	8.668	2028
B Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	-	9.991	9.991	2.578	2.419	2028
B Vastgoedportefeuille Vov	488	2.297	1.809	467	434	2028
B Vastgoedportefeuille verkoopvijver	5.403	7.167	1.764	455	362	2028
B Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	15.006	23.984	8.978	2.316	1.497	2028
B Vastgoedportefeuille sloopwoningen	83	93	10	2	2	2028
C Voorraad	7.597	4.847	-2.750	-710	-687	2023
D Materiele vaste activa ten dienste van	10.149	7.694	-2.455	-633	-574	2028
E ATAD	-	13.938	13.938	nihil	nihil	onbeperkt
F Vestia leningruil	-	3.317	3.317	856	840	2022
Totaal latentie	-5.294	73.328	78.622	16.688	12.961	

Toelichting:

- A. Volkshuisvesting beschikt over 'embedded derivaten'. Dit houdt in dat er voor commerciële doeleinden geen nauw verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze derivaten worden commercieel gewaardeerd tegen de actuele waarde, daarbij worden zowel de gerealiseerde als de ongerealiseerde waardeveranderingen in de W/V rekening verantwoord. Fiscaal staat goed koopmansgebruik waardering tegen (lagere of hogere) beurswaarde eveneens toe. Goed koopmansgebruik dwingt echter niet tot het waarderen van dergelijke effecten op hogere beurswaarde. Tevens mogen onder goed koopmansgebruik ongerealiseerde waardeveranderingen worden uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke realisatie. Derhalve zijn de commercieel verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen embedded derivaten in zijn geheel gecorrigeerd voor fiscale doeleinden.
- B. De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Volkshuisvesting winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 7 jaar. De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor sociale panden met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst en tendeert deze als gevolg daarvan naar nihil. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 7 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 2,419 miljoen. De in het verleden verkochte woningen met Koopgarant / Sociale Koop worden fiscaal alleen gewaardeerd voor de destijds verstrekte kortingen. Dit levert een verschil op met de commerciële waardering en dat leidt tot een actieve latentie van € 0,434 miljoen. Woningbezit en bedrijfspanden die in de komende 7 jaren naar verwachting worden verkocht hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 1,859 miljoen (€ 1,497 miljoen +€ 0,362 miljoen).
- C. In de voorraad zijn in 2022/2023 te verkopen grondposities met fiscale winsten opgenomen, waarvoor een passieve latentie van € 0,687 miljoen wordt gevormd.
- D. De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is lager dan de marktwaarde. Dit leidt tot een passieve latentie van € 0,574 miljoen voor het verschil dat in de toekomst door middel van afschrijving gerealiseerd wordt.
- E. De gestalde ATAD rente mag gecompenseerd worden voor zover de fiscale EBITDA in de toekomst ruimte geeft voor verrekening. Op basis van de huidige meerjarenplanning wordt op korte termijn geen verrekening voorzien waardoor de gestalde rente pas verrekend gaat worden bij afwikkeling van het duurzaam bezit. Deze actieve latentie neigt daarom naar nihil.
- F. De Vestia Leningruil wordt conform afspraken in de sector in twee jaar verwerkt in het resultaat

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

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	14.887	12.802
Dotatie / onttrekking aan het resultaat	-1.926	2.085
Boekwaarde 31 december	12.961	14.887

8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies

	2021	2020
Te vorderen overheidssubsidie	62	79

De toegekende overheidssubsidie betreft Besluit Woninggebonden (BWS) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 5 jaar.

8.3.3 Overige vorderingen

	Geactiveerde premiekosten	WBGV	Starterslening	Totaal	
				2021	2020
Stand 1 januari	4.984	1.504	92	6.580	6.765
Bijboeking rente	-	41	-	41	42
Opname / ontvangsten	-	23	-	23	-75
Afschrijving / aflossingen	-131	-	-43	-174	-164
Herclassificatie	-	-1.568	-	-1.568	-
Mutatie voorziening	-	-	22	22	12
Stand 31 december	4.853	-	71	4.924	6.580

Geactiveerde premiekosten

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract, zijnde een renteswap van € 25 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 50 jaar, afgesloten in 2008. De te verrekenen negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 in 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelasten ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een afschrijvingslast in 2021 van € 131.000.

Woningbouwvereniging Gelderland (WBGV)

In 2007 heeft Volkshuisvesting de leningenportefeuille van WBGV overgenomen en aan hen een kredietfaciliteit verstrekt tot maximaal € 4,9 miljoen. WBGV kan binnen de faciliteit naar eigen inzicht opnemen en aflossen. De rente die zij aan ons betalen is gelijk aan onze vermogenskostenvoet en wordt jaarlijks aangepast. Het maximale bedrag van de faciliteit bedraagt momenteel € 1,7 miljoen en loopt in oktober 2022 af. Gezien het kortlopende karakter van deze vordering wordt deze ingaande 2021 opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

Startersleningen u/g

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2021 zijn er nog 7 startersleningen. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

8.4 Voorraden

	2021	2020
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	603	478
8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.070	4.585
8.4.3 Overige voorraden	159	306
Totaal	5.832	5.369

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	603	478

Eind 2021 zijn er 1 teruggekochte Koopgarantwoning en 12 tiny houses, bestemd voor verkoop, als voorraad. In 2020 zijn 2 Koopgarantwoningen teruggekocht, bestemd voor verkoop.

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2021	2020
Onderhanden werk	2.465	1.980
Grondposities Malburgen	2.605	2.605
Totaal	5.070	4.585

Onderhanden werk

De omvang van het onderhanden werk is per saldo € 2,7 miljoen. Hiervan is € 0,5 miljoen geclassificeerd onder kortlopende schulden. Resteert € 3,2 miljoen onderhanden werk. Dit ziet met name toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities Malburgen. Voor een juiste presentatie van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is € 0,7 miljoen in mindering gebracht op het onderhanden werk. Per saldo is de marktwaarde van het onderhanden werk € 2,5 miljoen.

Grondposities Malburgen

De grondposities in Malburgen hebben een waarde van € 2,6 miljoen. Ultimo 2021 hebben wij nog 2 grondposities in Malburgen op voorraad ten behoeve van verkoop, ontwikkeling door derden.

8.4.3 Overige voorraden

	2021	2020
Aanwezige voorraad in serviceauto's vaklieden	159	306

8.5 Vorderingen

	2021	2020
8.5.1 Huurdebiteuren	1.103	1.053
8.5.2 Overige vorderingen	2.804	920
8.5.3 Overlopende activa	497	234
Totaal	4.404	2.207

8.5.1 Huurdebiteuren

	2021	2020
Huurdebiteuren	1.511	1.415
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-408	-362
Totaal	1.103	1.053

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten. De toename van de huurdebiteuren is een gevolg van additioneel getroffen maatregelen voor met name bedrijfsroerend goed als gevolg van Covid-19.

