

WOONKRACHT10

2021

Jaarverslag

Woningcorporatie Woonkracht10
Bestuursverslag + Jaarrekening



Inhoud

2021 infographic	3
Voorwoord - Belangrijk fundament gelegd	4
Ik ben trots op 2021 omdat...	6

BESTUURSVERSLAG

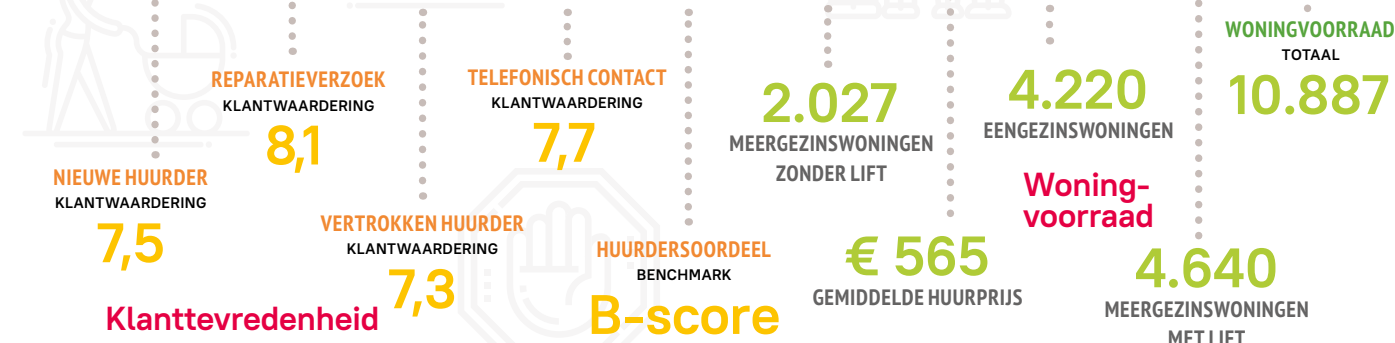
1	Hart voor de klant	9
2	Goede beheerkracht	16
3	Solide vastgoedstrategie	26
4	Adequaat rentmeesterschap	34
5	Duurzame organisatie	41
6	Governance	54
7	Financiële continuïteit	73
	Prestaties per gemeente	80

JAARREKENING

8	Jaarrekening 2021	83
9	Overige gegevens	146

2021 INFOGRAPHIC

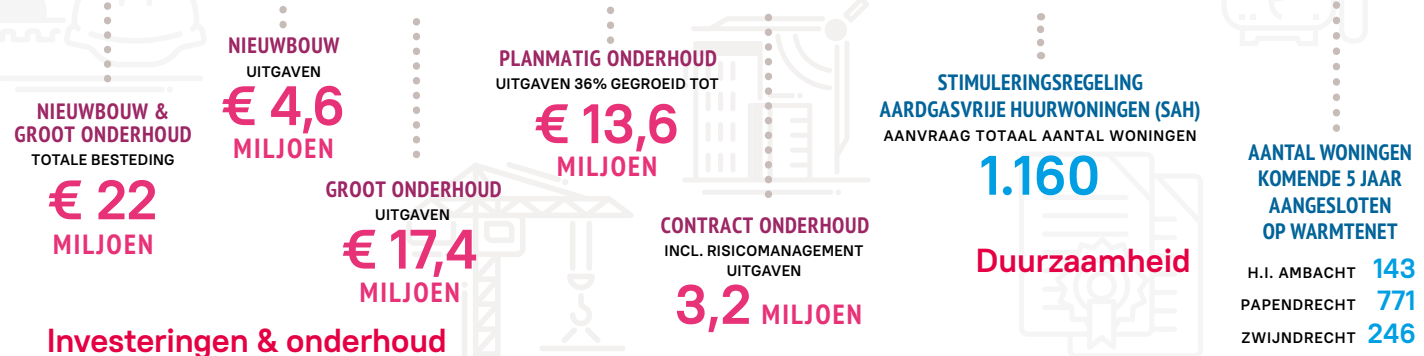
HART VOOR DE KLANT



GOEDE BEHEERKRACHT



SOLIDE VASTGOEDSTRATEGIE



ADEQUAAT RENTMEESTERSCHAP



Van vitale coalities naar radicaal samen doen

“Resulteren in Vitale Coalities”; dat was de titel van ons Jaarplan 2021. We voelden aan dat het voor de opgaven die voorliggen nodig is om méér en anders samen te werken: in vitale coalities. En dat is precies wat we het afgelopen jaar hebben gedaan. Intern en extern. Op deze manier hebben we resultaten bereikt om trots op te zijn. Zo zijn we ondanks de coronacrisis betekenisvol gebleven voor onze bewoners. Met ons vliegplan zijn we transparant over onze mogelijkheden. En er ligt een gedragen en ambitieus ondernemingsplan 2022 – 2026. Een ondernemingsplan dat we, op basis van onze ervaringen in 2021, vol vertrouwen de titel ‘Samen... radicaal doen wat nodig is’ meegeven.”

Ambitieuze ondernemingsplan en transparant vliegplan

“Kijkend naar de vitale coalities van 2021, dan beginnen we met een interne coalitie. Met de gehele organisatie hebben we het hele jaar gewerkt aan ons nieuwe ondernemingsplan. Bottom up: medewerkers hebben binnen en buiten Woonkracht10 input opgehaald, inspiratie opgedaan en op basis daarvan hun bijdragen geleverd. Zodoende is het eind 2021 goedgekeurde ondernemingsplan een strategische koers die echt bij ons past en veel waardering krijgt van externe stakeholders. De rode draad is dat we onze klanten nog meer centraal zetten. Wat dat betreft zijn we trots dat onze medewerkers ook het afgelopen ‘coronajaar’ met veel veerkracht de dienstverlening aan onze huurders op peil hebben gehouden. En dat dankzij het verbeterprogramma ‘Procesgericht denken werken sturen’ het besef is gegroeid dat voor het goed bedienen van onze klanten nauwe, ketengerichte samenwerking nodig is. Met elkaar, met partners én met onze huurders. We zien nieuwe contouren van onderlinge verbindingen ontstaan, onder andere met de CombiRaad.

Het ondernemingsplan ademt ambitie. Het schetst de opgaven, wat wij daarin kunnen en willen doen en met wie. Met ons vliegplan houden we de balans tussen die ambities en opgaven en onze

financiële ratio’s. Het vliegplan geeft inzicht in wat mogelijk is. De ontwikkeling ervan is tekenend voor hoe wij extern het strategisch partnerschap willen vormgeven. We zijn volledig transparant in gesprek gegaan met de wethouders Wonen en met de CombiRaad. Met onze conceptbegroting en de conceptberekeningen van onze ratio’s hebben we de opgaven voor de komende vijf jaar doorgenomen. En gezamenlijk hebben we overeenstemming bereikt over de keuzes die Woonkracht10 maakt als de (financiële) situatie aanleiding geeft tot bijsturen.

Onze aanpak met het vliegplan voedt het vertrouwen tussen gemeenten en Woonkracht10. We zien dat ook terug bij het maken van de prestatieafspraken. In 2021 hebben we die voor twee jaar afgesloten, in plaats van voor één jaar. Dat kan alleen omdat we samen een coalitie vormen en elkaar vertrouwen op de gemaakte afspraken. Overigens maken we in 2022 aanvullende afspraken over eventuele extra inzet na verlaging in 2022 en uiteindelijk afschaffing vanaf 2023 van de verhuurderheffing.

Inzet voor kwetsbare mensen

Heel blij zijn we ook met de coalitie binnen de regio Drechtsteden op het gebied van beschermd wonen en opvang. Afgelopen jaar hebben we afspraken



gemaakt over de huisvesting van kwetsbare mensen. Woonkracht10 heeft haar eerste product ook al opgeleverd: een logeershuis voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen. Dit thema valt onder de noemer ‘doen wat nodig is’. We zien de in 2021 gemaakte afspraken als een mooi begin en streven naar uitbreiding in de komende jaren.

In samenwerking met diverse instanties zetten we ons ook in voor kwetsbare mensen die extra zorg nodig hebben. Mensen die financieel kwetsbaar zijn bijvoorbeeld. Het convenant Preventie huisuitzetting is in 2021 vernieuwd om nog vaker te voorkomen dat een huurachterstand leidt tot huisuitzetting. En om mishandeling van kwetsbare ouderen tegen te gaan, ondertekenden we met 44 andere partijen het samenwerkingsverband Veilig Oud Drechtsteden – Alblasserwaard.

Verbeteren en vernieuwen in coalitieverband

In coalitieverband werken we hard aan renovatie, verduurzaming en vernieu-

wing van ons woningbestand, de basis voor onze inzet. In herstructureringsgebied Stationskwartier (Zwijndrecht) startte in december de bouw van de eerste 29 nieuwbouwwoningen in de Indische Buurt. Een stimulans om onze samenwerking met de gemeente voort te zetten en in een hoger tempo nieuwe woningen te ontwikkelen. In Papendrecht werken we in eenzelfde hecht partnerschap met de gemeente aan de gebiedsontwikkeling van Kraaihoek. En een ander voorbeeld van een sterke coalitie is de samenwerking met de Drechtstedelijke corporaties en energiebedrijf HVC op weg naar een regionaal warmtenet. Voor Woonkracht10 kwamen we de ambitie overeen om 1.160 woningen gasloos te maken en aan te sluiten op het warmtenet van HVC.

De voorbereiding van de collegiale overdracht van woningbezit gebeurde eveneens in coalitieverband; met corporaties Rhiant en Trivire voor de verkoop van onze woningen in Hendrik-Ido-Ambacht, en met woningcorporatie Mooiland voor de aankoop

van haar woningen in Zwijndrecht en Alblasserdam.

Samenwerken met nog meer ambitie

“In 2021 hebben de vitale coalities dusdanig geresulteerd en is ons geloof in het belang van strategisch partnerschap zó gegroeid, dat we er vertrouwen in hebben dat we (nog) meer kunnen betekenen voor de mensen die van ons afhankelijk zijn. Dat is ook hard nodig. De effecten van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn zichtbaar. Stijgende gasprijzen, personeels- en materiaaltekorten hebben negatieve invloed op de woonlasten en op het woningtekort. De titel van ons ondernemingsplan ‘Samen, radicaal doen wat nodig is’ verwoordt - in die actualiteit - precies wat ons te doen staat. Dus handen uit de mouwen, aan de slag.”

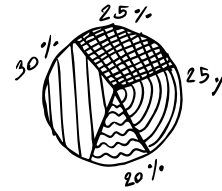
Liesbeth Groeneveld en Erwin Zwijnenburg
Bestuurders Woonkracht10

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2021 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.

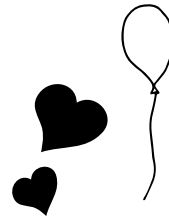
Bas Masson



Leendert Joosse



Jan Noordzij



Andre van Schaik

MONIQUE VAN RIJN



Mariam Tahtah

ERWIN ZWIJNENBURG



Rob Kooijman

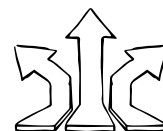


Martine van der Plas

INGE PLANTINGA



DANIELLE MULLER



Sjanie van den Dool



Gerda de Klerk

Rick van der Linden

2021

Bestuursverslag

Woningcorporatie Woonkracht10

Hart voor de klant

Woonkracht10 wil van betekenis zijn voor mensen die op ons zijn aangewezen voor een betaalbaar (t)huis. Voor hen willen wij het verschil maken. Daarom hebben we in 2021 opnieuw veel aandacht besteed aan klantgerichte dienstverlening, goede bereikbaarheid en het contact en de samenwerking met onze bewoners.

Als onderdeel van de ontwikkeling van ons nieuwe ondernemingsplan, hebben we in 2021 onze klantvisie tegen het licht gehouden. 'Oog voor de klant' wordt 'Hart voor de klant'. Hierin draait het om 'oprechte aandacht' en 'dicht bij de klant'. We hebben onze kernwaarden aangepast en binnen onze organisatie de eerste aanpassingen in die richting gedaan. Een belangrijke stap is dat we de samenwerking met de CombiRaad en de bewonersadviesgroepen (BAG's) hebben herijkt. Het overleg is meer naar het hart van de organisatie gebracht en meer gebiedsgericht georganiseerd. De kortere lijnen en de organisatie dicht bij de klant zorgen voor versteviging van de bewonersparticipatie. Zodat de CombiRaad en BAG's nog beter in staat zijn hun rol

als verbinder tussen huurders en Woonkracht10 te vervullen.

Dankzij het overleg met de CombiRaad en de BAG's en het dagelijks contact met onze klanten hebben we beeld van wat huurders belangrijk vinden. Daarnaast organiseren we inbreng van huurders ook via klantenpanels. Gelukkig konden we er in 2021 weer twee 'live' organiseren. De panels hadden hun inbreng op de thema's zichtbaarheid en jongerenhuisvesting.

Ondanks corona en bezettingsproblemen hebben we, dankzij de inzet van onze medewerkers, onze dienstverlening en bereikbaarheid op niveau gehouden. We zijn trots op dit resultaat en dat we mede daardoor in de Aedes-benchmark onze B-score voor het huurdersoordeel hebben weten vast te houden.

BEWONERSPARTICIPATIE NAAR EEN HOGER LEVEL

In 2021 is de samenwerking met CombiRaad en bewonersadviesgroepen (BAG's) tegen het licht gehouden en herijkt. Leo Hartkoren en Theo Wolters, voorzitter en penningmeester van de CombiRaad, lichten toe waarom en met welk resultaat, Cent den Haan vertelt hoe hij als BAG-lid de samenwerking ervaart.

Leo: "Door corona, het digitale overleg en personeelswisselingen bij Woonkracht10 verzandde de participatie een beetje. Daarover hebben we onze zorgen uitgesproken en dat heeft geleid tot een update van de participatiemap. Daarin is onder andere vastgelegd dat Woonkracht10, de CombiRaad en de BAG's samenwerken met elk

een eigen verantwoordelijkheid. En dat gelijkwaardigheid en een constructief-kritische houding de basis zijn van die samenwerking." Theo: "Het belangrijkste resultaat is dat ieders rol in de driehoek tussen CombiRaad-projectcontactpersoon en projectleider en projectconsulent van Woonkracht10 weer duidelijk is. En dat is vastgelegd wie wie informeert en wanneer. Dat werkt. We worden beter geïnformeerd, de samenwerking in de driehoek is verbeterd."

De projectcontactpersoon heeft een prominentere positie gekregen, ook in het ondersteunen van de BAG's. Cent is lid van de BAG De Savornin Lohmanweg in Alblasserdam.

"Ik ben positief verrast over hoeveel invloed we als bewoners hebben", vertelt hij. "Verschillende suggesties van de BAG zijn overgenomen. We zijn ook blij met de ondersteuning van de CombiRaad. Voor mij en de andere bewoners in de BAG is alles nieuw. Het is heel prettig dat er iemand is die weet wat er speelt."

Leo Hartkoren (rechts) en Theo Wolters (links), dagelijks bestuur CombiRaad en Cent den Haan (midden), BAG-lid



Lees hier het volledige interview via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

De doelen voor 2021

- We moderniseren de klantvisie van 2016. Resultaat is een klantvisie 2021-2025 die verankerd is in het ondernemingsplan en die gekend en gedragen wordt door medewerkers en klant. (01)
- We streven naar verdere stabilisering en verbetering van onze klantprestatie, met name in het Verhuur-mutatatieproces en het proces Planmatig Onderhoud/investeringsprojecten. (02)
- Met coaching en aansporing zetten we in op verdere borging van onze bereikbaarheid: (03)
 - In maximaal 20% van de gevallen is de tweede lijn niet bereikbaar voor telefonische klantvragen.
 - Minimaal 80% van de in Iris (klant-volgsysteem) geregistreerde klantvragen wordt tijdig (binnen 2 werkdagen) teruggebeeld.
- We houden onze klantprestatie op B-niveau en werken toe naar een A-score in 2022. (04)
- Het percentage klachten gaat verder omlaag naar max. 12% herhaalklachten. (05)
- We organiseren twee keer per jaar een klantenpanel om de mening van onze huurders over ons handelen op te halen. (06)

Een nieuwe klantvisie: hart voor de klant (01)

Op basis van de expedities die medewerkers hebben uitgevoerd voor het nieuwe ondernemingsplan hebben we in 2021 met elkaar een nieuwe klantvisie ontwikkeld. De komende jaren maken we de omslag van ‘Oog voor de klant’ naar ‘Hart voor de klant’. Met als essentie oprechte aandacht voor en betrokkenheid bij de klant en meer doen dan strikt noodzakelijk is. Ons doel is dat klanten zich hartelijk welkom voelen, in hun huis, hun wijk en bij onze organisatie. De nieuwe klantvisie is vastgelegd in het ondernemingsplan 2022-2026.