8.5.2 Overige vorderingen

	2021	2020
Overige debiteuren	382	583
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-210	-288
Totaal overige debiteuren	172	295
Diverse vorderingen	2.632	625
Totaal	2.804	920

Overige debiteuren

Overige debiteuren bestaat voornamelijk uit vorderingen voor onderhoud ten laste van huurders.

Diverse vorderingen

De diverse vorderingen bestaan in 2021 voor € 871.000 uit nog te ontvangen subsidies voor nieuwbouwprojecten die in 2022 in mindering op de af te dragen verhuurdersheffing worden gebracht en voor € 1.568.000 uit een verstrekte kredietfaciliteit aan WBVG (zie ook post 8.3.3.).

8.5.3 Overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	497	234

8.6 Liquide middelen

	2021	2020
Kas	-	1
Banken	4.627	5.126
Totaal	4.627	5.127

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
8.7.1 Herwaarderingsreserve	1.451.276	1.176.778
8.7.2 Overige reserves	-199.699	28.589
8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	267.082	46.208
Totaal	1.518.659	1.251.575

8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve, exclusief de voorgenomen resultaatbestemming, is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Vastgoed verkocht	2021	2020
	DAEB	N-DAEB			
Stand per 1 januari	1.103.002	67.103	6.672	1.176.777	1.136.208
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-499	-259	-	-758	-290
Mutatie herwaardering	258.066	12.112	5.079	275.257	40.860
Stand per 31 december	1.360.569	78.956	11.751	1.451.276	1.176.778

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Per 31 december 2021 is in totaal € 1.451 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.177 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	28.589	-70.067
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	46.208	139.228
Realisatie uit herwaarderingsreserve	758	290
Mutatie herwaarderingsreserve	-275.254	-40.862
Stand 31 december	-199.699	28.589

8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar 2021 ad € 267.082.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde nadelig resultaat over het boekjaar 2021 ad € 5.858.000 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde voordelig resultaat ad € 272.940.000 (bestaande uit € 272.058.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 882.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8.8 Egalisatierekeningen

	2021	2020
Stand 1 januari	79	100
Toevoeging rente	1	1
Ontvangen subsidies	-18	-22
Stand 31 december	62	79

In deze post wordt de contante waarde van de toegekende subsidies BWS gepresenteerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen onder 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies.

8.9 Voorzieningen

	2021	2020
8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	13.958	6.372
8.9.2 Overige voorzieningen	245	232
Totaal	14.203	6.604

8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen is in onderstaand overzicht op projectniveau weergegeven.

	Stand 1-1-2021	Dotatie/ vrijval	Reclas-sificatie	Stand 31-12-2021	Onrendabele afboeking	2021	2020
1. Nieuwbouw	4.813	387	-10	5.190	-3.899	1.291	1.596
2. Transformatie en sloop	3.322	-318	-	3.004	-2.770	234	828
3. Duurzaamheidsinvesteringen	3.849	2.893	-6.742	-	-	-	-
4. Geplande investering onderhoud in overloop	-	12.393	-205	12.188	-	12.188	3.849
Totaal DAEB	11.984	15.355	-6.957	20.382	-6.669	13.713	6.273
5. Bestemd voor eigen exploitatie	114	1	-	115	-55	60	73
6. Bestemd voor verkoop	1.348	-428	-135	785	-785	-	216
7. Duurzaamheidsinvesteringen	-	121	-121	-	-	-	-
8. Geplande investering onderhoud in overloop	-	525	-	525	-	525	-
Totaal Niet-DAEB	1.462	219	-256	1.425	-840	585	289
9. Effect contant maken	-190	-150	-	-340	-	-340	-190
Totaal	13.256	15.424	-7.213	21.467	-7.509	13.958	6.372

Toelichting:

1. De voorziening voor nieuwbouw ziet met name toe op de voorziening onrendabele investering van de nieuwbouw van 72 woningen Gashouderskwartier. De onrendabele top van dit project is € 4,0 miljoen.
2. De voorziening voor transformatie en sloop ziet toe op de afwaardering van 7 projecten en heeft voornamelijk betrekking op het Schepen te Boeckoppad en de Whemedreef.

3. Eind 2020 was het de verwachting dat in 2021 voor € 3,8 miljoen euro geïnvesteerd zou worden. In 2021 is uiteindelijk € 6,6 miljoen geïnvesteerd. Het meerdere van € 2,8 miljoen betreft een dotatie aan de voorziening. Per jaareinde is er sprake van een reclass. De afwaardering van € 6,6 miljoen is in 2021 volledig gerealiseerd. De geplande investeringen voor 2022 zijn opgenomen onder punt 4.
4. Betreft toekomstige investeringen in de verduurzaming van ons bezit waar een juridische en of feitelijke verplichting aan ten grondslag ligt.
5. De voorziening bestemd voor eigen exploitatie betreft de verwachte afronding van 2 vastgoedprojecten.
6. De voorziening ziet toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen. De dotatie heeft voornamelijk betrekking op de grondposities Whemedreef (0,6 miljoen) en de Vlierstraat (0,2 miljoen).
7. In 2021 is € 0,1 miljoen geïnvesteerd. De geplande investeringen voor 2022 zijn opgenomen onder punt 8.
8. Betreft toekomstige investeringen in de verduurzaming van ons bezit waar een 'Besluit tot Realisatie' aan ten grondslag ligt.
9. Voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar worden verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

8.9.2 Overige voorzieningen

In de overige voorzieningen zijn de jubileumuitkeringen opgenomen. Het verloop in het boekjaar is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	282	152
Dotaties	26	158
Onttrekkingen	-16	-28
Stand 31 december nominaal	292	282
Effect contant maken	-47	-50
Stand 31 december	245	232

Van de verwachte jubileum-uitkeringen heeft € 71.000 een looptijd > 5 jaar.

8.10 Langlopende schulden

	Effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	2021	2020
8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen	2,46%	327.073	63.668	392.489	376.114
8.10.2 Overige schulden (derivaten)		-	-	-	9.987
8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		30.738	-	30.738	27.191
Totaal		357.811	63.668	423.227	413.292

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten'.

8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Leningen nominaal	Agio/disagio	2021	2020
Stand 1 januari	338.178	37.936	376.114	379.138
Bij: Aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	9.654		9.654	24.603
Totaal	347.832	37.936	385.768	403.741
Bij: Nieuwe leningen	34.470		34.470	30.000
Agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen		1	1	167
Uitoefening swaption		10.147	10.147	7.869
Leningruil Vestia		6.634	6.634	
Af: Disagio; geamortiseerde afkoop renteswap		-60	-60	-60
Disagio; geamortiseerde rente extendible leningen		-1.688	-1.688	-1.346
Aflossingen	-39.853		-39.853	-54.603
Totaal	342.449	52.970	395.419	385.768
Af: Aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-2.781	-149	-2.930	-9.654
Stand 31 december	339.668	52.821	392.489	376.114

De leningenportefeuille eind 2021 bedroeg in totaal € 342,4 miljoen waarvan € 339,6 miljoen langlopend en € 2,8 miljoen kortlopend (<1 jaar).