Kort samengevat zijn in ‘Hart voor de klant’ de termen ‘aandacht’ en ‘dichtbij’ leidend. We hebben onze kernwaarden hierop aangepast, gaan medewerkers op deze kernbegrippen selecteren en opleiden en onze organisatie erop inrichten. In 2021 zijn ook al de eerste

concrete stappen gezet. Zo hebben we onze aanwezigheid in wijken en buurten vergroot met meer wijkbeheerders. Meer hierover leest u in het hoofdstuk Goede beheerkracht. En we hebben in het licht van ‘Hart voor de klant’ stappen gezet om de bewonersparticipatie te verstevigen en dichterbij de klant te organiseren.

We werken samen met de CombiRaad en met bewonersadviesgroepen (BAG’s). De leden van de CombiRaad komen op voor de belangen van al onze huurders. Ieder CombiRaad-lid is projectcontactpersoon (voorheen gebiedscontactpersoon) voor een bepaald gedeelte van het werkgebied van Woonkracht10. De BAG’s behartigen de belangen van huurders in een bepaalde buurt of een specifiek woongebouw, bijvoorbeeld als er groot onderhoud wordt uitgevoerd, gebiedsontwikkeling op stapel staat of als er leefbaarheidsissues zijn.

De participatiemap, met daarin alles dat betrekking heeft op bewonersparticipatie, is in 2021 vernieuwd en uitgebreid. De overlegstructuren en rollen en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen zijn aangepast. De CombiRaad voerde voorheen vooral overleg met ons bestuur en in het verlengde daarvan het managementteam. Voor de participatie op strategisch vlak blijft dat zo. Alleen is de kern van de samenwerking nu het overleg tussen de CombiRaad en medewerkers van de afdelingen Wonen en Vastgoed. Dat overleg is ook nadrukkelijker gebiedsgericht. Onze gebiedsregisseurs overleggen eens per kwartaal met het dagelijks bestuur en de projectcontactpersoon van de CombiRaad over wat er in het betreffende gebied speelt. Dan wordt ook vastgesteld of voor bepaalde woongebouwen en buurten een BAG moet komen. Is dat het geval, dan doen we daartoe een oproep onder bewoners van dat gebouw of die buurt. De driehoek in de BAG’s wordt nu gevormd door de projectcontactpersoon van de CombiRaad samen met de sociaal projectleider en projectleider/-manager van Woonkracht10. Door de kortere lijnen tussen CombiRaad en onze werkorganisatie groeit het onderlinge begrip en vertrouwen.

In 2021 heeft de CombiRaad zich gebogen over elf adviesaanvragen. Op tien daarvan heeft de CombiRaad positief geadviseerd. Het advies op de laatste adviesaanvraag, over het Huurbeleid bij energetische maatregelen, volgt in 2022.

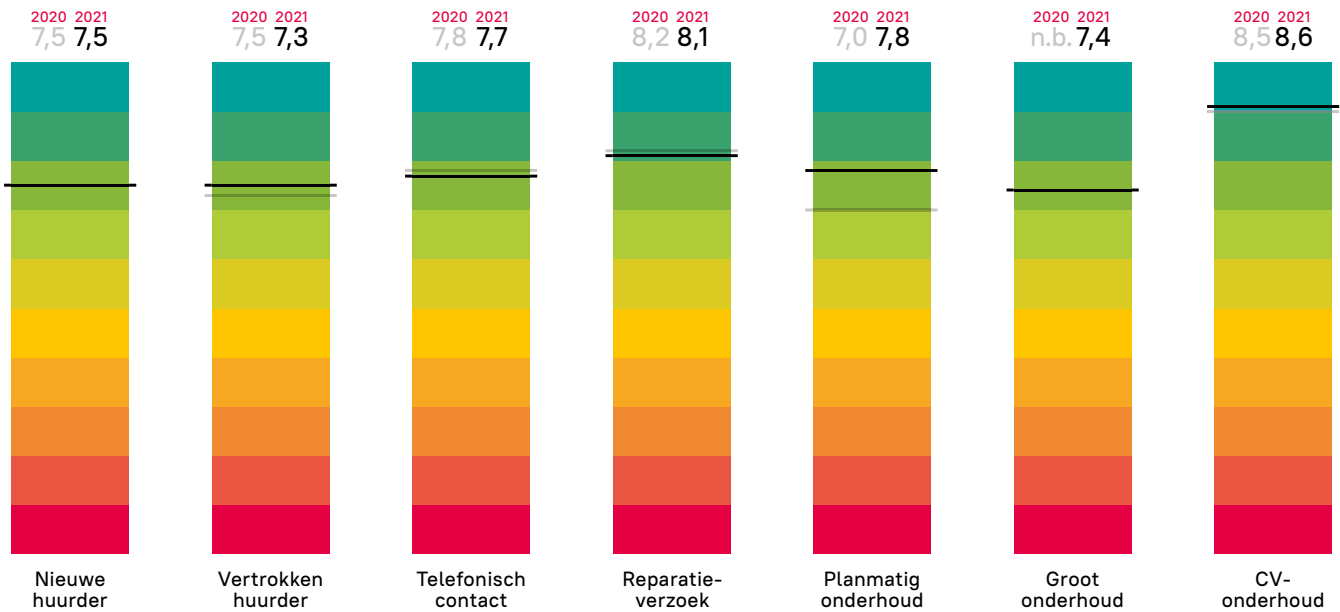
Dienstverlening blijft op peil (02)

Kijken we naar hoe de klant onze dienstverlening waardeert, dan doen we het in zijn geheel genomen goed; huurders beoordeelden onze dienstverlening over de hele linie met een 7,9. En ten opzichte van 2020 is het percentage onvoldoendes dat huurders geven voor de kwaliteit van onze dienstverlening gedaald: van 14% naar 12%, iets hoger dan de 10% die we als ambitie hadden voor 2021.

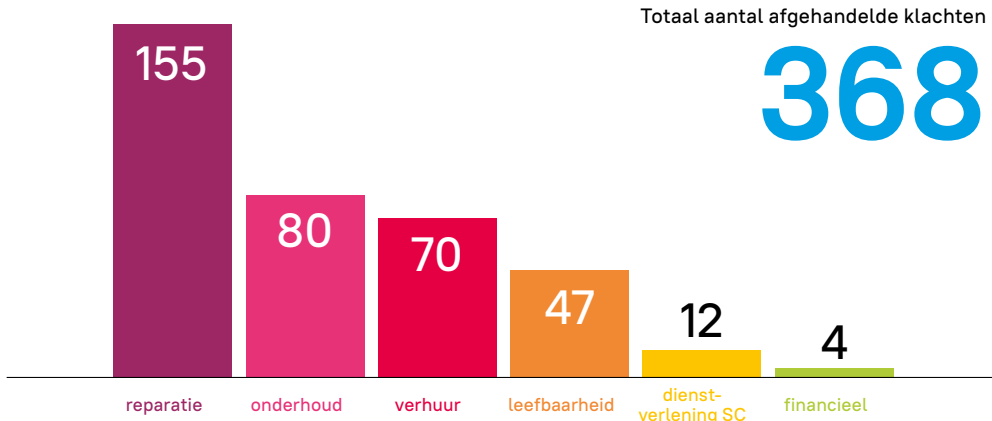
Zoomen we in op de verschillende processen en op onze ambities voor 2021, dan is het beeld grilliger. Over de afhandeling van reparatieverzoeken zijn huurders tevreden; over het hele jaar genomen beoordelen ze die met een 8,1. De cijfers voor onze dienstverlening bij het verhuur- en mutatieproces, ofwel het verhuisproces, liggen wat lager. Nieuwe huurders beoordelen onze dienstverlening met een 7,5, vertrekkende huurders met een 7,3. Daarmee

scoren we iets hoger dan in 2020, maar komen we niet aan onze streefcijfers voor 2021. Dat is vooral terug te voeren op bezettingsproblemen. We hadden in 2021 te maken met veel personele wisselingen en (langdurig) ziekteverzuim. Door de krapte op de arbeidsmarkt waren vacatures lastig te vervullen. Daarbij hadden we te maken met periodes met relatief veel huuropzeggingen. Door dit alles werden in het verhuisproces plannings niet altijd gehaald en liet de communicatie met de huurder soms te wensen over. We hebben verbeteracties ingezet, zoals uitbreiding van de formatie en het in gebruik nemen van een woningopname-app. Digitalisering helpt om het proces te versnellen en te verbeteren, ook voor de klant. Daarmee en met het aantrekken van nieuwe, vaste medewerkers verwachten we dat we onze dienstverlening in 2022 verder kunnen verbeteren.

Diagram 1.1 Resultaten klanttevredenheidsmetingen



Grafiek 1.2 Afgehandelde klachten naar onderwerp



Telefonische bereikbaarheid blijft een aandachtspunt ⁽⁰³⁾

Het aantal inkomende telefoontjes neemt jaarlijks toe. In 2021 waren het er ruim 70.000, tegenover ongeveer 69.000 telefoontjes in 2020 en zo’n 68.000 in 2019. De afgelopen jaren hebben we veel aandacht besteed aan de directe afhandeling door medewerkers van ons Service Center. De medewerkers Dagelijks Onderhoud leggen zaken goed vast in het digitale klantsysteem zodat het Service Center meer telefoontjes zelf kan afhandelen. Dit betaalt zich uit; in 2021 zijn op jaarbasis ongeveer 1.000 telefoontjes minder aangeboden aan het team Dagelijks onderhoud. Klanten vinden het prettig als ze in één keer worden geholpen en zijn over het

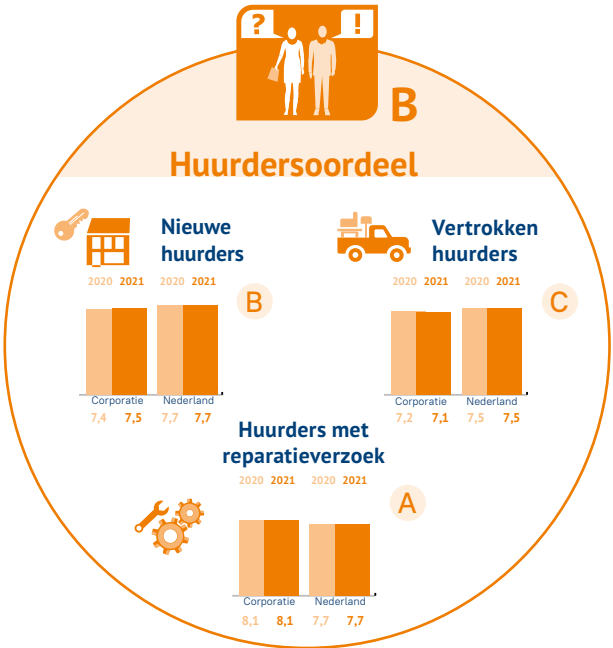
algemeen ook heel tevreden over hoe ze door het Service Center te woord worden gestaan.

Wat onze bereikbaarheid en de opvolging van terugbelverzoeken betreft, hebben we niet al onze doelen behaald. Dit komt onder andere door de coronacrisis; omdat bewoners tijdens de lockdown noodgedwongen veel thuis waren, stoorden ze zich meer aan burens en (kleine) onvolkomenheden in hun woning. Dat leidde tot extra telefoontjes, terwijl we juist in die periode te maken hadden met bezettingsproblemen door ziekte en personeelsverloop bij ons Service Center. Zodoende kregen huurders tijdelijk te maken met langere wachttijden, wat resulteerde in lagere

beoordelingen. Ook de bereikbaarheid van de backofficemedewerkers blijft een aandachtspunt. Het doel was dat zij in maximaal 20% van de gevallen niet bereikbaar zouden zijn. In de praktijk was dit 36%. Voor een deel komt dit door de technische inrichting van ons telefoonsysteem en de koppeling van persoonlijke agenda’s aan dit systeem. Dit gaan we in 2022 aanpakken. Daarnaast blijft het belangrijk om medewerkers te coachen op het vlak van bereikbaarheid.

Door deze combinatie van factoren kwam de klantwaardering voor het telefonisch contact uit op een 7,7. Dat is bijna hetzelfde als in 2020, maar lager dan de 8 die we als doel hadden.

Grafiek 1.3 Aedes-benchmark Huurdersoordeel



Huurdersoordeel Aedes-benchmark op B-niveau ⁽⁰⁴⁾

Het doel om in 2021 in de Aedes-benchmark voor het huurdersoordeel de B-score vast te houden, hebben we behaald. De klanttevredenheid van vertrokken huurders is ten opzichte van 2020 iets gedaald, maar die van nieuwe huurders is iets gestegen en die van huurders met een reparatieverzoek is gelijk gebleven op het hoge niveau van 8,1.

Toelichting bij de Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark maakt op hoofdlijnen de prestaties van woningcorporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. In 2021 deden 269 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen 98% van alle corporatiewoningen. Dit jaar hanteert Aedes vaste grenzen voor de A-, B- en C-klassen. Voorheen waren de grenzen van de drie klassen afhankelijk van hoe alle deelnemende corporaties gezamenlijk scoorden. Nu is het zo dat

de score een 8,0 moet zijn om de A-klasse te krijgen. Een score van 7,5 tot 8,0 levert de B-klasse en lager dan een 7,5 resulteert in de C-klasse. De benchmark meet de prestaties van september (2020) tot en met september (2021). Zelf meten we onze klantwaardering over de periode januari tot en met december. Vandaar dat onze eigen klantwaarderingcijfers iets anders zijn dan het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark.

Tabel 1.4 Adviezen CombiRaad

DATUM AANVRAAG	GEVRAAGD ADVIES	DATUM ADVIES
15-12-2020	Tuinenbeleid	18 januari 2021
25-01-2021	Huurbeleid 2021	Aangehouden
26-01-2021	Afschaffing acceptgiro	10 februari 2021
18-01-2021	Evaluatie service abonnement en ontstoppingsfonds	21 september 2021
18-05-2021	Aanpassing Verkoopvijver	16 juni 2021
02-04-2021	Huuraanpassing vrije sector 2021	10 april 2021
12-04-2021	Warmtenet SOK	4 mei 2021
08-07-2021	Acquisitie Mooiland en dispositie Hendrik-Ido-Ambacht	17 augustus 2021
19-10-2021	Senior+	09 november 2021
22-10-2021	Jaarbegroting onderhoud	24 november 2021
29-10-2021	Huuraanzegging digitaal	09 november 2021
24-12-2021	Huurbeleid bij energetische maatregelen	volgt nog

Tabel 1.5 Actieve bewonersadviesgroepen

ALBLASSERDAM EN HENDRIK-IDO-AMBACHT	ZWIJNDRECHT
BAG De Savornin Lohmanweg Complex 244: Aanleiding: groot onderhoud met energetische verbeteringen	BAG Indische buurt/Maasterras West: Aanleiding: sloop/nieuwbouw
BAG Tesselschadestraat Complex 603 +604: Aanleiding: groot onderhoud met energetische ingrepen	BAG Koninginneweg Complex 462: Aanleiding: sloop/nieuwbouw
BAG Wilgenlaan Complex 205: Aanleiding: groot onderhoud met energetische ingrepen	BAG Marchant- en Nolensstraat Complex 422: Aanleiding: onderhouds- en verbeterproject
BAG Eksterstraat - Waalsingel Complex 245: Aanleiding: groot onderhoud met energetische ingrepen	Huurdervereniging Eemzon Complex 423: Aanleiding: realiseren ontmoeting ouderen
BAG Lekstraat Complex 248: Aanleiding: groot onderhoud met energetische ingrepen	WH Vliegenstraat, Vlaamsestraat, Cort van der Lindenstraat, Aalbersestraat Complex 424: Aanleiding: sociale herovering leefbaarheid
BAG Van Kijkhoekstraat Complex 601: Aanleiding: leefbaarheid	Bewonersvereniging KoningsKwartier Complex 463: Aanleiding: realiseren van ontmoeting in het senior+ complex Koningshof

Wisselend beeld bij klachten en signalen ⁽⁰⁵⁾

Wij registreren klachten en signalen. Iedere uiting van ongenoegen van de klant over een product of dienstverlening van Woonkracht10 is een klacht. Een signaal gaat daaraan vooraf en wordt geregistreerd om van te leren of om een lopend klantproces bij te sturen.