Agio/Disagio

Bij het aangaan van 8 extendible leningen zijn in het verleden optiepremies overeengekomen in de vorm van een lager rentepercentage in het eerste tijdvak van de lening. De reële waarde van deze premies is op de balans opgenomen. Deze waarde bedraagt nu nihil, aangezien wij sinds 4 januari 2021 geen extendible leningen meer bezitten. De amortisatie van de waarde in 2021 van € 1.000 is als last verwerkt in het renteresultaat. De negatieve marktwaarde van de extendible leningen op het moment van hun verlenging door de geldgever (uitoefening swaption) is eveneens opgenomen op de balans. In 2021 is de laatste extendible lening (van € 8 miljoen) verlengd. De negatieve marktwaarde op moment van verlenging (€ 10,1 miljoen) is ten laste van de schulden gebracht. De vrijval van de waarde over 2021 van alle verlengde extendible leningen ad. € 1,7 miljoen is ten gunste van de schulden gebracht.

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage van 4,86%. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 4,3 miljoen met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie is aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden is aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de periode 2022 tot en met 2061 vrij via de methode van de effectieve rente.

De geschatte negatieve marktwaarde van de afkoop van een swap welke uiteindelijk niet doorging (€ 2,5 miljoen) is in 2019 aan de schuldpositie toegevoegd. De vrijval over 2021 (€ 60.000) is in mindering op de schuldpositie gebracht. In 2021 is geen financiering aangetrokken met uitgestelde storting in 2022.

Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is € 337,3 miljoen (2020 € 342,5 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een marktwaarde van € 1.737,6 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de ongeborgde leningen bij kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 9,6 miljoen (2020 € 9,6 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Volkshuisvesting met een boekwaarde van € 15 miljoen (2020 € 14,2 miljoen). Zie volgend onderdeel.

Ongeborgde financieringen

Volkshuisvesting heeft ten behoeve van twee niet-DAEB projecten commerciële (ungeborgde) project-financieringen aangetrokken bij de BNG Bank. Op grond van de betreffende leningsovereenkomsten zijn voor deze projecten de navolgende ratio's bepaald voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 december 2021:

Lening- Nummer Project	Schuld- restant 31-12-21	Laatste taxatie- waarde	LTV (maximaal 70%)	Huur minus derving 2021	Betaalde rente / aflos- sing 2021	DSCR (minimaal 1,0)
40.107996 School III	1.488	2.991	50%	273	122	1,79
40.109016 Dijkgraaf / Groene Weide	3.655	11.370	32%	400	231	1,39

Volkshuisvesting voldoet aan alle overeengekomen ratio's. De 'Loan to Value' (LTV) bedraagt het schuldrestant van de lening gedeeld door de marktwaarde van de onroerende zaak in verhuurde staat zoals opgenomen in een actueel taxatierapport (1.488/2.991 x 100% respectievelijk 3.655/11.370 x 100%). De 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR) wordt bepaald door 80% van de huuropbrengsten verminderd met de huurderiving van de onroerende zaak per jaar te delen door de rentelasten plus aflossingen per jaar uit hoofde van de leningsovereenkomst (80% van 273/122 respectievelijk 80% van 400/231). Daarnaast dient (conform de betreffende leningovereenkomsten) de 'Interest Coverage Ratio' (ICR) op bedrijfsniveau minimaal 1,2 te zijn. De ICR wordt berekend op basis van de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de meest recente dVi en betreft:

- Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten, waarbij:
 - Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten:
Som der bedrijfsopbrengsten verminderd met (i) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (opbrengsten), (ii) netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille, (iii) som der bedrijfslasten en vermeerderd met (i) afschrijvingen en (ii) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (lasten).
 - Rentelasten:
Alle renteverplichtingen van de cliënt, zowel bancaire als niet bancaire.

Op basis van de cijfers in de meest recente dVi bedraagt onze ICR ultimo 2020 2,46.

Een onderschrijding van de ICR kwalificeert als 'materieel nadelig effect' als bedoeld in de kredietvoorwaarden en kan leiden tot opoising van de leningen.

8.10.2 Overige schulden (derivaten)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	9.987	12.832
Bij: Toename negatieve marktwaarde verlengingsrechten	160	5.024
Af: Negatieve marktwaarde uitgeoefende verlengingsrechten (swaptions)	-10.147	-7.869
Stand 31 december	-	9.987

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de laatste extendible lening van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van dit (embedded) derivaat bedroeg begin 2021 € 10,0 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2021 toegenomen met € 0,1 miljoen. Vervolgens is deze extendible lening verlengd (nominale schuldrest totaal € 8,0 miljoen). De negatieve marktwaarde van dit verlengingsrecht (totaal € 10,1 miljoen) is hier in mindering gebracht en is nu op de balans opgenomen bij '8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen (disagio)'. Voor een verdere specificatie van deze schuld wordt verwezen naar paragraaf "Financiële instrumenten".

8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.996	22.578
Waardeverminderingen / vermeerderingen	6.195	4.262
Boekwaarde per 1 januari	27.191	26.840
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.020	-1.582
Waardeverandering (niet gerealiseerde waardeverandering)	4.567	1.933
Totaal mutaties	3.547	351
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	19.976	20.996
Waardeverminderingen / vermeerderingen	10.762	6.195
Totaal	30.738	27.191
waarvan Koopgarant	29.670	26.143
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.068	1.048

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waardedaling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 128 woningen (2020: 132), waarvan 45 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 46) en 83 nieuwbouwkooptoningen (2020: 86).

8.11 Kortlopende schulden

	2021	2020
8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	2.930	9.654
8.11.2 Schulden aan leveranciers	515	660
8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.603	1.978
8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen	116	-
8.11.5 Overige schulden	749	815
8.11.6 Overlopende passiva	4.816	5.315
Totaal	10.729	18.422

8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	2.930	9.654

Zekerheden

Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant / kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 7,5 miljoen. Tegenover deze faciliteit is als zekerheid de verpanding creditgelden van ING verstrekt.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen.

8.11.2 Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Schulden aan leveranciers	515	660

8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Loonbelasting	-	1
Omzetbelasting	1.600	1.977
Premies sociale verzekeringen	3	-
Totaal	1.603	1.978

8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2021	2020
Schulden ter zake van pensioenen	116	-

Deze post betreft de verschuldigde pensioenpremie over december.

8.11.5 Overige schulden

	2021	2020
Afrekening servicekosten aan huurders	123	313
Nog te betalen inzake servicekosten	266	329
Diverse overige schulden	360	173
Totaal	749	815

8.11.6 Overlopende passiva

	2021	2020
Transitorische rente	2.013	2.468
Transitorisch onderhoud	78	164
Vooruit ontvangen huur	1.608	1.620
Nog te betalen kosten onderhanden projecten	525	455
Overige overlopende passiva	592	608
Totaal	4.816	5.315

De transitorische rente betreft de verschuldigde rente over 2021 die in 2022 wordt betaald. Het transitorisch onderhoud betreft in 2021 uitgevoerd onderhoud waarvoor in 2021 nog geen factuur ontvangen is. De vooruit ontvangen huur heeft betrekking op de huur over januari 2022 die in december 2021 is ontvangen. Nog te betalen kosten onderhanden projecten uit 2021 heeft voornamelijk betrekking op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen. De overige overlopende passiva betreft nog te betalen posten zoals accountantskosten, waarborgsommen, verlofrechten e.d.