In 2021 zijn 368 klachten en 357 signalen afgehandeld tegenover respectievelijk 401 en 270 in 2020. Het aantal herhaalklachten daalde naar 10% waar dat in 2020 nog 13% was en ligt daarmee ruim onder onze doelstelling van 12%.

Het aantal signalen is toegenomen door de meldingen over de nieuwe schoonmaakpartijen. De wijkbeheerders, de gebiedsregisseur en medewerkers contractbeheer hebben zich ingespannen om de kwaliteit van de schoonmaak weer op peil te krijgen. Hierdoor is in de laatste maanden van het jaar het aantal klachten en signalen over de kwaliteit van de schoonmaak weliswaar gehalveerd, maar nog altijd hoog in vergelijking met 2020. We blijven werken aan een oplossing. Bij reparatie en verhuur is het het aantal klachten met respectievelijk 23% en 30% afgenomen. In het reparatieproces worden afspraken beter nagekomen. Klachten gaan nu vooral over de lange doorlooptijd van reparaties en de communicatie daarover met de huurder. De daling bij verhuur komt vooral omdat we het terugbellen van klanten hebben verbeterd. De klachten gaan nu met name over de opleverstaat van de woning en de mutatiewerkzaamheden.

In 2021 heeft één huurder een geschil ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Het geschil gaat over het handelen van Woonkracht10 op meldingen van de huurder over geluidsoverlast. Op dit moment loopt het onderzoek naar de geluidsoverlast nog. Afhankelijk van de uitkomst wordt het vervolg bepaald, in afstemming met bewoner.

De Huurcommissie heeft in 2021 uitspraak gedaan in acht zaken van het type 'Verzoek huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken'. Meestal ging het hierbij om vochtklachten. Drie van deze zaken waren al in 2019 of 2020 ingediend. De overige vijf zaken zijn in 2021 ingediend. De Huurcommissie heeft vijf zaken toegewezen, één zaak afgewezen en twee zaken niet ontvankelijk verklaard. Woonkracht10 is drie keer in beroep gegaan tegen de toegewezen uitspraak. Dat heeft twee keer geleid tot een toewijzing van het beroep. In één zaak zijn we nog in afwachting van de beoordeling van ons beroep door de Huurcommissie.

Twee klantenpanels; het eerste over het thema zichtbaarheid ⁽⁰⁶⁾

Klantenpanels zijn een goed middel om meer te weten te komen over de wensen en behoeften van onze klanten en wat zij vinden van ons handelen. Die input gebruiken we bij onze beleidsvorming. In 2021 organiseerden we twee keer een klantenpanel onder leiding van een externe gespreksleider.

Bij het eerste klantenpanel, in juni, gingen acht huurders in gesprek over het onderwerp 'Wat wilt u zien van Woonkracht10?'. Naast medewerkers van Woonkracht10 volgden vertegenwoordigers van de CombiRaad, verschillende gemeenten, Zwijndrecht Werkt en wijkteam Zwijndrecht het klantenpanel live en via Teams. Wat uit dit panel vooral naar voren kwam, is dat de deelnemers graag een huismeester willen die ze op vaste tijden op een vaste plek kunnen bezoeken en die kleine reparaties op pakt, problemen in de directe omgeving signaleert en bemiddelt bij overlast. De panelleden zijn echter niet bereid om hiervoor te betalen. Verder vinden de deelnemers dat Woonkracht10 niet echt zichtbaar is in de wijk en onvoldoende doet op het gebied van leefbaarheid. Als belangrijkste verbeterpunten noemen de panelleden dat Woonkracht10 meer kennis moet hebben van wat er speelt in de wijk en dat ze meer zicht-

baar moet samenwerken met gemeente en politie. Mede naar aanleiding van dit klantenpanel gaan we de wijkbeheerders beter voor het voetlicht brengen, de zichtbaarheid van onze medewerkers in de wijk vergroten met herkenbare en eenduidige werkkleding en het aantal informatieborden uitbreiden.

Tweede klantenpanel over jongerenhuisvesting ⁽⁰⁶⁾

Het tweede klantenpanel werd in november gehouden speciaal voor woningzoekenden tussen 18 en 27 jaar over hun zoektocht naar een (andere) woning. Negen woningzoekenden deden mee. Bij dit klantenpanel waren behalve medewerkers van Woonkracht10 ook vertegenwoordigers van de CombiRaad en gemeenten aanwezig. De persoonlijke verhalen van de deelnemers bevestigen het beeld dat de nood hoog is. De panelleden staan allemaal sinds hun 18de ingeschreven bij Woonkeus Drechtsteden, meestal op advies van familie. Ze zouden het goed vinden als de gemeente jongeren tijdig informeert over het belang hiervan. Andere belangrijke suggesties: kijk meer naar de individuele situatie van woningzoekenden, streef naar maatwerk, wees duidelijk en begripvol in de communicatie en introduceer een aparte categorie starterswoningen waarop je alleen kunt reageren als je nog niet zelfstandig woont. Dit panel heeft ons laten zien dat de groep jongeren heel divers is, voor een deel al kinderen heeft en dat ook hun woonwensen erg variëren; van kleine jongerenwoningen tot woningen met meerdere slaapkamers en bij voorkeur een tuin. Verder viel op dat de informatievoorziening over bijvoorbeeld tijdig inschrijven bij Woonkeus en over kansen en mogelijkheden nog te wensen over laat. Met het laatstgenoemde gaan we aan de slag. En om de kansen voor jongeren te vergroten, onderzoeken we hoe we de doorstroming op gang kunnen brengen.



“DE INTERNE DISCUSSIES KOMEN DE KLANT TEN GOEDE, DAT IS ALTIJD HET DOEL”

Iedere dag sprankelend verbeteren en sprankelend samenwerken aan stromende processen, zo willen we onze klanten steeds beter van dienst zijn. Om hierin routine te krijgen, is sinds twee jaar het verbeterprogramma 'Procesgericht denken, werken, sturen' in volle gang. Procescontroller Ina van Honk fungeerde hierin in 2021 als de spreekwoordelijke haarlemmerolie.

“Doel van het verbeterprogramma is om slagvaardiger te werken en risico's tijdig bij te sturen en te beheersen. Hiervoor is in 2021 de functie van procescontroller geïntroduceerd. Mijn rol vorig jaar was vooral die van haarlemmerolie, om alle betrokkenen op elkaar ingespeeld te krijgen. De proces-teams én de specialisten: business-controllers, data- en informatie-specialisten en beleids-medewerkers.

Het is mooi dat zij onderling goede discussies voeren. De processen worden er beter van. Dat is in het belang van de klant, bijvoorbeeld omdat hij daardoor sneller en duidelijker antwoord krijgt. Zo komen de interne discussies ten goede aan de klant, dat is altijd het uiteindelijke doel.

Het gaat er bij procesgericht denken, werken, sturen om dat teamleden zelf de resultaten zien en dat de verbeteringen uit henzelf komen. Zo worden ze uitgedaagd om meer oplossingsgericht te denken. Dat is ook de omslag naar 'samen radicaal doen wat nodig is'. Dat we in het belang van de klant meer 'out of the box' gaan denken. Intern én samen met samenwerkingspartijen.”

Ina van Honk
Procescontroller Woonkracht10



Lees hier het volledige interview via
[woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)

IEDERS EXPERTISE BENUTTEN OM SUCCES- VOL TE ZIJN VOOR KWETSBARE MENSEN

Woonkracht10 biedt in haar buurten ruimte aan mensen met een kwetsbaarheid. De GGD is een belangrijke partner om dit in goede banen te leiden. Ilona van den Boogaard en Paul van Hattem van de GGD ZHZ vertellen dat dit andersom ook zo is.

“Om succesvol te zijn voor kwetsbare mensen, moeten we ieders expertise benutten. Corporaties hebben een belangrijke signaleringsfunctie. Een corporatie die vermoedt dat met een kandidaat-huurder iets aan de hand is, kan ons inschakelen. We kunnen dan eventueel met de corporatie en de betreffende persoon bespreken onder welke voorwaarden de woning gehuurd kan worden. Corporatiemedewerkers kunnen verder bij ons Meldpunt Zorg & Overlast melden als het met een huurder niet goed gaat. Wij gaan er dan op af. We willen voorkomen dat iemand wordt uitgezet die eigenlijk zorg nodig heeft.

De samenwerking met Woonkracht10 is heel goed. De woonconsulenten denken mee, kijken wat mogelijk is in plaats van strikt vast te houden aan de procedures. Ook bij het convenant Preventie huisuitzettingen is Woonkracht10 een belangrijke partner. In het vroeg signaleren van achterstanden én in het snel oplossen ervan. Woonkracht10 is zakelijk met een sociaal hart. Dat zien we ook bij het bieden van huisvesting aan kwetsbare groepen. Dat Woonkracht10 in 2021, ondanks de krapte op de woningmarkt, toch woningen heeft vrijgemaakt voor kwetsbare mensen en daklozen is een applaus waard.”

Ilona den Boogaard & Paul van Hattem
Teamleider & clustermanager/
plaatsvervangend directeur
GGD Zuid-Holland Zuid



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl

Goede beheerkracht

Onze huurders hechten niet alleen aan goede, betaalbare woningen, passend bij hun wensen en behoeften. Net zo belangrijk is dat de buurten waar die woningen staan veilig en vitaal zijn, met een mix van bewoners die prettig samenwonen, óók als ze ouder worden. Dit kunnen we niet in ons eentje realiseren. Zeker niet omdat door toenemende kwetsbaarheid en vergrijzing en als gevolg van de coronamaatregelen de leefbaarheid op veel plekken onder druk staat. Daarom zoeken we ook op dit vlak nadrukkelijk de samenwerking. Met onze huurders, met gemeenten, met maatschappelijke partners maar ook intern tussen medewerkers van verschillende afdelingen.

Gebiedsgericht werken helpt om meer en nauwer samen te werken, intern en extern. In 2021 heeft dit echt vorm gekregen binnen onze organisatie. Met als resultaat sterkere en zelfstandig opererende kernteams. En meer ruimte voor gebiedsregisseurs om zich te focussen op de interne en externe samenwerking. Mede hierdoor zijn de banden met gemeenten, lokale organisaties én met de Combi-Raad verder versterkt.

We hebben onze inzet voor de leefbaarheid in ‘onze’ buurten geïntensiveerd. Met extra wijkbeheerders in sterkere kernteams. Met nieuwe middelen zoals de Apptimize-app waarmee wordt vastgelegd hoe het is gesteld met ‘schoon, heel en veilig’ in woongebouwen. Maar bijvoorbeeld ook door in samenwerking met leegstandsbeheerders leegkomende woningen in herstructureringsgebieden tijdelijk te verhuren. En samen met gemeenten, lokale partners én bewoners hebben we diverse leefbaarheidsprojecten uitgevoerd.

In 2021 heeft ons vergrijzingsbeleid echt handen en voeten gekregen. In coalitie met de gemeente Papendrecht en zorgorganisaties Rivas en Waardenburgh hebben we bepaald wat we verstaan onder een levensloopbestendige buurt. Op basis daarvan gaan we in hetzelfde coalitieverband zo’n buurt realiseren in de Papendrechtse wijk Kraaihoek.

We hebben 26 woongebouwen geselecteerd die het Senior+ label krijgen en bepaald hoe we die gaan aanpassen. En we hebben in zes woongebouwen in totaal 56 nieuwe stallingsplaatsen voor scootmobielen gerealiseerd.

Het thema huisvesting voor kwetsbare groepen is met de gelijknamige agenda goed op de kaart gezet. De eerste resultaten zijn ook al zichtbaar: mooie nieuwe samenwerkingsverbanden met onder andere gemeenten en collega-corporaties, een logeerwoning voor gezinnen en de inzet van sloopwoningen als tijdelijke huisvesting voor kwetsbare mensen.

De doelen voor 2021

- Gebiedsgericht werken onder leiding van de gebiedsregisseur krijgt echt vorm, met inzet per gemeente en participatie in gebiedsgerichte coalities. (07)
- De drie gebiedsteams dragen bij aan: (08)
 - Buurtaanpak Blokweer in Alblasserdam: samen met de gemeente en Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) verbeteren we de leefbaarheid.
 - Klimaatadaptatie in Papendrecht: samen met de gemeente en actieve bewoners pakken we de geveltuinen van de Berkenmolen aan.
 - Buurtaanpak in Zwijndrecht: we verbeteren de leefbaarheid met onder andere een eenzaamheidsproject, vergroeningsacties en activering van bewoners-beheergroepen.
- Onze grote ambitie om ons vastgoed te verbeteren, betekent ook een grote inzet van de gebiedsregisseurs en projectconsulenten. (09)
- Onze positionering in het sociaal domein brengen we ten uitvoer in een vitale coalitie in Papendrecht met de focus op vergrijzing en verduurzaming. (10)
- We concretiseren ons vergrijzingsbeleid, door ‘samenwerking’ en ‘fysieke aanpak’. (11)
 - a. Samenwerking: met de Papendrechtse wethouders en bestuurders van Rivas en Waardenburgh ontwikkelen we een visie zodat Kraaihoek fase 1 een vitale buurt wordt waar senioren langer zelfstandig en gelukkig kunnen leven.
 - b. Fysieke aanpak: we maken een planning voor aanpassing van de complexen met het Senior+ label. De benodigde aanpassingen krijgen een plek in de meerjarenbegroting.
- Op basis van de gemeentelijk biedingen uit 2020 dragen we bij aan collectieve en individuele huisvesting van kwetsbare mensen in de Drechtsstedengemeenten. (12)
- We werken aan een plan voor de middeninkomens om vrijkomende woningen als niet-DAEB-woning te verhuren, in lijn met de 5% ambitie in onze portefeuillestrategie. (13)

2

Verhuringen in 2021

In tabel 2.7 is te lezen dat 25% van de verhuurde woningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen:

- 127 woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben een woning van Woonkracht10 toegewezen gekregen;
- bij 66 van deze 127 ging dit via een directe toewijzing (bemiddeling);
- 61 van deze 127 hebben via 'zelf reageren' op het woningaanbod een woning toegewezen gekregen (waarbij de urgentie doorslaggevend was voor de positie op de kandidatenlijst).

Verder zijn er nog 62 woningen om andere redenen via directe bemiddeling toegewezen, zoals Housing First (4), doorschuiven binnen het complex (11), woningruil (11), zorgwoning (10), leefbaarheid (18) en overige redenen (8).

Gebiedsgericht werken verder versterkt (07)

Het gebiedsgericht werken heeft in 2021 een vlucht genomen. De gebieden Alblasserdam/Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht hebben ieder een kern- en gebiedsteam. Het kernteam bestaat uit de gebiedsregisseur, wijkconsulent, projectconsulent en wijkbeheerders; in het gebiedsteam sluiten ook medewerkers van andere afdelingen aan. In 2021 is de samenwerking geïntensiveerd, zijn de teams uitgebreid en is de aansturing aangepast. Half juli heeft ieder gebiedsteam er een wijkbeheerder bij gekregen. Verder maken de projectconsulenten nu formeel deel uit van de kernteams en hebben zij een nadrukkelijker rol gekregen in de bewonersadviesgroepen (BAG's). Daardoor hebben de gebiedsregisseurs meer ruimte voor hun schakelfunctie, extern richting gemeenten, de lokale

partners en de CombiRaad en intern als het gaat om gebiedsontwikkeling en de realisatie van projecten. Verder sturen de gebiedsregisseurs de kernteams nu zowel hiërarchisch als op functieniveau aan. Met als resultaat dat de kernteams zelfstandig functioneren. Het kernteam Papendrecht is eind 2021 begonnen om één keer per week samen te werken vanuit de projectwoning aan de Boomgaardstraat (Kraaihoek). Zo zijn we als Woonkracht10 dichterbij onze huurders, kunnen we makkelijker de wijk in en hebben we meer zicht op wat nodig is qua beheer en leefbaarheid. In Zwijndrecht sluit het team geregeld aan bij het Leerwerkbedrijf in de Helmerstraat. In Alblasserdam wordt aansluiting gezocht in het Multi Functieel Centrum. Zo hebben we ook korte lijnen met onze samenwerkingspartners.

Onze bijdragen aan prettige, veilige buurten per gebied (08)

Via interne en externe coalities werken we dag in dag uit aan het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen en buurten. Met een extra wijkbeheerder per gebied zijn we meer zichtbaar in onze buurten en horen en zien we nog beter wat daar leeft. De kern- en gebiedsteams spelen daar gericht op in.

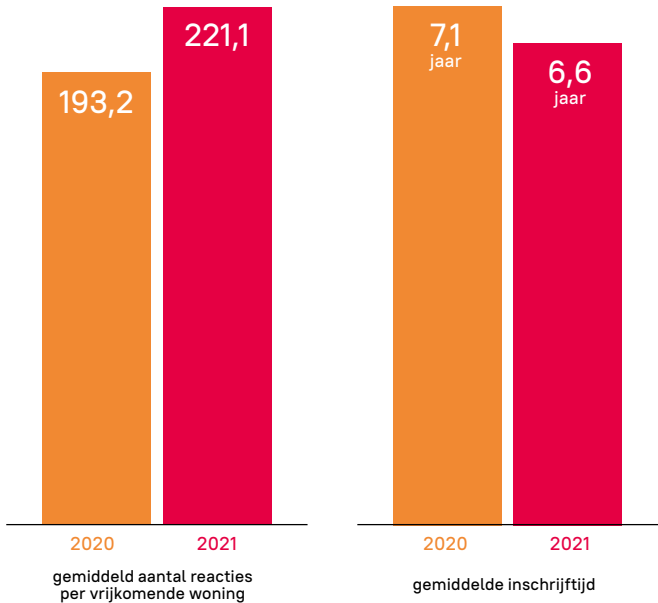
Met de eind 2021 ingevoerde app van Apptimize hebben de wijkbeheerders er een instrument bij om de leefbaarheid van een woongebouw te 'meten' en te prioriteren. Met de app worden foto's van de algemene ruimten voorzien van een kwaliteitslabel dat een indicatie geeft van de leefbaarheid in het betreffende gebouw. Zo wordt snel duidelijk waar problemen of kansen liggen. Daar kunnen we op inspelen; in het beheer, maar eventueel ook door de inrichting of het gebruik aan te passen.

In alle gebieden hebben we ons steentje bijgedragen om buurten prettiger en veiliger te maken, altijd in samenwerking met bewoners en meestal ook met wijkpartners. We noemen de belangrijkste initiatieven per gebied.

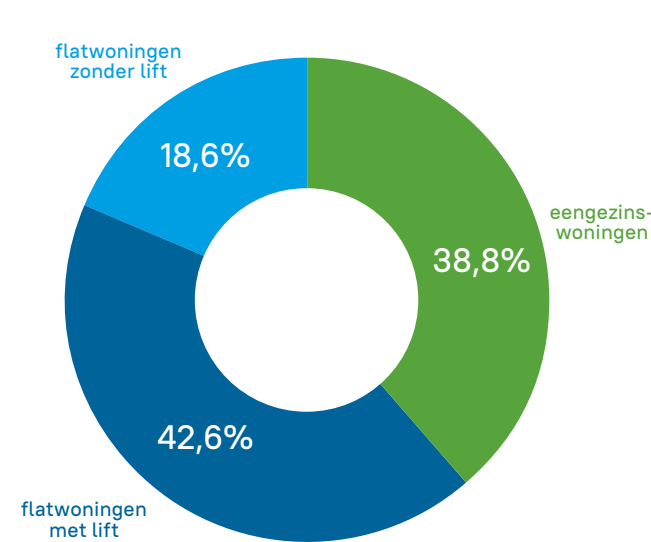
Alblasserdam/Hendrik-Ido-Ambacht

- Met de gemeente en Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) werken we aan een plan van aanpak om in Alblasserdam gezamenlijk de leefbaarheid te verbeteren, naar het voorbeeld van de Buurtaanpak Zwijndrecht. Dit krijgt als eerste vorm en inhoud in de wijk Blokweer. Onder andere door personele wisselingen bij de gemeente is het helaas niet gelukt om het plan van aanpak volgens planning in het najaar op te leveren. Mede vanwege de aankomende gemeenteraadsverkiezingen is afgesproken om er halverwege 2022 mee verder te gaan.

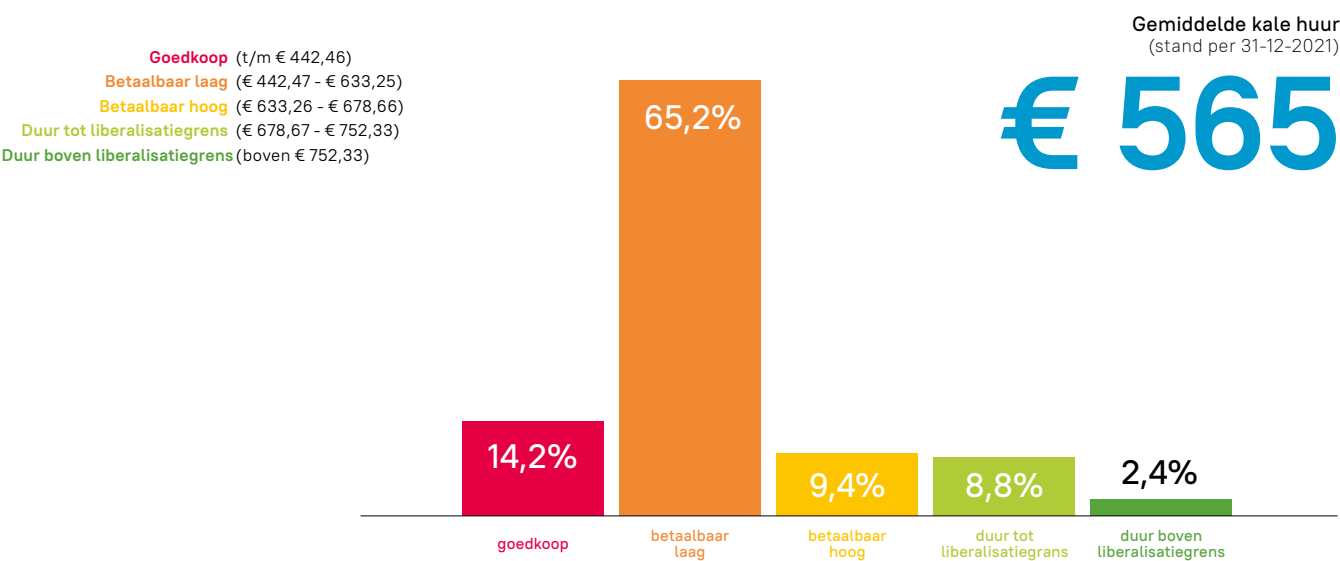
Grafiek 2.1 Woningruimteverdeling



Grafiek 2.2 Woningvoorraad



Grafiek 2.3 Huurprijs



- In de wijken Blokweer (Staatsliedenbuurt) en Souburgh zijn twee grote opruim- en tuinacties georganiseerd. Dit gebeurde in samenwerking met de bewoners, SWA, de gemeente en diverse vrijwilligers. De bewoners konden makkelijk overbodige spullen kwijt in de afvalcontainers die op diverse plekken in beide wijken zijn geplaatst. Hierbij zijn ook zo'n 40 fietsen uit voor- en achtertuinen gehaald. De bewoners waren erg tevreden over de acties.
 - In de Staatsliedenbuurt hebben we actief meegedaan met de Nationale Burendag. Samen met de wijkbeheerders, de wijkconsulenten en SWA hebben we een buurtbijeenkoms georganiseerd. Dit leidde tot mooie gesprekken met buurtbewoners. Vervolgacties en -afspraken volgen in 2022.
 - Samen met de gemeente Alblasserdam, SWA en de bewoners hebben we een plan uitgewerkt om het binnenterrein tussen Eksterstraat en Waalsingel opnieuw in te richten. We realiseren een mooie speelplaats waarbij klimaatadaptatie centraal staat en ontmoeting tussen jong en oud wordt aangemoedigd. Oplevering in 2022.
 - In de wijk Kinderdijk hebben we, op verzoek van Buurtpreventie Kinderdijk, verlichting in diverse brandgangen aangebracht. Ook zijn de brandgangen opnieuw bestraat.

Hiermee dragen we een steentje bij aan het veiligheidsgevoel van de bewoners.

 - Tot en met augustus 2021 is in de Van Kijfhoekstraat een BAG gericht op de leefbaarheid actief geweest. Aanleiding voor oprichting van deze BAG was dat de bewoners persoonlijk contact met Woonkracht10 misten en zich niet gehoord voelden. In samenwerking hebben we vervolgens in 2021 diverse zaken opgepakt. Zo is camerabeveiliging aangebracht bij de entrees, de fietsenbergingen en de scootmobielruimte. Ook is de gezamenlijke achtertuin in samenwerking met de bewoners opnieuw ingericht en is onder andere een jeu de boulesbaan aangelegd. Tevreden met het resultaat en in overleg is de BAG medio augustus opgeheven.
 - In samenwerking én onder regie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is een leefbaarheidsoverleg opgezet. Dit overleg tussen gemeente en de corporaties Rhiant, Trivire en Woonkracht10 vindt eens in de zes weken plaats. Tijdens dit overleg komen allerlei leefbaarheidszaken ter tafel en worden gezamenlijk besproken. Zo hebben we onlangs in samenwerking met de gemeente een grote opschoonactie georganiseerd in de Tesselschadestraat en hebben we op oudejaarsdag een gezamenlijke actie gedaan om vuurwerkoverlast bij

de meergezinswoningen zoveel als mogelijk te beperken.

Papendrecht

- In 2021 hebben we samen met de gemeente en actieve bewoners de geveltuinen van de Berkenhof aangepakt.
- Samen met de gemeente en bewoners zijn we in de Staringlaan al enige tijd bezig om de woonomgeving te verbeteren. Op zaterdag 20 maart, Landelijke Opschoondag, hebben we containers geplaatst waarin bewoners makkelijk hun grofvuil kwijt konden. Dit was een groot succes. Enkele bewoners hebben zich ook aangemeld voor een zwerfafvalpakket met afvalgrijpers waarmee ze hun buurt schoner kunnen houden.
- Op 10 oktober 1921 werd de eerste steen gelegd van de buurt Het Zand/ Molenpolder. De oude kern is nog steeds intact en bestond in 2021 dus 100 jaar! Met de gemeente hebben we de buurt bezichtigd en een plan gemaakt om dit jubileum te vieren. Met als thema: Samen wonen in een leefbare en gezonde buurt. In samenwerking met de bewoners hebben we dit uitgewerkt in een ontwerp om de vier binnenterreinen te vergroenen. De uitvoering staat gepland in maart 2022.
- De bewoners van de Hendrik Breitnerstraat organiseerden op Nationale Burendag een feestelijke

dag. Woonkracht10 heeft actief meegedaan. Een goede gelegenheid om met bewoners in gesprek te gaan.

- Met gemeente en bewoners zijn gesprekken gevoerd om een aantal verwaarloosde groenstroken aan te pakken. Het ontwerp voor de herinrichting van de tweede groenstrook, aan de Staringlaan, is klaar en wordt begin 2022 uitgevoerd.

Zwijndrecht

- Voor de tien buurten van de Buurtaanpak is per buurt focus aangebracht. Mede dankzij de inzet van het ‘Eenzaamheidsteam’ (E-team) is in kaart gebracht wat er speelt per buurt, welke bewoners bereid en in staat zijn om energie in hun buurt te steken en wie een steuntje in de rug nodig heeft. Op basis hiervan kunnen per buurt acties op maat worden ingezet en actieve bewonersgroepen worden samengesteld.
- In het kader van de Buurtaanpak hebben we in de Sterrenbuurt eind oktober een opruim- en plantdag georganiseerd.
- We hebben afspraken gemaakt over de inrichting en het gebruik van de moestuinen in de binnentuin van de Bosch, Turk, Langeraar- en Schuitenvaardersstraat (BTLS in Noord). Ook hebben we bewoners uit de BTLS gesproken over overlast en vervuiling. Daarnaast loopt het

‘gordijnenproject’; als zonwering wordt nu een veelheid aan kleuren en soorten doeken gebruikt. Dit doet afbreuk aan de uitstraling van de buurt. Bewoners zijn bereid om samen met het naaiatelier gordijnen in dezelfde kleur te maken. De uitvoering start in 2022.

- Door de coronamaatregelen kon het Buurtlab in de BTLS niet in gebruik worden genomen. Een Buurtlab is een ontmoetingsplek voor buurtbewoners, waar medewerkers van verschillende organisaties spreekuur houden en gebruikmaken van elkaars kennis en ervaring. De ruimte in de BTLS is echter klein en kan niet worden geventileerd. Met bewoners kijken we naar een passende andere invulling van de ruimte.
- De entreehal van het flatgebouw aan het Koningsplein is opgefrist. De deur in de gevel die toegang gaf tot de gesloopte patiowoningen is weggehaald en de muur is gestuukt en gesausd. In combinatie met nieuwe beplanting in de plantenbak is het resultaat een mooi visitekaartje voor de woningen in dit gebouw.
- In de Ram-, Stier- en Leeuwstraat waren door ophoging van de straat na rioleringswerkzaamheden 16 tuinen ‘verzonken’ geraakt. In deze buurt hebben veel bewoners geen of nauwelijks een sociaal netwerk en onvoldoende geld om de tuinen

zelf op te hogen. Daarom hebben wij dit gedaan, in samenwerking met welzijnsorganisatie Diverz en Leerwerkbedrijf Zwijndrecht Werkt (LZW).

- De ontmoetingsruimte in de Koningshof, ‘het Koningskwartier’, is samen met bewoners geverfd, behangen, voorzien van een pvc-vloer en ingericht. Tijdens de opening (vanwege corona verdeeld over drie dagdelen) kwamen bijna alle bewoners een kijkje nemen. De bewonersgroep heeft er ook al eerste activiteiten georganiseerd. Hoewel corona al snel roet in het eten gooide, is het enthousiasme om activiteiten te organiseren en bij te wonen onverminderd groot.
- In het woongebouw aan de Prinses Marijkestraat was de realisatie van een scootmobielruimte aanleiding om samen met bewoners de entreehal op te frissen. De scootmobielruimte is gerealiseerd door de fietsenstalling te vergroten waardoor de entreehal kleiner is geworden.
- In de Schildersbuurt en de Koninginneweg hebben we samen met Trivire, het wijkteam, Diverz, LZW en de gemeente een opruimdag gehouden.