8.12 Financiële instrumenten

8.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2021 een leningenportefeuille met een schuldrestant van € 342,4 miljoen. De gemiddelde looptijd is 25,6 jaar en de gemiddelde rentevoet is 2,46%. De portefeuille bestaat voor 100% uit leningen met een vaste rente. Wel is in 2021 een zogeheten 'obligolening' ten behoeve van het WSW aangetrokken. Dit is een lening met variabele rente en variabele hoofdsom. In principe wordt er echter niet 'getrokken' op deze lening. Dit gebeurt alleen als het garantievermogen van het WSW ooit onder een bepaald niveau mocht zakken.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten. Het gaat hier om 15 basisrenteleningen met een totaal schuldrestant van € 129,7 miljoen. Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een swap). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekening van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom basisrenteleningen gezien als embedded derivaten. Van al deze embedded derivaten is de marktwaarde negatief, omdat de marktrente sinds de aanschaf van de derivaten is afgenomen. De swaps binnen de basisrenteleningen hadden ultimo 2021 een negatieve marktwaarde van

€ 127,5 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.

Naast de basisrenteleningen hadden wij tot 4 januari 2021 nog één extendible lening (€ 8,0 miljoen) in ons bezit. Bij een extendible lening krijgt de geldnemer een premie en de geldgever het recht om na verloop van een afgesproken aantal jaren de lening voort te zetten tegen een vooraf afgesproken rente (in feite een swaption). De swaption binnen deze laatste extendible lening had per 31 december 2020 een negatieve marktwaarde van € 9.987.167. Per 4 januari 2021 heeft de geldgever van zijn verlengingsrecht gebruik gemaakt. Tussen 31 december 2020 en 4 januari 2021 is de negatieve marktwaarde nog iets verder toegenomen met € 159.962 tot € 10.147.129. Deze stijging van de negatieve marktwaarde is als verlies in het resultaat verwerkt in 2021. De totale negatieve marktwaarde van € 10.147.129 is vervolgens overgeheveld van derivaten (zie 8.10.2) naar langlopende schuld; disagio (zie 8.10.1). De negatieve marktwaarden van alle extendible leningen die verlengd zijn worden gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen geamortiseerd. Zie verderop bij 8.12.2 'Reële waarde'. De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting 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 maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Wij bezitten geen afgeleide financiële instrumenten. In het verleden is wel gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. Het beleid van Volkshuisvesting is om geen afgeleide financiële instrumenten meer aan te schaffen. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Volkshuisvesting heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt Volkshuisvesting voortdurend haar vorderingen en hanteert ze een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Volkshuisvesting minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen Volkshuisvesting zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar voor een bedrag van € 7,5 miljoen (2020: € 7,5 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende schulden allemaal vastrentend zijn. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar het onderdeel Hedges van dit hoofdstuk.

Valutarisico

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

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Momenteel bezitten wij echter geen schuld met variabele renteafspraken.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Rente looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 6%	
0 - 5 jaar	3.600	5.000	4.587	25.389	10.506	65	49.148
5 - 10 jaar	5.427	17.669	23.000	-	-	-	46.095
10 - 15 jaar	-	15.000	2.331	-	-	22.650	39.981
15 - 20 jaar	-	5.231	-	-	275	249	5.755
20 - 25 jaar	-	17.500	-	-	-	-	17.500
25 - 30 jaar	-	-	-	-	12.000	-	12.000
30 - 35 jaar	-	12.500	-	-	-	-	12.500
35 - 40 jaar	-	-	-	21.500	63.700	25.000	110.200
40 - 45 jaar	-	-	-	24.000	21.000	4.270	49.270
Totaal	9.027	72.900	29.918	70.889	107.481	52.234	342.449

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,46 % (2020: 2,74%).

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Volkshuisvesting loopt rentekasstroomrisico op de contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen. Tevens loopt Volkshuisvesting rentekasstroomrisico over de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarbij de effectieve rentevoet kan wijzigen. Ultimo 2021 heeft Volkshuisvesting geen leningen meer die een variabele rente hebben die kan worden herzien. Over de andere financiële instrumenten van Volkshuisvesting lopen wij geen rentekasstroomrisico omdat deze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

Vervalkalender	Aflossingen		Renteconversies
	Eind	Periodiek	
2020	52.000	2.603	4.236
2021	7.000	2.654	12.915
2022	-	2.781	8.165
2023	8.400	2.568	-
2024	16.440	1.997	3.833
2025	5.000	1.722	-
2026	3.600	1.669	-

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,6 jaar (2020: 25,1 jaar).

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's afgedekt met behulp van renteswaps. Wel bevinden zich basisrenteleningen binnen de portefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen 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 de overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 11 en de 29 basispunten (gewogen gemiddeld 19) en de resterende duur tussen de 1 en de 10 jaar (gewogen gemiddeld 3,1 jaar).

8.12.2 Reële waarde

De reële waarde van de leningenportefeuille neemt in 2021 af met € 49 miljoen (van € 557 miljoen naar € 508 miljoen). De afname wordt voor € 44 miljoen verklaard door mutaties binnen de leningenportefeuille als gevolg van een gestegen marktrente en voor € 5 miljoen als gevolg van een afname van het schuldrestant. Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2021:

Soort lening	Schuld-restant	+ Markt-waarde	Reële waarde	
			2021	2020
Vaste rente:				
Annuïtair	24.736	541	25.277	28.827
Lineair	5.208	436	5.644	6.044
Fixe	182.805	48.192	230.997	246.894
Basisrente	129.700	115.915	245.615	274.984
Totaal 2021	342.449	165.084	507.533	556.749

De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht. De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
Financiële activa:				
Liquide middelen	4.626	5.127	4.626	5.127
Totaal	4.626	5.127	4.626	5.127
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	342.449	338.178	507.533	539.527
Kortlopende schulden (excl. derivaten)	-	9.654	-	7.235
Derivaten	-	9.987	-	9.987
Totaal	342.449	357.819	507.533	556.749

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2021 (zie het overzicht aan het begin van dit onderdeel).

Derivaten

De reële waarde van de derivaten is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2021. De hieronder gepresenteerde bedragen hebben volledig betrekking op de waardeontwikkeling binnen onze 'extendible leningen'. Volkshuisvesting bezit geen extendible leningen meer die nog verlengd kunnen worden.