Tabel 2.4 Verhuringen

HUISHOUD-OMVANG	LEEFTIJDSGROEP	INKOMENSGROEP	TOT KWALITEITS-KORTINGSGRENS	TOT LAGE AFTOPPINGSGRENS	TOT LIBERALISATIE-GRENS	TOTAAL
1 persoon	<AOW leeftijd	<= € 23.725	63	138	3	204
"	"	> € 23.725	12	78	33	123
"	>AOW leeftijd	<= € 23.650	3	53	-	56
"	"	> € 23.650	1	24	3	28
2 personen	<AOW leeftijd	<= € 32.200	7	62	1	70
"	"	>= € 32.000	2	17	23	42
"	>AOW leeftijd	<= € 32.075	-	33	-	33
"	"	>= € 32.075	-	24	15	39
3 of meer personen	<AOW leeftijd	<= € 32.200	-	107	2	109
"	"	>= € 32.000	-	9	39	48
"	>AOW leeftijd	<= € 32.075	1	3	-	4
Totaal			89	548	119	756

Tabel 2.5 Europeanorm VGO type: woning

	LAGE INKOMENS GRENS	MIDDEN INKOMEN	HOGE INKOMENS GRENS	TOTAAL
Aantal nieuwe contracten	688	41	27	756
% Aantal nieuwe contracten	91%	5%	4%	100%

Tabel 2.6 Contracten per leeftijdscategorie VGO type: woning

LEEFTIJDSCATEGORIËN VAN DE HOOFDBEWONERS	AANTAL NIEUWE CONTRACTEN	% AANTAL NIEUWE CONTRACTEN
<= 23 jaar	61	8,05%
24-54 jaar	391	51,85%
55-64 jaar	134	17,81%
65-69 jaar	41	5,41%
>= 70 jaar	129	16,88%
Totaal	756	100,00%

Leefbaarheid bij renovatie en herstructurering ⁽⁰⁹⁾

In buurten waar we woningen verbeteren of slopen en nieuw bouwen, zetten de gebiedsregisseurs en projectconsulenten zich in om bewoners te begeleiden en de leefbaarheid op peil te houden. Voor de herstructureringsgebieden hebben we een overeenkomst gesloten met twee leegstandsbeheerders voor de tijdelijke verhuur van leegkomende woningen. Daarmee voorkomen we dat woningen onnodig lang leeg staan en dragen we bij aan het leefbaar houden van de buurt.

De eerste fase van de herontwikkeling van Kraaihoek in Papendrecht betreft 99 woningen. De helft van de bewoners is verhuisd. Daar zijn tijdelijke huurders voor teruggekomen. We zorgen ervoor dat de tuinen en de woonomgeving netjes worden gehouden. En elke week houdt de projectconsulent spreekuur in de projectwoning in de Boomgaardstraat.

Vooruitlopend op het groot onderhoud met energetische verbeteringen in de 342 woningen aan de Cort van de Lindenstraat en omgeving (Zwijndrecht) hebben we eind 2020/begin 2021 een schriftelijke enquête gehouden. Bewoners konden aangeven wat zij vinden van de woningen, het woongebouw en

de woonomgeving. Daaruit bleek onder meer dat de leefbaarheid te wensen over laat, maar ook dat een aantal bewoners zich wil inzetten voor de buurt. Met die groep gaan we de leefbaarheid verbeteren. Eind mei zijn we met een koffiekar de buurt in getrokken om met bewoners in gesprek te gaan. Dit heeft geleid tot concrete acties. Zo zijn onder andere zwerf fietsen verwijderd en galerijen schoongemaakt, hebben de bergingen een nummer gekregen en zijn drie tuinen opruimacties met bewoners en LZW gehouden. Ook zijn we bij bewoners op bezoek gegaan om te horen wat zij belangrijk vinden, en is in aanloop naar het groot onderhoud de nieuwsbrief ‘Walburg Top buurt’ geïntroduceerd.

Veel overlastzaken afgehandeld en voorkomen

In 2021 hebben we 364 overlastzaken behandeld, waarvan een groot deel voortkwam uit meldingen in 2020. In 2021 kregen we 197 nieuwe meldingen van overlast, een afname ten opzichte van voorgaande jaren. Dankzij de uitbreiding van het aantal wijkbeheerders kunnen we meer inzetten op preventie; in 2021 handelde de afdeling Wijkbeheer 700 meer meldingen af in Iris (ons klantvolgsysteem). Veel meer meldingen worden dus aan de voorkant afgehandeld en leiden niet meer tot een

overlastdossier. In 2021 waren er geen ontruiming op grond van overlast, wel één vanwege de ontdekking van een hennepplantage.

Inspelen op de vergrijzing ^(010, 011)

Ons huurdersbestand vergrijst. Het aandeel AOW-gerechtigden neemt toe en binnen die groep stijgt het aantal huurders van 75 jaar en ouder. Dubbele vergrijzing dus. Op verschillende manieren bereiden we ons voor op het langer zelfstandig wonen van deze groeiende groep ouder wordende senioren. In 2021 hebben we een concreet vergrijzingsbeleid uitgewerkt. Dat stoelt op twee sporen: samenwerking en fysieke aanpak.

In Papendrecht grijpen we de gebiedsontwikkeling in Kraaihoek aan om een levensloopbestendige buurt te realiseren. Hiervoor hebben we een vitale coalitie gesmeed met de gemeente en de zorgorganisaties Rivas en Waardenburgh. Gezamenlijk hebben we in 2021 een visie ontwikkeld op wat een levensloopbestendige buurt is. De kern is dat in een levensloopbestendige buurt een mix van mensen kan (blijven) wonen uit verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen, vitaal en minder vitaal. Omdat de woningen zich daarvoor lenen én omdat er een sociale structuur is die bewoners ondersteunt als dat nodig

is. Deze visie is de onderlegger bij de ontwikkeling van de eerste fase van de herstructurering van Kraaihoek.

De fysieke aanpak heeft betrekking op onze bestaande woningvoorraad. We hebben afgelopen jaar 26 woongebouwen met in totaal zo’n 1.000 woningen aangemerkt voor het Senior+ label. In deze woningen kunnen senioren langer en prettiger zelfstandig wonen, ook als ze zijn aangewezen op een rollator. Voorts hebben we vastgesteld hoe we dit gaan bewerkstelligen. Om te beginnen maken we deze woningen, voor zover ze dat nog niet zijn, toen doorgankelijk voor rollators. Er zijn keuzepakketten samengesteld waarmee de woningen op maat worden aangepast met bijvoorbeeld een verhoogd toilet en makkelijk bedienbare kranen. En we trekken budget uit om de ontmoetingsmogelijkheden te vergroten. Dit hele pakket wordt gefaseerd uitgevoerd. In 2021 zijn we begonnen met het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid. Met ingang van 2022 gaan we de betreffende huurders keuzepakketten aanbieden. Daarna starten de eerste proeven om het bewoners makkelijker te maken elkaar te ontmoeten.

Een ander belangrijk onderwerp als het gaat om langer zelfstandig wonen is dat er voldoende stallingsplaatsen zijn voor scootmobielen. Op basis van ons in 2020 vastgestelde scootmobielbeleid hebben we hard gewerkt aan het realiseren van nieuwe scootmobielplaatsen. In zes woongebouwen zijn in totaal 56 scootmobielplaatsen aangelegd en verhuurd. Een mooie samenwerking tussen de afdelingen Wijkbeheer en Verhuur.

Collectieve en individuele huisvesting voor kwetsbare mensen ⁽⁰¹²⁾

Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties in de Drechtsteden willen zorgen dat mensen met een psychische kwetsbaarheid, verstandelijke beperking, verslaving of psychosociale problemen zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Hiervoor is de gezamenlijke agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen opgesteld. Begin 2021 hebben alle gemeenten aangegeven welke nieuwe woonzorgproducten zij willen verkennen en realiseren. Woonkracht10 neemt deel aan de lokale projectgroepen die zijn ingesteld om de ambities waar te maken. Eerste concrete resultaten zijn er ook al. In Zwijn-

drecht is een logeerwoning voor gezinnen gerealiseerd. De gezinnen krijgen twee maanden intensieve begeleiding om hun leven weer op de rails te zetten. De zorgmarinier en het Vivera Sociaal Wijkteam zijn hier intensief bij betrokken. Het eerste gezin heeft er eind 2021 zijn intrek genomen. Daarnaast worden leegkomende woningen in herstructureringsgebied Indische Buurt/Maasterras West, eveneens in Zwijndrecht, ingezet als tijdelijke huisvesting voor mensen met een lichte zorgvraag. Om dit mogelijk te maken, hebben we een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Interveste leegstandsbeheer en de gemeente Zwijndrecht. 12 woningen kunnen nu tijdelijk worden verhuurd aan kandidaten die worden voorgedragen door het Vivera Sociaal Wijkteam. Het gaat hierbij om mensen die met een lichte vorm van begeleiding in staat zijn om binnen afzienbare tijd hun leven op orde te krijgen. En te verhuizen naar een reguliere woning. Eind 2021 waren vijf woningen op deze basis verhuurd.

De gemeenten die samenwerken in de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen werden het in november eens over

Diagram 2.7 Taakstelling huisvesting bijzondere doelgroepen (aantal vhe)

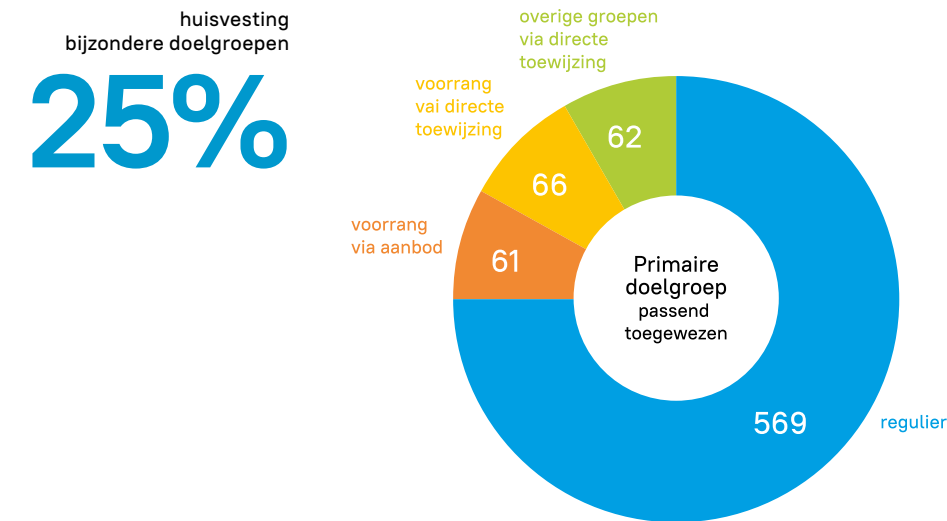
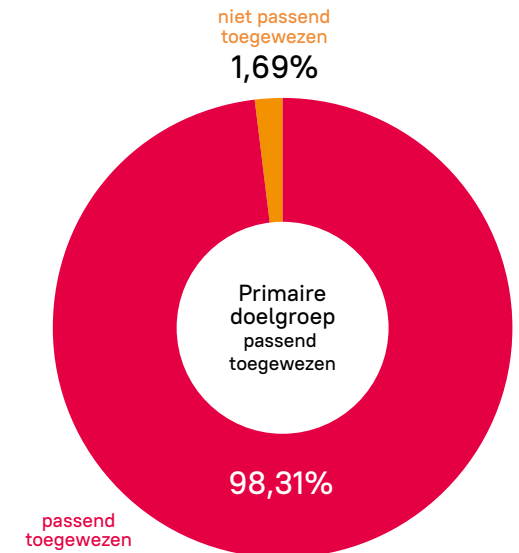
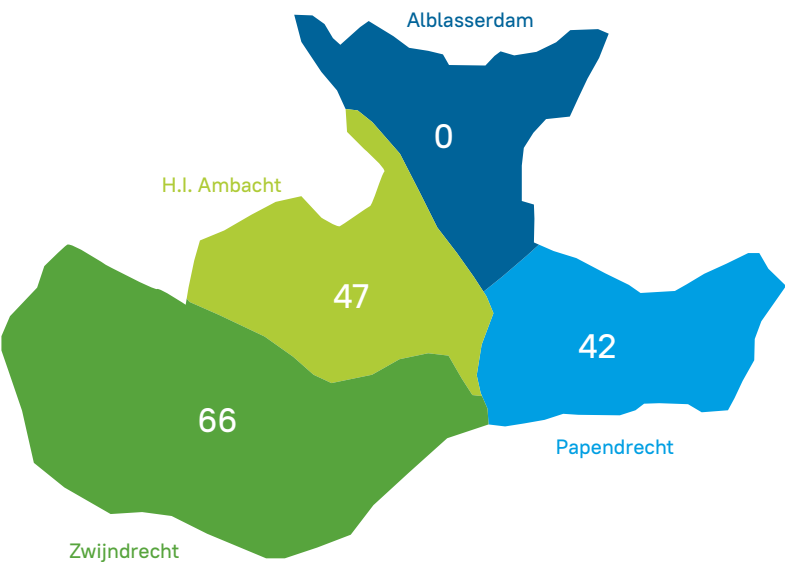


Diagram 2.8 Passend toewijzen



Grafiek 2.9 Huisvesting statushouders (aantal personen)



een contingentregeling. Het contingent betreft jaarlijks 50 woningen, waarvan 25 zijn bestemd voor Housing First. Via Housing First krijgen dakloze mensen met meervoudige problemen een woning waarbij het accepteren en toelaten van begeleiding een voorwaarde is. De andere helft van het contingent is bedoeld voor kwetsbare mensen die via de reguliere voorrrangsregeling niet geholpen kunnen worden, maar wel dringend huisvesting nodig hebben. Alle gemeenten in de Drechtsteden en Alblasserwaard doen mee. Er is een verdeelsleutel afgesproken voor het aandeel dat iedere gemeente levert. In 2021 is door Woonkracht10 vier keer een woning verhuurd in het kader van Housing First: drie woningen in Papendrecht en een woning in Zwijndrecht.

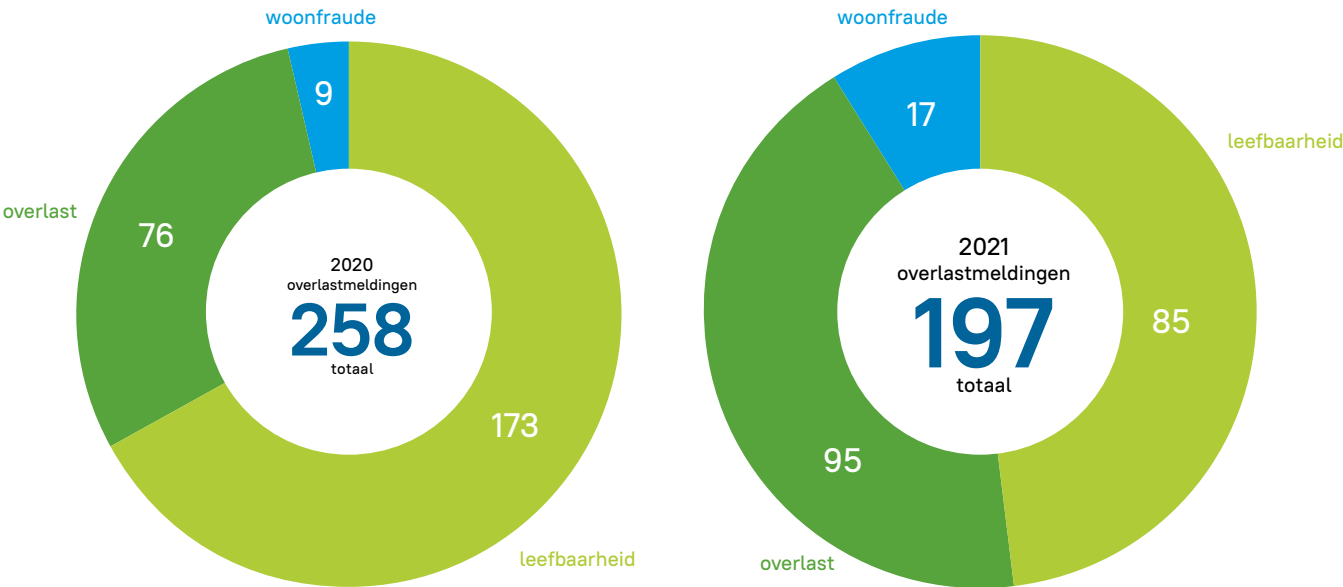
Omdat de Dordtse opvanglocatie van het Leger des Heils aan het Kromhout werd verbouwd toen in 2020 de corona-crisis uitbrak, zijn dak- en thuislozen tijdelijk opgevangen in onder andere hotels. Op verzoek van centrum-gemeente Dordrecht zijn 17 van hen naar rato verdeeld over de corporaties in de regio. Wij hebben vijf mensen aan een woning geholpen: drie in Zwijndrecht en twee in Papendrecht. Ook op andere manieren zetten we ons in voor kwetsbare huurders. Zo hebben we eind 2021 het convenant Veilig Oud Drechtsteden – Alblasserwaard ondertekend. Dat is bedoeld om misbruik en mishandeling van ouderen vroegtijdig op te sporen en te melden. Onze wijkbeheerders en vakmannen krijgen training van het Platform Veilig Thuis om signalen van misbruik en mishandeling eerder te herkennen. Het convenant Preventie huisuitzettingen is in 2021 vernieuwd en afgestemd op de gemeentelijke aanpak Vroeg Eropaf. Door een combinatie van het snel centraal melden van schulden en het actief

benaderen van de betrokkenen willen we gezamenlijk nog vaker voorkomen dat schulden leiden tot huisuitzetting.