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Rente %	Einddatum	Balanswaarde		
					Te amortiseren rente gehele tweede tijdvak	Geamortiseerde rente t/m 2020	Geamortiseerde rente 2021
NWB	7.400	4-7-2016	4,45	4-7-2036	-5.165	-1.161	-258
NWB	5.250	11-9-2016	4,35	11-9-2036	-3.462	-746	-173
ABN/AMRO	5.000	3-11-2016	4,22	3-11-2036	-3.030	-631	-152
NWB	5.000	1-12-2016	4,00	1-12-2036	-2.634	-538	-132
NWB	12.000	1-3-2019	3,00	1-3-2061	-6.757	-296	-161
NWB	12.000	1-11-2019	3,50	1-11-2049	-10.544	-410	-351
NWB	7.200	4-6-2020	3,00	4-6-2058	-7.869	-120	-207
NWB	8.000	4-1-2021	3,00	3-1-2061	-10.147		-254
Totaal	61.850		excl. opslag		-49.608	-3.902	-1.688

In 2016 konden vier extendible leningen door de geldgevers verlengd worden, in 2019 twee extendible leningen en in 2020 en in 2021 één extendible lening. Van dat recht hebben zij gebruik gemaakt. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (per de verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd van het laatste tijdvak weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2021 betreft dat € 1.688.000 (2020: € 1.346.000).

8.12.3 Hedges

Volkshuisvesting bezit geen renteswaps meer en past geen hedge-accounting toe.

8.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

8.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligoregeling

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met het WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het maximaal obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in een obligoheffing van € 213.741 voor Volkshuisvesting. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van het WSW en is een lening met een variabele hoofdsom welke in beginsel niet opgenomen wordt. Zolang er geen opname plaatsvindt op de obligolening betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever. Bij de eerste uitvraag dienen de gelden rechtstreeks te worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. Jaarlijks stelt het WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december

van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Volkshuisvesting een obligolening van € 8,9 miljoen. Deze obligolening kan worden opgevraagd indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW onvoldoende is voor aanspraken van geldgevers om de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Kredietfaciliteit

Volkshuisvesting beschikt per eind 2021 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 7,5 miljoen (2020: € 7,5 miljoen). De kredietfaciliteit is mede bestemd om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen die ontstaan door voorfinanciering van activiteiten. De kredietruimte is sinds medio 2021 verlaagd met 1,6 miljoen in verband met een verstrekte bankgarantie aan de Gemeente Arnhem ten behoeve van twee nieuwbouwprojecten in Malburgen.

Pensioenverplichtingen

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Loopbaanbegeleiding

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2021 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten Volkshuisvesting € 429.000,-.

DGG

Volkshuisvesting heeft in 2015 32 woningen en 13 garages van De Drie Gasthuizen Groep gekocht. Hierbij is overeengekomen dat er bij toekomstige verkoop van deze woningen een terugbetalingsverplichting ontstaat. Voor de woningen aan de Beatrixstraat is deze verplichting in 2021 afgekocht. Voor de overige 18 woningen en 13 garages is de verplichting, gebaseerd op leegwaarde, € 3,1 miljoen.

Investeringsverplichting

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 44,4 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

8.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten

Koopgarant en Sociale koop woningen

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 9,2 miljoen (2020: € 7,9 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 2,7 miljoen (2020: € 2,9 miljoen).

Bij verkoop door de koper van de Koopgarant of Sociale Koop woningen ontvang Volkshuisvesting per saldo het destijds verstrekte kortingbedrag.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2021	2020
9.1.1 Huuropbrengsten	83.795	82.587
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	4.978	5.014
9.1.3 Lasten servicecontracten	-5.369	-5.285
9.1.4 Overheidsbijdragen	30	29
9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.501	-5.555
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.391	-28.119
9.1.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-14.845	-14.470
Totaal	34.697	34.201

9.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	76.817	75.743
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	4.527	4.471
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	384	400
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	3.176	3.109
	84.904	83.723
af:		
Huurderiving wegens leegstand	-611	-659
Huurderiving wegens huurkortingen	-252	-200
Huurderiving wegens leegstand sloop	-51	-50
Huurderiving wegens leegstand verkoop	-74	-32
Huurderiving wegens oninbaarheid	-121	-195
Totaal huurderiving	-1.109	-1.136
Totaal	83.795	82.587

Huuropbrengsten

In 2021 was er sprake van huurbevriezing i.c.m. een huurverlaging voor een deel van onze huurders. De gemiddelde algemene huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg hierdoor voor de woningen in het sociale segment 0% (1 juli 2020: 2,04%). De huren van het Niet-Daeb bezit zijn per 1 juli 2021 verhoogd met 1,4%. Voor het DAEB-bezit betrof de huurstijging in 2021 conform de huursombenadering -0,45% (over 2020 was dit 2,03%). De totale stijging van de gerealiseerde huuropbrengsten bedraagt in 2021 tenopzichte van 2020 1,41% (2020: 2,31%). De huren van onze BOG-eenheden zijn per 1 april 2021 met 1,4% (2020: 2,6%) verhoogd.

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen een diensten	5.082	5.110
Af: derving wegens leegstand	-104	-96
Totaal	4.978	5.014

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Energie en water	2.680	2.817
Huismeester	262	263
Vuilafvoer	16	16
Schoonmaakkosten en glasbewassing	785	761
Groenonderhoud	14	20
Lasten fondsen	1.412	1.260
Overig	200	148
Totaal	5.369	5.285

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2021	2020
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	19	18
Overige overheidsbijdragen	11	11
Totaal	30	29

9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	6.501	5.555

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat, zie hiervoor paragraaf 9.9.1.

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Reparatie onderhoud	6.020	5.461
Mutatie onderhoud	5.356	6.246
Planmatig onderhoud	7.990	8.742
VvE bijdrage	932	893
Contract onderhoud	2.683	2.483
Afgeboekte vorderingen onderhoud	139	124
Mutatie voorziening overige vorderingen	-79	6
Totaal directe onderhoudskosten	23.041	23.955
Toegerekende organisatiekosten	4.350	4.164
Totaal	27.391	28.119

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verzekeringen	677	644
Verhuurdersheffing	9.321	9.144
Belastingen (OZB, waterschapslasten en rioolheffing)	4.847	4.682
Totaal	14.845	14.470

In 2020 is een subsidie van € 650.000 gerealiseerd middels een vermindering op de afgedragen verhuurdersheffing. In 2021 wordt gerekend op een nog te ontvangen subsidie van € 871.000.

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	in exploitatie	VOV	2021	2020
9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.318	1.678	3.996	1.037
9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-75	-54	-129	-145
9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.540	-1.185	-2.725	-734
Totaal	703	439	1.142	158

De verkoopopbrengst van bezit in exploitatie betreft de verkoop van 6 wooneenheden (2020: 2 woningen en een BOG). De verkoopopbrengst Verkocht onder Voorwaarden betreft de verkoop van 5 teruggekochte Koopgarant woningen.

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
9.3.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-17.835	-10.921
9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	272.058	37.892
9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	882	326
Totaal	255.105	27.297

9.3.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2021	2020
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-15.424	-9.215
Toegerekende organisatiekosten	-2.411	-1.706
Totaal	-17.835	-10.921

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureeringen en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureeringen in 2021. Zie verder de toelichting bij punt 8.9.1.

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (8.1.1)	259.397	34.519
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (8.1.2)	12.661	3.373
Totaal	272.058	37.892

De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in de hoofdstukken 8.1.1 en 8.1.2.

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-32	-56
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	914	382
Totaal	882	326

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het Kadaster betreffende koopwoningen.

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2021	2020
9.4.1 Opbrengst overige activiteiten	267	637
9.4.2 Kosten overige activiteiten	-129	-232
Totaal	138	405

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
Vergoedingen voor beheersactiviteiten voor VvE's	219	206
Vergoedingen voor GSM masten	27	22
Overige opbrengsten	21	409
Totaal	267	637

9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	129	232

9.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Governance en bestuur	660	714
Portfolio en assetmanagement	230	342
Treasury	38	36
Jaarverslaggeving en control	154	105
Personeel en organisatie	184	223
Kosten Raad van commissarissen	115	90
Accountantskosten	246	295
Taxatiekosten	24	5
Bijdrage heffing AW	65	64
Obligoheffing WSW	214	-
Collectieve regelingen (éénmalige bijdrage Vestia)	6.634	-
Totaal	8.564	1.874

9.6 Leefbaarheid

	2021	2020
Woonmaatschappelijk werk	372	379
Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	124	36
Schone leefomgeving / overlast / veiligheid	554	496
Totaal	1.050	911

9.7 Saldo financiële baten en lasten

	2021	2020
9.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-160	-5.024
9.7.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	5	7
9.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	209	98
9.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.314	-10.234
Totaal	-9.260	-15.153

9.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2021	2020
Mutatie marktwaarde derivaten	-160	-5.024

Mutatie marktwaarde derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor op reële waarde worden gewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde, een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de extendible leningen van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van deze (embedded) derivaten bedroeg begin 2021 € 10,0 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2021 toegenomen met € 160.000. Volgens de RJ Richtlijn 290 wordt deze stijging verwerkt in het resultaat. Per 4 januari 2021 is bij onze laatste extendible lening het verlengingsrecht uitgeoefend door de geldgever. De totale negatieve marktwaarde is daardoor op de balans verhuisd van 'Derivaten' (zie 8.10.2) naar langlopende schulden (zie 8.10.1).

9.7.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2021	2020
Rente SVN lening	5	7

9.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Geactiveerde rente vastgoedbeleggingen	168	50
Overige rentebaten	41	48
Totaal	209	98

9.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente op leningen kredietinstellingen	-10.787	-10.268
Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-1	-167
Disagio: geamortiseerde rente extendible leningen	1.688	1.346
Afschrijving afkoopsom rentederivaat	-131	-131
Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap	60	60
Overige	-143	-1.074
Totaal	-9.314	-10.234

Rente op leningen kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet is gedaald van 2,74% eind 2020 naar 2,46% eind 2021. Dit is voornamelijk bereikt door drie bestaande leningen vervroegd af te lossen en te herfinancieren middels zes nieuwe leningen. Deze herstructurering van in totaal 30,2 miljoen vond volledig plaats bij de BNG. De afkoopsom (naar voren gehaalde rente) bedroeg ruim € 1,6 miljoen.

Afschrijving afkoopsom rentederivaat

Dit betreft de afschrijving op het in 2013 afgekochte rentederivaat van de ABN AMRO ad € 5,9 miljoen welke in 45 jaar door lineaire afschrijving ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap

De be geannuleerde afkoop van een renteswap van Deutsche Bank in 2019 wordt jaarlijks met € 60.000 gedurende de resterende looptijd van de oorspronkelijke swap geamortiseerd.

Overige

Iedere corporatie betaalt elk kwartaal een zogeheten 'borgstellingsvergoeding' aan het WSW. Afhankelijk van de risicoklasse waarin de corporatie is ingedeeld bedraagt dit een bepaald percentage over de geborgde schuldrest. In 2021 hebben wij € 91.000 aan het WSW betaald. In 2021 is over een deel van onze liquide middelen een negatieve creditrente betaald. Het gaat hier om een bedrag van totaal € 41.000.

9.8 Belastingen over de winst of het verlies

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II, afspraken verwerking Vestia Leningruil). Eerst bij de aangifte en de daarop volgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde latente belastingvordering achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	-3.200	-
Mutatie latente belastingen	-1.926	2.085
Totaal	-5.126	2.085

Acute belastingen boekjaar

	commercieel	fiscaal	Resultaatbepaling
Bedrijfsecomisch resultaat voor belasting			272.208
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	257.516	-	-257.516
Opwaardering vastgoedportefeuille door stijging	-	5.417	5.417
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	-2.413	-2.413
Afschrijving vastgoed in ten dienste van	-673	-460	213
Verkoop woningen en bedrijfspanden	1.270	-28	-1.298
Onderhoud	-23.041	-27.615	-4.574
Dekking uren toeslag	1.729	2.074	346
Rentebaten en lasten	-10.846	-10.966	-120
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	1.587	-	-1.587
Overige posten	-	22	22
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-6.634	-3.317	3.317
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	4.283	4.283
Totaal te corrigeren resultaat	220.908	-33.003	-253.910
Fiscaal resultaat			18.298
Verliescompensatie			5.398
Fiscaal resultaat na verliescompensatie			12.900
Verschuldigde winstbelasting			3.200

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020:25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt 1,88% (2019: -4,73%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2021 en 2020 is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2021			2020		
	Bedrag	Vpb 25%	%	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	272.208			44.123		
Nominale druk		68.053	25,00%		11.031	25,00%
Aansluitposten						
1. Gemengde kosten		5	0,00%	25	6	0,01%
2. Impact tariefwijziging latentie		428	0,20%		-1.584	-3,59%
3. (Her)waardering latentie		-63.665	-23,40%		-11.969	-27,13%
4. ATAD rentebeperking aftrek		1.071	0,40%		1.203	2,73%
5. Correctie Vpb voorgaand jaren		-766	-0,30%		-772	-1,75%
Totaal belastinglast		5.126	1,88%	44.148	-2.085	-4,73%

Mutaties latente belastingen

Zie paragraaf 8.3.1 voor de onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

9.9 Toelichting op kostensoorten

9.9.1 Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten bedragen € 14,8 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

		2021	2020		
Personeelskosten		11.613	10.810		
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen		-1.900	-1.997		
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten		9.713	8.813		
Afschrijvingen materiele vaste activa		673	631		
Overige organisatiekosten		4.400	3.777		
Totaal		14.786	13.221		
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:					
		% 2021	% 2020	2021	2020
9.1.5	Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	43,9%	42,0%	6.501	5.555
9.1.6	Exploitatie vastgoed - lasten onderhoudsactiviteiten	29,4%	31,5%	4.350	4.164
9.2.3	Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,9%	1,1%	129	145
9.3.1	Lasten behorende tot overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16,3%	12,9%	2.411	1.706
9.4.2	Lasten behorende bij resultaat overige activiteiten	0,9%	1,8%	129	232
9.5	Overige organisatiekosten	8,6%	10,7%	1.266	1.419
Totaal		100,0%	100,0%	14.786	13.221

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare FTE's gehanteerd.