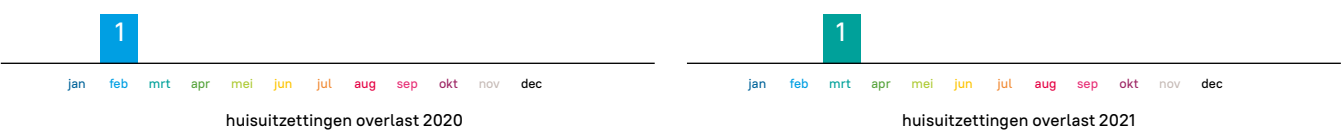
Taakstelling huisvesten statushouders ruim gehaald

De taakstelling is over het algemeen ruim behaald. Boven op de taakstelling hebben we zelfs 15 extra plaatsen beschikbaar gesteld. Het aantal extra gehuisveste statushouders wordt verrekend in de taakstelling voor 2022. In Alblasserdam hadden we eind van het jaar nog één gezin te huisvesten. Voor dit gezin hadden we al wel een woning. Door de lockdown waren eind 2021 de kringloopwinkels gesloten terwijl statushouders daarop zijn aangewezen voor de inrichting van hun woning. Daardoor konden we niet voldoen aan de termijn van twee weken die het COA hanteert voor de verhuizing en hebben we de taakstelling in Alblasserdam net niet gehaald.

Tabel 2.10 Overlast



Grafiek 2.11 Huisuitzettingen overlast 2020-2021



Toenemende druk op de woningmarkt ⁽⁰¹³⁾

De druk op de woningmarkt is in 2021 verder toegenomen. Zeker voor bepaalde groepen is inmiddels sprake van een wooncrisis. Er komen minder woningen beschikbaar omdat de doorstroming stopt. Op de vrijkomende woningen van Woonkracht10 reageren gemiddeld 221 woningzoekenden; dit zijn er zelfs 695 als een woning via loting wordt aangeboden. Dit jaar zijn bij wijze van experiment 15 woningen via loting verhuurd om ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur een kans te geven. Gezien het hoge aantal reacties en de beduidend kortere inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden bij loting zien we dat dit door woningzoekenden een uitkomst is.

De bouw van meer woningen moet op termijn soelaas bieden. Wij proberen hierin te versnellen. Daarnaast zoeken we manieren die op kortere termijn verlichting geven. We onderzoeken de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting maar willen vooral de doorstroming bevorderen. In 2022 zetten we dit om in beleid en actie.

Voor jongeren is het ontzettend moeilijk om een woning te bemachtigen. Het klantenpanel met jonge woningzoekenden heeft ons meer inzicht gegeven in hun woonwensen. Daarnaast heeft het ons geleerd dat in de informatievoorziening nog winst te behalen is. Als jongeren zich meteen na hun 18de verjaardag bij Woonkeus inschrijven, vergroten ze hun kans op een woning. We gaan dit actief communiceren.

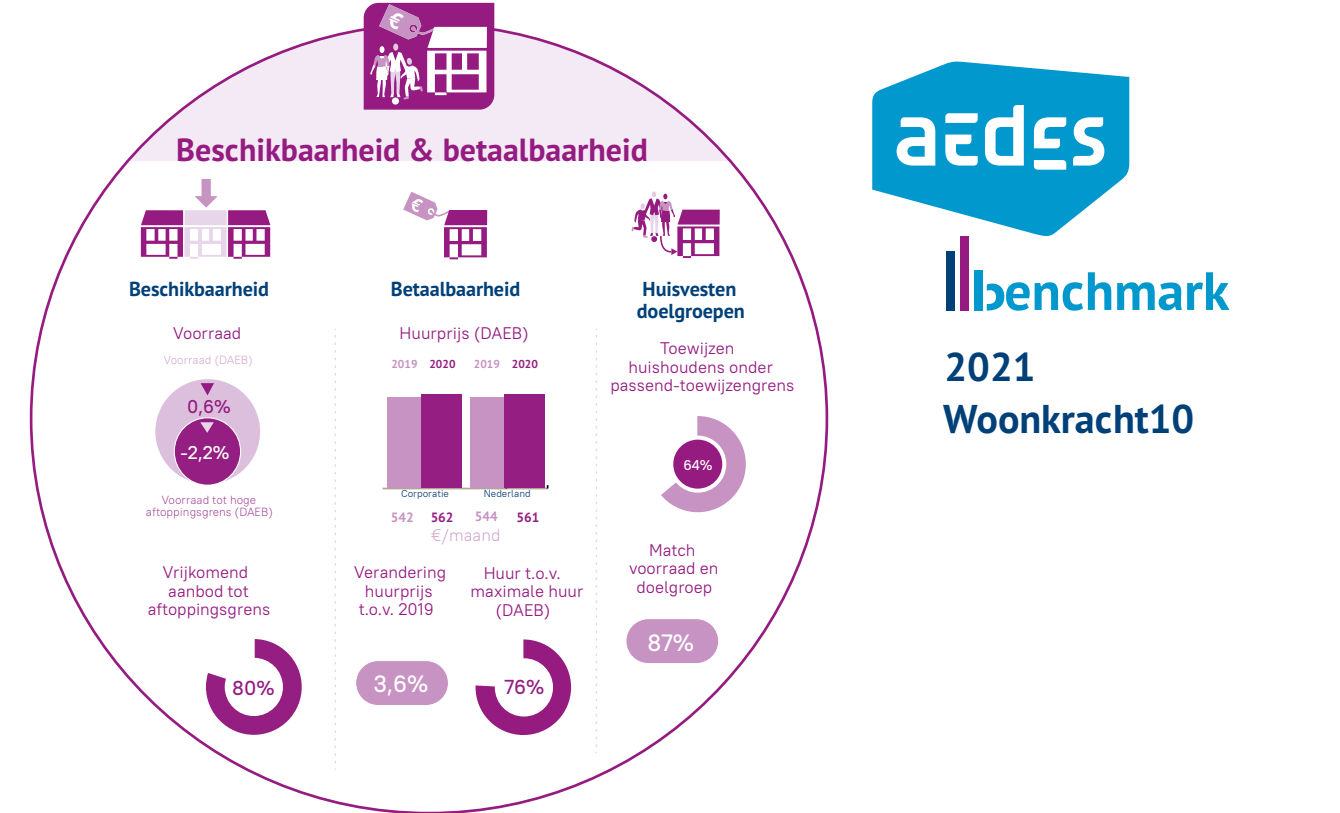
Ook mensen met een middeninkomen hebben het heel lastig. Wij maken nog onvoldoende gebruik van de beleidsruimte die het mogelijk maakt om in de sociale voorraad mensen met een hoger

inkomen te huisvesten. Deze ruimte was in 2021 20% van het vrijkomend aanbod; in 2022 wordt dit 15%. Eind 2021 zijn we gestart met het in kaart brengen van de woningen die we hiervoor willen inzetten. We willen juist in eenzijdige en kwetsbare wijken meer evenwicht brengen in ‘zorgvragers en zorgdragers’. In 2022 passen we bij de woningtoewijzing de gewijzigde labeling toe.

Toelichting bij de Aedes-benchmark

Op het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid zien we dat onze DAEB-huurprijs opnieuw in lijn ligt met het sectorgemiddelde in Nederland. Hiermee behouden we voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep tot de huurtoeslaggrens.

Grafiek 2.12 Aedes-benchmark Beschikbaarheid & betaalbaarheid



“JE WERKT SAMEN OM GEZINNEN ZO GOED MOGELIJK TE HELPEN”

Nieuwbouw, gebiedsontwikkeling en woonruimteverdeling zijn niet de enige beleids-terreinen waarop we nauw samenwerken met gemeenten. De Zwijndrechtse wethouder Tycho Jansen vertelt hoe vruchtbaar de samenwerking is in het armoedebeleid en de sociale aanpak in buurten.

“We werken steeds vaker en effectiever samen met woningcorporaties. In 2021 waren we bijvoorbeeld succesvol in de vroegsignalering van mensen met betalingsproblemen. Gezamenlijk hebben we meer gezinnen in beeld gekregen en door goede informatie-uitwisseling werden de gezinnen gerustgesteld: wat ons huis betreft krijgen we de tijd om samen met corporatie en sociale dienst orde op zaken te stellen. Bij deze nieuwe aanpak in het sociaal domein, proactief, gericht op vroegsignalering en het vinden van oplossingen, werken we heel goed samen met Woonkracht10. Vanuit de bedoeling om die gezinnen zo snel en zo goed mogelijk te helpen. Met Woonkracht10 kunnen we zowel bestuurlijk als in de wijk heel snel schakelen.

We hebben begrip voor elkaars doelen en belangen. Dat is ook goed te zien in de samenwerking voor vitale buurten. Daarbij kijken we verder dan alleen naar het woongenot van de individuele huurder of inwoner. Met hulp van Woonkracht10 heeft het Leerwerkbedrijf bijvoorbeeld huisvesting gekregen, centraal in een wijk. En bij de aanpak van het winkelplein Kort Ambacht brengt Woonkracht10 haar kennis van de buurt in. Het is fijn om in Woonkracht10 een partner te hebben die meedenkt.”

Tycho Jansen
Wethouder van onder andere armoede en economie
Gemeente Zwijndrecht



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl



Solide vastgoedstrategie

Onze woningen, daar begint het voor ons als woningcorporatie allemaal mee. Wij willen zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze klanten. Woningen die van goede kwaliteit zijn en die aansluiten op uiteenlopende woonwensen en -behoeften, nu en in de toekomst. Daar werken we binnen Woonkracht10 met zijn allen aan, in nauwe samenwerking met gemeenten, (bouw)partners en bewoners.

In 2021 is vastgoedsturing een vaste waarde geworden in onze organisatie. Met inbreng van de gebiedsteams hebben we 60 complexplannen gerealiseerd. Ook is gewerkt aan wijkplannen voor Souburgh (Alblasserdam) en Zwijndrecht-West. En met de ontwikkeling van een nieuw investeringsstatuut, rendementsbeleid en rendementsmatrix hebben we belangrijke stappen gezet om toekomstige vastgoedprojecten sneller te laten verlopen.

Ook in 2021 hebben we ons vastgoed verbeterd, verduurzaamd en vernieuwd. Behalve dat we woningen veiliger hebben gemaakt en badkamers, keukens en toiletten hebben vernieuwd, hebben we projectmatig € 17,4 miljoen geïnvesteerd in ons woningbestand. Voor de CKC-locatie (Alblasserdam) en de Indische Buurt fase 1 (Zwijndrecht) hebben we gekozen voor conceptueel bouwen. De bouw van de eerste 29 woningen in Indische Buurt is gestart.

We hebben stappen gezet om de samenwerking met onze RGS-partners voor het planmatig onderhoud in combinatie met energetische verbeteringen te optimaliseren. Afgelopen jaar zijn 232 woningen naar de energiezuinige labels A en B gebracht. Een grote verduurzamingslag maken we als we in 2022 beginnen met het aansluiten van de eerste

200 van in totaal 1.160 woningen op het warmtenet. Hiervoor hebben we afgelopen jaar de samenwerkingsovereenkomst met HVC en de andere corporaties getekend en de uitvoering voorbereid.

De doelen voor 2021

- We voeren de beleidsachtbaan in en zoeken actief samenwerking met o.a. de gebiedsteams. We benutten de SAM-tool voor de beleidsuitwerking en de vastgoedbegroting en voeren de nieuwe investerings- en rendementskaders in. (p14)
- Op basis van de assetmanagementtafels stellen we minimaal 60 complexplannen op. We stellen twee wijkplannen op voor Souburgh in Alblasserdam en West in Zwijndrecht. (p15)
- De rendementsmatrix laat per complex zien welke rendementen (financieel en maatschappelijk) worden behaald. Dat geeft ook meer zicht op prioritering van investeringen. (p16)
- Investeringsvoorstellen (initiatiefdocumenten/startbesluiten) voor verbeterprojecten en (sloop/)nieuwbouw zijn minimaal drie jaar voor uitvoering klaar. (p17)
- We maken afspraken met Papendrecht, Zwijndrecht en Alblasserdam over samenhang tussen regionale groeiambitie en de aanpak van de wijken met herstructureringsopgaven. (p18)
- We bereiden de verkoop voor van ons bezit in Hendrik-Ido-Ambacht (581 woningen) aan lokaal actieve corporaties. (p19)
- We bereiden de aankoop voor van het bezit Mooiland in Alblasserdam (161 woningen) en Zwijndrecht (154 woningen + 24 garages). (p20)
- We werken verder aan Stationskwartier (Zwijndrecht) en Kraaihoek (Papendrecht). De Wipmolen- en CKC-locatie (Alblasserdam) worden concreter. (p21)
- Op basis van de samenwerkingsovereenkomst met HVC werken we een plan van aanpak uit om 1.160 woningen met SAH-subsidie vanaf 2022 aan te sluiten op het warmtenet. (p22)
- We ronden het veiligheidsprogramma af (brandveiligheid, asbest, legionella, open verbrandingstoestellen); wat vanuit veiligheidsrisico moet en wat financieel kan, zijn in balans. (p23)
- Met een realistische begroting streven we naar voorspelbare uitgaven in het Dagelijks Onderhoud. We vernieuwen minimaal 300 badkamers, toiletten en keukens. (p24)
- We starten eerder met het begrotingsproces zodat de MJOIB uiterlijk eind juli klaar is en kan worden aangeleverd aan de afdeling Financiën ten behoeve van de MJB. (p25)
- De meerjarenonderhouds- en investeringsplanning wordt meer betrouwbaar en voorspelbaar. We herijken ons onderhouds- en duurzaamheidsbeleid (ook in relatie tot het vergrijzingsbeleid) en optimaliseren de samenwerking met de RGS-ketenpartners, o.a. om de verduurzaming in het juiste tempo en met de gewenste kwaliteit door te zetten. (p26)
- We werken aan verdere professionalisering en digitalisering van het inkoop-, contract- en datamanagement. (p27)