9.9.2 Personeelskosten

	2021	2020
Salarissen	7.516	6.868
Sociale lasten	1.088	1.035
Pensioenkosten	949	1.144
Inhuur	1.597	1.339
Overige personeelskosten	463	424
Totaal	11.613	10.810

Bij Volkshuisvesting bedroeg in 2021 het gemiddeld aantal fulltime equivalenten exclusief inhuur 128 FTE (2020: 122). Alle werknemers waren in 2021 in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Personeelsformatie			2021	2020
	vast	inhuur		
Directie				
- Directie - 610	3,65	-	3,65	3,58
- Communicatie- 620	1,72	-	1,72	1,70
- Strategie - 634	4,19	0,86	5,05	3,59
Bedrijfsvoering				
- Bedrijfsvoering -635	3,34	-	3,34	3,34
- Facilitair - 621	2,65	-	2,65	2,25
- P&O -622	2,90	-	2,90	2,25
- ICT & IM - 700	6,56	0,75	7,31	7,89
Financien & Control				
- Financien & Control 632	11,36	1,42	12,78	12,14
Wonen				
- Wonen algemeen - 640	1,00	-	1,00	2,11
- Huisvesting - 643	13,89	0,15	14,04	13,49
- Woonbeheer - 645	18,81	1,68	20,49	19,40
- Klantcontact 646	13,64	2,72	16,36	14,79
Vastgoed				
- Vastgoed algemeen - projecten 650	6,48	0,48	6,96	8,33
- Vastgoed - ondersteuning 652	8,81	0,42	9,23	10,06
- Vastgoed beheer - 653	27,50	0,33	27,83	29,01
- Vastgoed ontwikkeling -654	1,69	-	1,69	2,67
Totaal	128,19	8,81	137,00	136,60

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk.
- Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het 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 (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 126,6% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er ook sprake van een reservetekort. SPW moet daarom in een herstelplan aantonen dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur moet, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen nemen.

9.9.3 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Huisvestingskosten	289	372
Advieskosten	655	534
Automatiseringskosten	1.387	951
Leegstandskosten energie	37	47
Exploitatie maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) e.d.	76	58
Exploitatiegebonden advieskosten	367	312
Incassokosten + procedure overlast	228	253
VVE bijdrage beheerskosten	195	200
Overige exploitatiegebonden lasten	175	150
Overige algemene organisatiekosten	991	900
Totaal	4.400	3.777

Accountantskosten

De kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn op basis van boekjaar toegerekend.

	EY		2021	2020
	accountants	EY Overig		
Onderzoek van de jaarrekening	216		216	271
Andere controleopdrachten	30		30	24
Totaal	246	-	246	295

9.10 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directie en commissarissen die in het boekjaar ten last van Volkshuisvesting zijn gekomen € 193.039 (2020: € 188.102) respectievelijk. € 82.545 (2020: € 73.588).

9.11 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Volkshuisvesting van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Controleprotocol WNT, Beleidsregels WNT 2021. Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Volkshuisvesting is € 209.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01–31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 162.052
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.284
<i>Subtotaal</i>	€ 180.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	180.336
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020 (bedragen x € 1)	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01–31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 151.593
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.638
<i>Subtotaal</i>	€ 175.231
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 201.000
Bezoldiging	€ 175.231

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021 (bedragen x € 1)						
Functiegegevens	G.D. Minderman Voorzitter	C.M.J.T. Baartmans Lid	M.A.J. Groskamp Lid	A.J. Krikke Lid	P.W. van Lingen Lid	K. Lodhia Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	01/07–31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 20.481	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 6.896
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 10.536
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 20.481	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 6.896
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020 (bedragen x € 1)						
Functiegegevens	G.D. Minderman Voorzitter	C.M.J.T. Baartmans Lid	M.A.J. Groskamp Lid	A.J. Krikke Lid	P.W. van Lingen Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	01/01–31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 20.076	€ 13.378	€ 13.378	€ 13.378	€ 13.378	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100	€ 20.100	€ 20.100	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Onderstaand is een samenvatting van de kasstromen opgenomen.

	2021	2020
Beginstand liquide middelen	5.127	37.115
Operationele kasstroom	13.188	16.995
Desinvesteringen	5.125	1.767
Financiele vaste activa (des) investering	20	75
Beschikbaar voor investeringen	18.333	18.837
Investeringen	-13.450	-26.222
Totaal kasstromen	4.882	-7.385
Nieuwe leningen	4.270	25.000
Aflossing leningportefeuille	-9.652	-49.603
Totaal financiering	-5.382	-24.603
Eindstand liquide middelen	4.627	5.127
Leningportefeuille	2021	2020
Beginstand	347.832	372.435
Nieuwe lening	4.270	25.000
Aflossing	-9.652	-49.603
Eindstand	342.450	347.832

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

12 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 BTIV

RTIV heeft Volkshuisvesting onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfs onroerend goed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Volkshuisvesting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
ACTIVA				
<u>Vaste activa</u>				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.737.613	1.475.267	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	151.447	139.326
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.218	5.337	26.535	22.987
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	896	1.210	-	-
	<u>1.744.727</u>	<u>1.481.814</u>	<u>177.982</u>	<u>162.313</u>
Materiele vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie	10.441	10.645	920	951
	<u>10.441</u>	<u>10.645</u>	<u>920</u>	<u>951</u>
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	9.899	9.498	3.062	5.389
Te vorderen overheidssubsidies	62	79	-	-
Overige vorderingen	4.924	6.580	-	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	158.433	148.908	-	-
	<u>173.318</u>	<u>165.065</u>	<u>3.062</u>	<u>5.389</u>
<u>Wlottende activa</u>				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	359	-	244	478
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	5.070	4.585
Overige voorraden	146	281	13	25
	<u>505</u>	<u>281</u>	<u>5.327</u>	<u>5.088</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	938	843	165	210
Overige vorderingen	2.619	737	185	183
Overlopende activa	375	126	122	108
	<u>3.932</u>	<u>1.706</u>	<u>471</u>	<u>501</u>
Liquide middelen	2.627	2.127	2.000	3.000
Totaal van activa	<u>1.935.550</u>	<u>1.661.638</u>	<u>189.763</u>	<u>177.242</u>

	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.451.276	1.176.778	88.677	72.608
Overige reserves	-199.699	28.589	55.505	71.251
Resultaat boekjaar	267.082	46.208	14.251	5.049
	<u>1.518.659</u>	<u>1.251.575</u>	<u>158.433</u>	<u>148.908</u>
Egalisatierekeningen				
Egalisatierekening overheidssubsidies	62	79	-	-
	<u>62</u>	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.379	6.091	579	281
Overige voorzieningen	225	213	20	19
	<u>13.604</u>	<u>6.304</u>	<u>599</u>	<u>300</u>
Langlopende schulden				
Leningen aan kredietinstellingen	387.502	370.972	4.987	5.142
Overige schulden	-	9.987	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.675	5.030	25.063	22.161
	<u>393.177</u>	<u>385.989</u>	<u>30.050</u>	<u>27.303</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	2.774	9.498	156	156
Schulden aan leveranciers	473	606	42	54
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	1.473	1.816	130	162
Schulden ter zake van pensioenen	107	-	9	-
Overige schulden	688	747	61	68
Overlopende passiva	4.533	5.024	283	291
	<u>10.048</u>	<u>17.691</u>	<u>681</u>	<u>731</u>
Totaal van passiva	<u>1.935.550</u>	<u>1.661.638</u>	<u>189.763</u>	<u>177.242</u>

14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Huuropbrengsten	76.467	75.362	7.328	7.225
Opbrengsten servicecontracten	4.635	4.669	343	345
Lasten servicecontracten	-4.912	-4.958	-457	-327
Overheidsbijdragen	23	19	7	10
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.951	-5.099	-550	-456
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.010	-26.740	-2.381	-1.379
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.069	-13.539	-776	-931
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.183	29.714	3.514	4.487
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.593	409	2.403	628
Toegerekende organisatiekosten	-118	-57	-11	-88
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-878	-171	-1.847	-563
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	597	181	545	-23
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-17.977	-9.379	142	-1.542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	259.398	34.519	12.660	3.373
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	914	345	-32	-19
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	242.335	25.485	12.770	1.812
Opbrengst overige activiteiten	256	599	11	38
Kosten overige activiteiten	-118	-218	-11	-14
Nettoresultaat overige activiteiten	138	381	-0	24
Overige organisatiekosten	-8.427	-1.731	-137	-143
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.050	-911	-	-
Bedrijfsresultaat	264.776	53.119	16.692	6.157
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-160	-5.024	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	5	7	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	128	69	81	29
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.118	-10.033	-196	-201
Saldo financiële baten en lasten	-9.145	-14.981	-115	-172
Resultaat voor belastingen	255.631	38.138	16.577	5.985
Belastingen	-2.800	3.021	-2.326	-936
Resultaat niet-DAEB tak	14.251	5.049	-	-
Resultaat na belastingen	267.082	46.208	14.251	5.049

15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Huurontvangsten	76.595	74.985	7.341	7.196
Vergoedingen	4.635	4.670	343	345
Overheidsontvangsten	23	19	7	10
Overige bedrijfsontvangsten	326	581	35	74
Ontvangsten interest	3	39	2	16
Saldo ingaande kasstromen	81.582	80.294	7.728	7.641
Uitgaven:				
Erfpacht	-1	-1	-5	-6
Betalingen aan werknemers	-8.659	-8.310	-776	-740
Onderhoudsuitgaven	-20.593	-22.887	-1.973	-1.181
Overige bedrijfsuitgaven	-16.131	-14.702	-2.224	-1.788
Betaalde interest	-11.190	-11.373	-196	-201
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-257	-	-22	-
Verhuurdersheffing	-9.611	-8.410	-235	-430
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.050	-911	-	-
Vennootschapsbelasting	-2.952	1.023	-249	-1.023
Saldo uitgaande kasstromen	-70.444	-65.571	-5.680	-5.369
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.138	14.723	2.048	2.272
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.342	624	381	213
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	1.688	248
Verkoopontvangsten grond	-	-	311	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	677	-	5
Ingaande kasstroom MVA	2.342	1.301	2.380	466
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-563	-5.304	-52	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.411	-16.725	-18	-125
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.432	-739	245	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-983	-951	-1.001
Aankoop grond	-	-	-384	-711
Investerings overig	-438	-571	-	-1
Externe kosten bij verkoop	-24	-25	-18	-37
MVA uitgaande kasstroom	-11.868	-24.347	-1.178	-1.875
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.526	-23.046	1.202	-1.409
Ontvangsten overig	43	-	-	-
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	5.230	13.307	-5.230	-13.307
Uitgaven overig	-23	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.250	13.307	-5.230	-13.307
Kasstroom uit (des)investerings	-4.276	-9.739	-4.028	-14.716
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	4.270	25.000	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-9.496	-49.447	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-156	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.226	-24.447	-156	-156
Mutatie liquide middelen	1.636	-19.463	-2.136	-12.600
Wijziging kortgeldmutaties	-1.136	75	1.136	-
Mutatie geldmiddelen	500	-19.388	-1.000	-12.600
Geldmiddelen per 1 januari	2.127	21.515	3.000	15.600
Geldmiddelen per 31 december	2.627	2.127	2.000	3.000
Mutatie geldmiddelen	500	-19.388	-1.000	-12.600

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 23 mei 2022.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur - bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 mei 2022.

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vice voorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

De heer K. Lodhia
Lid

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2021;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2021;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Volkshuisvesting Arnhem (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Volkshuisvesting Arnhem betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Arnhem. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Materialiteit

Materialiteit	€ 30,4 miljoen (2020: € 21,9 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina 34 in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De toegepaste benchmark voor 2021 is 2% van het eigen vermogen, voor de materialiteit 2020 betrof dit 1,75%.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de waardering van het vastgoed/de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Volkshuisvesting Arnhem rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt "Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat" onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico met betrekking tot de waardering van het vastgoed/de voorziening onrendabele top.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Volkshuisvesting Arnhem en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf “Risicobeheersing” van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en paragraaf “Verslag raad van commissarissen” van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 4.5 in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, management en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de business controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende 12 maanden. Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende 12 maanden.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,9 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Volkshuisvesting Arnhem past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening onder paragraaf "5.1 Vastgoedbeleggingen" en nader toegelicht in de toelichting op de balans onder paragraaf "8.1 Vastgoedbeleggingen".

De basisversie is een modelmatige waardebepalingsmethode zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld en marktontwikkelingen in de periode tot en met peildatum 31 december 2021, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik (leegwaardestijging), kunnen derhalve afwijken van de parameters in het handboek. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2021 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde basisversie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2021 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<p>Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met de CBS Index "Bestaande koopwoningen: verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio" op basis van kadaster data.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Volkshuisvesting Arnhem en het controleren van de certificering van het door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde rekenmodel. • Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> • macro- economische parameters; • complexindeling; • bouwjaren; • gebruiksoppervlakten; • WOZ-waarde; • overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans. • Het evalueren van de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. • Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2021. • het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p>
--------	--

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In paragraaf "5.1 Vastgoedbeleggingen" onder "Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde" in de Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder "8.1 Vastgoedbeleggingen" in de jaarrekening. Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf "5.2 Waardering vastgoed" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "5.1 Resultaat, kasstromen en kengetallen".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder:
 - de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren).
 - de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid.
 - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld.
 - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 28 september 2015 benoemd als accountant van Stichting Volkshuisvesting Arnhem vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 23 mei 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA



Kadestraat 1 6811 CA Arnhem • Postbus 5229 • 6802 EE Arnhem • tel. (026) 3 712 712
info@volkshuisvesting.nl • www.volkshuisvesting.nl