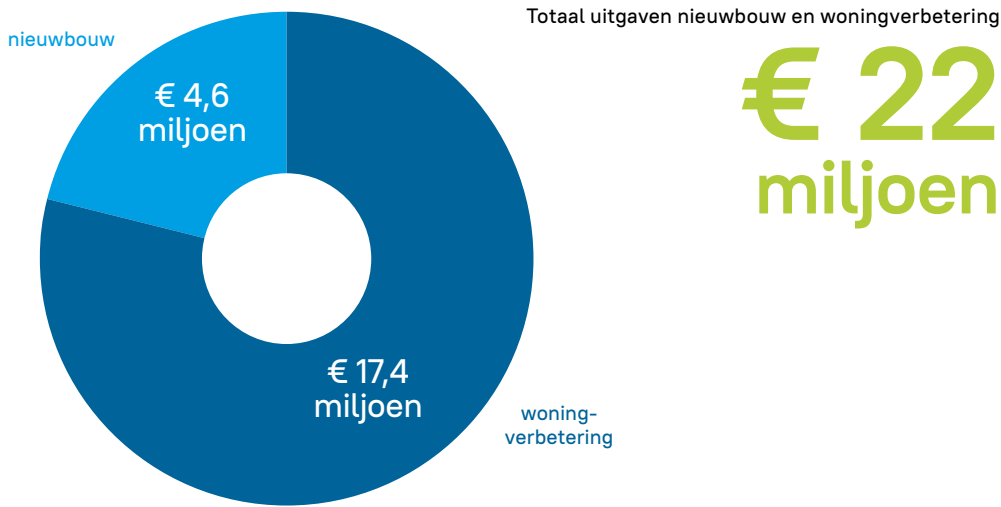
3

Vastgoedsturing als vaste waarde in de organisatie

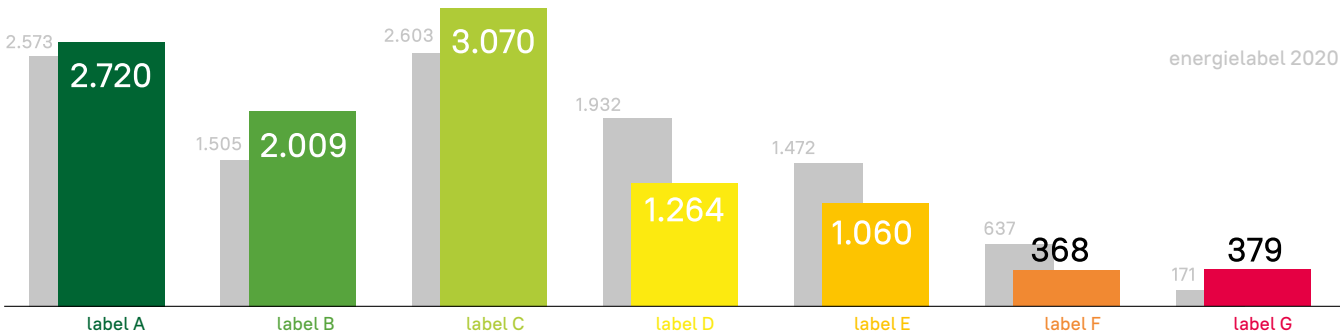
Met vastgoedsturing leggen we de basis voor verbetering, verduurzaming, vernieuwing en uitbreiding van ons woningbestand. Organisatiebreed en vanuit diverse invalshoeken kijken we naar wat er met ons vastgoed moet gebeuren en welke keuzes we daarin maken. Aan het begin van het jaar heeft de afdeling Vastgoedsturing, intern en extern en op allerlei niveaus presentaties gehouden hoe vastgoedsturing werkt. Verder organiseerde de afdeling gedurende het hele jaar complexstrategiesessies en assetmanagementtafels (AM-tafels). Vanwege de coronamaatregelen gebeurde dit een deel van het jaar via Teams, maar dat deed

niets af aan de betrokkenheid van de deelnemers. De collega's van andere afdelingen leveren graag hun bijdragen. Met deze inbreng zijn afgelopen jaar 60 complexplannen opgeleverd. Daarnaast is in overleg met de afdeling Wonen gewerkt aan twee wijkplannen: één voor de wijk Souburgh in Alblasterdam en één voor Zwijndrecht-West (Nederhoven). Onder andere door personele wisselingen is afronding van de plannen naar achteren verschoven. Het wijkplan voor Souburgh wordt begin 2022 afgerond, dat voor Zwijndrecht-West in het tweede kwartaal van 2022. Voor de vervolgaanpak van de wijk Kraaihoek in Papendrecht is een eerste notitie opgesteld voor een totale wijkaanpak. In 2022 wordt dit verder uitgewerkt.

Grafiek 3.1 Uitgaven nieuwbouw en woningverbetering



Grafiek 3.2 Ontwikkeling energielabels 2020 - 2021



Begin 2021 hebben we een nieuw investeringsstatuut en nieuw rendementsbeleid met rendementskaders vastgesteld. Ook hebben we een rendementsmatrix opgeleverd. Die maakt per complex inzichtelijk wat de financiële en maatschappelijke rendementen zijn. Deze informatie en de nieuw vastgestelde heldere kaders maken het proces van het opstellen en behandelen van investeringsvoorstellen efficiënter. Dit gaat ons helpen om de vastgoedproductie te versnellen.

Ons voornemen om in 2021 12 startbesluiten klaar te hebben voor investeringsprojecten die we willen starten tussen 2023 en 2025 bleek vanwege het grote aantal projecten niet volledig haalbaar. Wel zijn 11 initiatiefdocumenten op- en vastgesteld. Voor de nog te schrijven startbesluiten is een strakke planning opgesteld zodat deze in het eerste half jaar van 2022 kunnen worden opgeleverd.

Partnerschap bij ontwikkeling woningbestand

Voor de integrale ontwikkeling van ons woningbestand is ook afstemming met externe stakeholders nodig. Belangrijke partners zijn bijvoorbeeld de CombiRaad en de gemeenten. In nauw overleg met de CombiRaad hebben we nieuwe prestatieafspraken met de

gemeenten voorbereid. Daarin zijn ook afspraken opgenomen over de regionale groeiambitie en de aanpak van herstructureringswijken. Met alle vier de gemeenten hebben we prestatieafspraken vastgesteld voor de komende twee jaar. Met Alblasterdam, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zijn deze in december 2021 getekend, met Zwijndrecht gebeurde dat in januari 2022.

In partnerschap met collega-corporaties Rhiant, Trivire en Mooiland hebben we in 2021 de complexgewijze ver- en aankoop van woningen voorbereid. Met Mooiland bereikten we overeenstemming over aankoop van haar 161 woningen in Alblasterdam en 154 woningen plus 24 garages in Zwijndrecht. Met Rhiant en Trivire werden we het eens over de verkoop van onze 581 woningen in Hendrik-Ido-Ambacht. De daadwerkelijke overdracht vindt plaats in 2022. We kunnen ons nu volledig richten op onze kerngebieden Alblasterdam, Papendrecht en Zwijndrecht.

Verbeteren, verduurzamen en verjongen van ons woningbestand

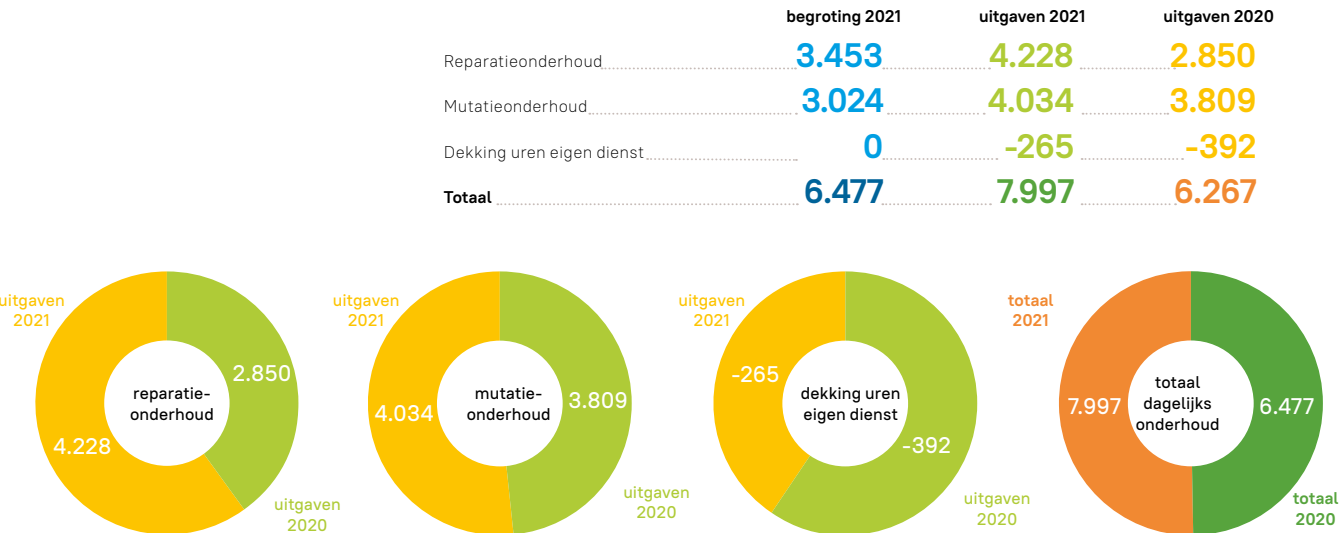
In 2021 hebben we met zo'n 13 projecten gewerkt aan de kwaliteitsverbetering, verduurzaming en verjonging van ons woningbestand. In totaal investeerden we € 22 miljoen, € 3,5 miljoen meer dan in 2020. Dat we hiermee niet ons

hele investeringsprogramma hebben gerealiseerd, komt omdat een aantal projecten is vertraagd. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn de coronacrisis, procedures rondom vergunningen en langere voorbereidingstijd. De voorgenomen projecten worden wel allemaal uitgevoerd.

Bij in 2021 uitgevoerde groot onderhoudsprojecten zijn 271 woningen naar een groen energielabel gebracht. De doelstelling voor 2021 was om 680 woningen naar een groen label te brengen. Dat we dit doel niet hebben behaald, komt voor een deel omdat projecten zijn vertraagd. Maar een belangrijke oorzaak is ook dat in de loop van het jaar de definiëring van wat een groen energielabel is, is veranderd. Oorspronkelijk waren label A, B en C groene labels, in 2021 is dat bijgesteld en gelden alleen label A en B nog als groen.

In Zwijndrecht werken we aan de groot-schalige vernieuwing van het Stationskwartier, bestaande uit de deelgebieden Indische Buurt fase 1, Indische Buurt fase 2 en 3 en Maasterras West. De Indische Buurt fase 1 is het meest vergoederd. In oktober 2021 startte de sloop van 22 woningen. Aansluitend is in december de bouw van 29 nieuwe eengezinswoningen gestart. Dit is het eerste project waar we conceptueel

Tabel + diagram 3.3 Uitgaven dagelijks onderhoud (bedragen x € 1.000)



bouwen inzetten. Omdat de woningdelen kant en klaar worden geleverd uit de fabriek, verwachten we deze woningen al voor de zomer van 2022 te kunnen opleveren. Voor Indische Buurt fase 2 en 3 is in 2021 de aanbesteding voorbereid.

Voor de gebiedsontwikkeling Kraaihoek in Papendrecht is voor fase 1 in 2021 de bestemmingsplanprocedure gestart. Ook hebben we samen met de gemeente en zorgorganisaties Rivas en Waardenburgh een visie ontwikkeld voor de levensloopbestendige buurt die we hier willen realiseren. Op basis van die visie hebben we gezamenlijk ook gewerkt aan de ontwerpen van de nieuwe appartementengebouwen.

Voor de vroegere locatie van korfbalvereniging CKC in Alblasserdam hebben we afgelopen jaar de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Verder hebben we een bouwer geselecteerd die de 20 appartementen via de methodiek van conceptueel bouwen gaat realiseren. En voor de Wipmolen-locatie, eveneens in Alblasserdam, hebben we met de gemeente overeenstemming bereikt waardoor we verder kunnen met de ontwikkeling. Van de circa 33 eengezins-

woningen die Dudok hier wil realiseren, worden 11 woningen met een sociale huurprijs turnkey opgeleverd aan Woonkracht10.

Aansluiting 1.160 woningen op warmtenet voorbereid (D22)

Begin 2021 hebben we de samenwerkingsovereenkomst met warmteleverancier HVC en de collega-corporaties in de Drechtsteden ondertekend waarmee we toewerken naar een regionaal warmtenet. Met rijks subsidie gaat Woonkracht10 vanaf 2022 1.160 woningen aansluiten op dit warmtenet en ze daarmee gasloos maken. De rest van het jaar hebben we gebruikt om de uitvoering voor te bereiden. Zo hebben we samen met HVC en ons installatiebedrijf voor de betreffende woningen vastgesteld welke technische ingrepen nodig zijn om ze te kunnen aansluiten op het warmtenet.

Investeren in de kwaliteit en veiligheid (D23, D24)

Net als voorgaande jaren hebben we ook in 2021 geïnvesteerd in de kwaliteit en veiligheid van onze woningen. In asbestsanering, legionellapreventie, de sanering van open verbrandingstoestellen en brandveiligheid investeerden

we € 3 miljoen. Wat brandveiligheid betreft zijn we in oktober gestart met een grootschalige actie om al onze woningen uit te rusten met minimaal één rookmelder. Hiermee anticiperen we op nieuwe wetgeving waardoor het vanaf 1 juli 2022 verplicht is om op elke woonverdieping én in besloten ruimtes met een vluchtroute een goedgekeurde rookmelder te hebben. De binnenkwaliteit van een groot deel van onze woningen is projectmatig verbeterd dankzij de vernieuwing van 186 badkamers, 247 keukens en 100 toiletten. Een investering van ruim € 2 miljoen.

Meer efficiency en voorspelbaarheid bij projecten (D25, D26, D27)

Voor de uitvoering van het verbeteren en verduurzamen van onze woningen, werken we samen met zes onderhoudsbedrijven. Dit doen we op basis van de Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)-methodiek. Met inzet van hun expertise maken we voorspelbaarder wat op het gebied van onderhoud nodig is, ook op langere termijn. De samenwerking is verder bedoeld om de verduurzaming van onze woningen te versnellen. 2021 stond in het teken van optimalisatie van de samenwerking. Een belangrijke stap is dat we de

door het Platform RGS in 2021 opgeleverde RGS-leidraad hebben samengevoegd met ons eigen nieuwe investeringsstatuut. Dit intensieve traject heeft geleid tot een nieuw Woonkracht10 procesmodel voor taakgerichte samenwerking waarmee we beter kunnen sturen op basis van KPI's. Dit model is in september gedeeld met alle ketenpartners.

Andere stappen om professioneler, efficiënter en voorspelbaarder te zijn bij onze onderhouds- en investeringsprojecten zijn onder andere de invoering van de Vendorlink-app voor contractbeheer en de Vabi Vastgoeddata-applicatie om vastgoeddata goed te ontsluiten. Ook het nieuwe onder-

houdsbeleid heeft als inzet om de meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting te optimaliseren. Ons voornemen om het duurzaamheidsbeleid te vernieuwen heeft vertraging opgelopen. We zijn in 2021 wel gestart, de afronding is in 2022.

Toelichting bij de Aedes-benchmark

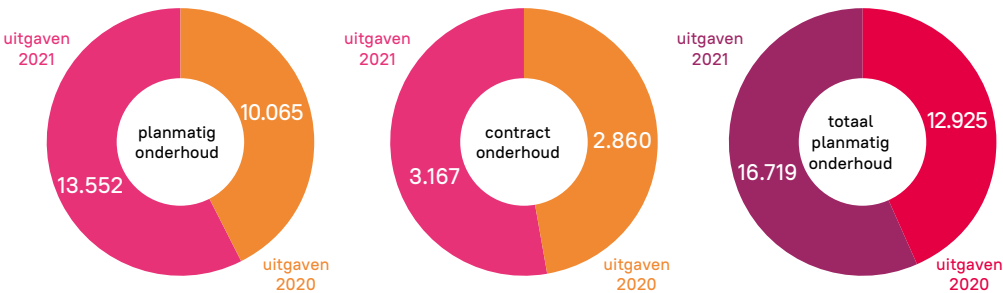
Met een C-score op duurzaamheid blijven onze prestaties achter bij die van de andere corporaties. We verwachten gemiddeld energielabel B te halen in 2025. Dit is opgenomen in de duurzaamheidsstrategie en de meerjarenbegroting.

Op Onderhoud & verbetering zijn we van een C-score naar een B-score gegaan. De instandhoudingsnorm

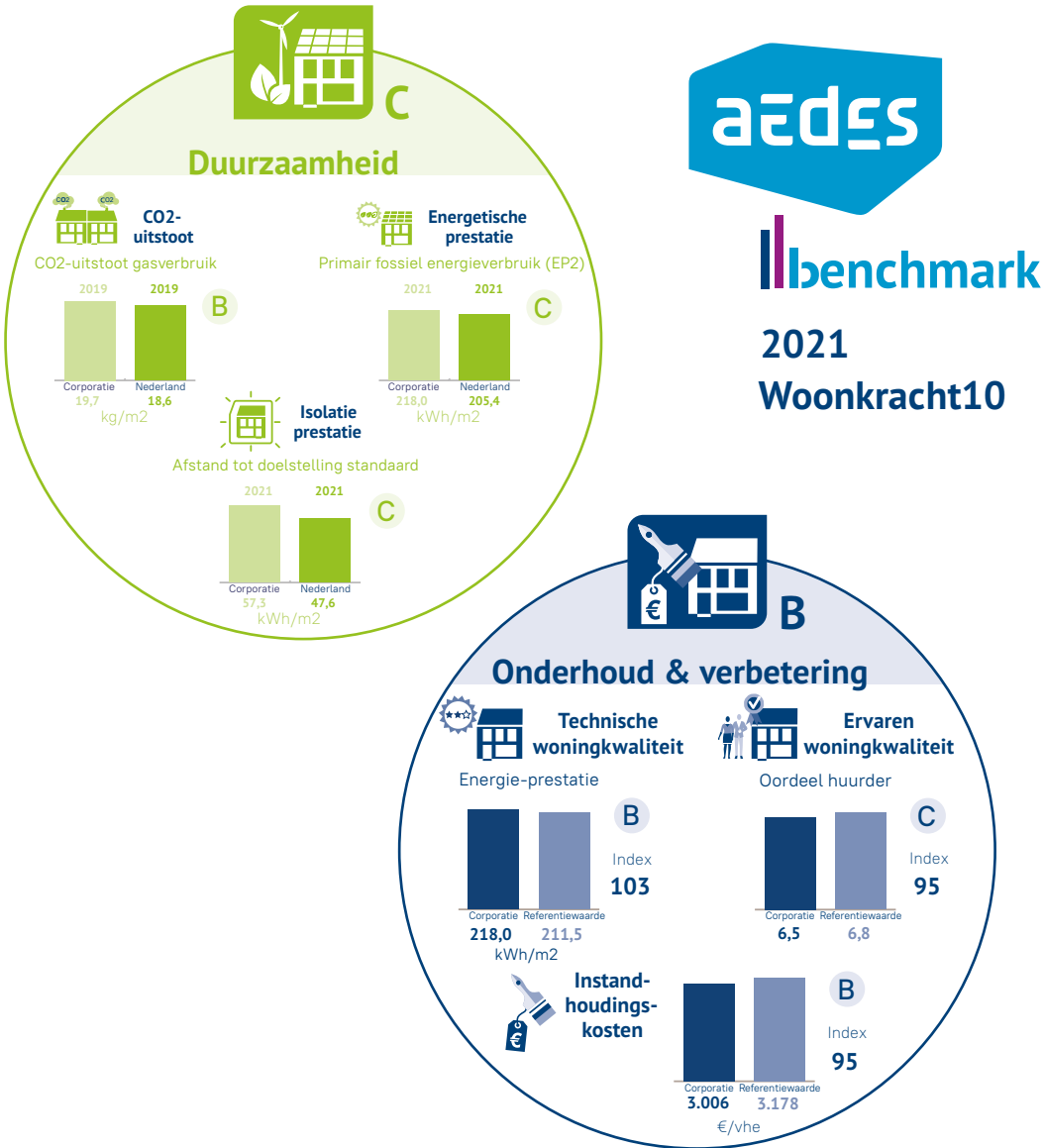
per verhuurbare eenheid (vhe) ligt in lijn met de referentiewaarde, maar we hebben nog een verdere inhaalslag te maken in de (ervaren) woningkwaliteit van ons bezit. Dit heeft ook te maken met de gemiddelde energie-index van ons bezit. De komende jaren blijven we dan ook inzetten op verduurzaming en verbetering van onze woningen.

Tabel + diagram 3.4 Uitgaven planmatig onderhoud (bedragen x € 1.000)

	begroting 2021	uitgaven 2021	uitgaven 2020
Planmatig onderhoud	15.757	13.552	10.065
Contract onderhoud	2.890	3.167	2.860
Totaal	18.647	16.719	12.925



Grafiek 3.5 Aedes-benchmark Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering



"HET STATIONSKWARTIER IS EEN VOORBEELD-PROJECT VOOR GEBIEDS-ONTWIKKELING IN NEDERLAND"

Eind 2021 startte de bouw van de eerste 29 woningen in de Indische Buurt, onderdeel van de grootschalige gebiedsontwikkeling Stationskwartier in Zwijndrecht. Bij dit project trekken we nauw op met de gemeente. Jos Huizinga, wethouder van onder andere ruimtelijke ontwikkeling en grote projecten, is blij met de samenwerking.

"Gemeente en Woonkracht10 hebben allebei als doelstelling dat mensen een goede woning hebben voor een redelijke huurprijs. We hebben een fikse opdracht te vervullen, ook wat betreft herstructurering en de energietransitie. Om dat voor elkaar te krijgen, hebben we elkaar nodig. We hebben veel energie en tijd gestoken in de samenwerkingsovereenkomst. Verder is gelijkwaardigheid de basis en zijn we open en eerlijk naar elkaar, ook als iets niet goed gaat. Het onderlinge vertrouwen stralen we naar buiten uit. Bijvoorbeeld bouwers en ontwikkelaars willen graag met ons samenwerken.

Ik ben heel blij dat we nog in 2021 de eerste paal hebben geslagen voor 29 woningen aan de Sumatralaan. Daarmee is de herontwikkeling van de Indische buurt fase 1 werkelijk gestart; de eerste stap van de grote herstructurering rond het station in Zwijndrecht. We laten zien dat het ons ernst is met deze herstructurering waardoor hopelijk ook inwoners, huurders het vertrouwen krijgen: het gaat nu echt gebeuren.

Al met al mogen we best een beetje trots zijn. Het Stationskwartier is een voorbeeldproject voor gebiedsontwikkeling in Nederland."

Jos Huizinga
Wethouder van o.a. ruimtelijke ontwikkeling en grote projecten
Gemeente Zwijndrecht



Lees hier het volledige interview via woonkracht10-jaarverslagonline.nl



"VERTROUWEN IS DE BAKERMAT VAN RGS, GOEDE INFORMATIE EEN VOORWAARDE"

Afgelopen jaar hebben we de samenwerking met onze zes RGS-partners (Resultaat Gericht Samenwerken) verder geïntensiveerd. Pieter Hans de Goede en Arno Kleijn, directeur bij respectievelijk De Goede Vastgoedonderhoud en Hemubo, twee van de RGS-partners, vertellen erover.

"Bij RGS ligt het risico van het ontwerp en de uitvoering bij de opdrachtnemende partij. Omdat we budgetverantwoordelijk zijn en zelf meedenken over het ontwerp, is de kwaliteit van het eindresultaat beter en de klanttevredenheid hoger. De ketenpartners ontwikkelen verschillende scenario's die passen bij het eindresultaat dat Woonkracht10 wenst. We

inventariseren de technische staat van de woningen en wat nodig is qua verduurzaming. Maar we kijken ook naar de woonbeleving van bewoners en welke klachten zij eventueel hebben. Dat nemen we mee in de planvorming. Verder kun je met een scenario aan bewoners laten zien wat ze in de komende jaren mogen verwachten. Dat kan ook bijdragen aan een hogere klanttevredenheid.

Vertrouwen is de bakermat van RGS, goede informatie een voorwaarde. Uniek voor Woonkracht10 is dat ze zich als opdrachtgever kwetsbaarder wil opstellen. Woonkracht10 en de zes ketenpartners zijn nu echt zeven gelijkwaardige partners. Daardoor heeft de

ketensamenwerking veel meer draagkracht gekregen en is een kwalitatief hoogwaardigere samenwerking ontstaan. Het gaat erom dat we de kennis aan twee kanten van de tafel goed gebruiken. Met informatie van Woonkracht10, zoals de complex- en wijkstrategie, kunnen wij goede scenario's maken."

Pieter Hans de Goede, directeur De Goede Vastgoedonderhoud (links) en Arno Kleijn, directeur Hemubo



Lees hier het volledige interview via woonkracht10-jaarverslagonline.nl



THUIS GEVEN

"Thuis Geven? Dat is vooral zorgen dat er voldoende goede woningen zijn voor huurders. En die zijn er niet. Dat kan ik Woonkracht10 niet zozeer kwalijk nemen: ze hebben het geld gewoon niet. Verder vind ik de service belangrijk. Die is heel goed. Als je belt staan ze gelijk klaar. We zijn eigenlijk heel tevreden en wonen hier prima."

De heer C. van der Giessen - Papendrecht

Adequaat rentmeesterschap

We willen maximaal van betekenis zijn voor onze klanten. Nu en in de toekomst. Maar onze financiële middelen zijn beperkt. Met adequaat rentmeesterschap zoeken we de balans tussen onze opgaven en ambities en onze financiële mogelijkheden. En daar betrekken we belangrijke belanghebbenden bij, zoals de CombiRaad en de gemeenten.

Tot 2026 kunnen we onze ambities waarmaken met behoud van onze goede financiële positie. Om dat in de jaren daarna ook vol te houden, moeten we financieel en volkshuisvestelijk keuzes maken. In nauw overleg met onze Raad van Commissarissen (RvC) hebben we besloten om onze interne ratio's iets op te rekken. Zo kunnen we volkshuisvestelijk maximaal stretchen zonder in de financiële problemen te komen. Dit is in 2021 vastgelegd in de financiële beleidsdocumenten. We hebben een vliegplan ontwikkeld om zicht te houden op de ontwikkelingen zodat we bij financiële tegenvallers tijdig kunnen bijsturen. Zo blijven onze inzet en onze financiële gezondheid in evenwicht. We hebben het vliegplan besproken met de wethouders Wonen en met de CombiRaad. Zodoende hebben zij inzicht in wat Woonkracht10 kan waarmaken. En kunnen we gezamenlijk bepalen welke keuzes wij maken als bijsturen nodig is.

We hebben in 2021 stappen gezet om onze bedrijfslasten verder te beheersen. Budgetten en uitgaven zijn op afdelingsniveau inzichtelijk zodat budgethouders daar goed oog op kunnen houden. De businesscontrollers zijn hierbij hun kritische sparringpartners. Op basis van ons nieuwe ondernemingsplan volgen in 2022 verdere acties om onze bedrijfslasten te matigen en onze doelmatigheid te vergroten.

Door rijksbeleid zijn de huren in 2021 bevroren. Huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen en een relatief hoge huur, hadden recht op huurverlaging.

Onze strategie om huurachterstand vroeg te signaleren en er snel actie op te ondernemen, heeft resultaat: in 2021 daalde het huurachterstandspercentage en was maar één ontruiming op basis van huurachterstand. Slechts een klein aantal huurders is door de coronacrisis in betalingsproblemen gekomen. Met hen zijn maatwerkafspraken gemaakt. Zodoende is het effect van de coronacrisis op onze huurinkomsten nog altijd beperkt.

De doelen voor 2021

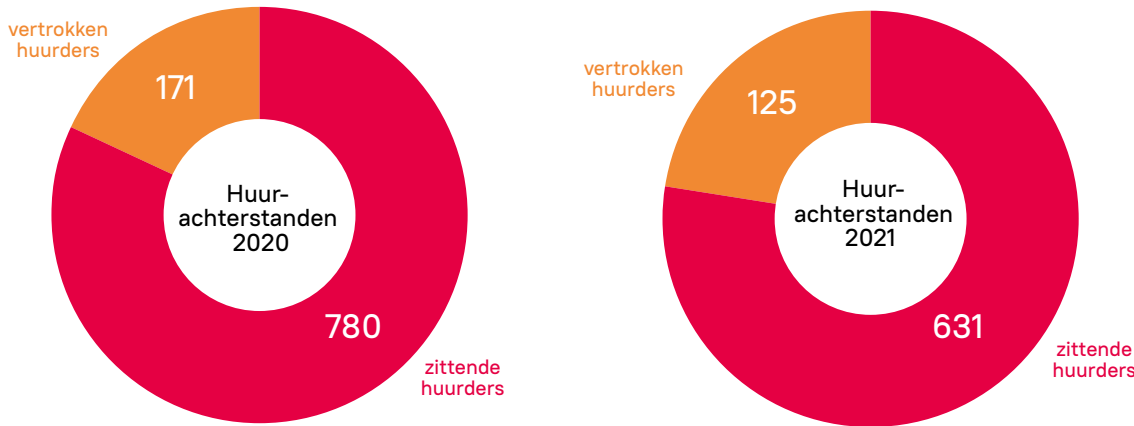
- Vanwege de (on)mogelijkheid van een duurzaam verdienmodel voor Woonkracht10 na 2025, ontwikkelen we een door onze stakeholders gedragen vliegplan en stellen dat vast. (028)
- We stellen het herijkte financieel beleid 2021-2025 (inclusief rendementsbeleid) en de nieuwe financieringsstrategie 2021-2025 vast. (029)
- Nadat 2020 in het teken stond van corona en het continu bijstellen van de bedrijfsvoering, focussen we in 20201 om grip te krijgen op de bedrijfslasten. (030)
- Op basis van de Aedes-benchmark voor wat betreft de bedrijfslasten voeren we een plan uit om onze bedrijfslasten te verlagen en onze doelmatigheid te vergroten. (031)
- De businesscontrollers komen in positie zodat zij de lijnmanagers kunnen ondersteunen bij hun verantwoordelijkheid als proceseigenaren in de planning- en controlcyclus. (032)

Balans houden tussen opgaven en financiële continuïteit (D28, D29)

In 2020 werd duidelijk dat woningcorporaties op termijn geen duurzaam bedrijfsmodel hebben. De kosten, heffingen en belastingen stijgen terwijl de huurinkomsten onvoldoende meegroeien. Voor Woonkracht10 geldt dat wij tot 2026 onze ambities kunnen waarmaken met behoud van voldoende financiële buffer. Om ook op langere termijn onze huurders goed van dienst te kunnen zijn en ambities waar te kunnen maken, moeten we zowel financiële als volkshuisvestelijke keuzes maken. Op deze vaststelling hebben we geacteerd. In 2020 hebben we samen met onze RvC uitgebreid gesproken over aanpassing van onze eigen financiële normen. We hebben daarin iets meer ruimte gezocht zodat we volkshuisvestelijk meer kunnen stretchen, maar wel onze financiële continuïteit behouden. De nieuwe uitgangspunten zijn verwerkt in ons financiële beleid 2021-2025 (inclusief rendementsbeleid) en de financieringsstrategie 2021-2025. Deze financiële beleidsdocumenten zijn in 2021 vastgesteld.

Door de investeringen die we tussen 2021 en 2025 willen doen, nemen onze financiële reserves iets af maar we houden voldoende financiële buffer. Om goed te kunnen volgen hoe een ander zich ontwikkelt én om tijdig bij te kunnen sturen, hebben we een vliegplan ontwikkeld. Ons vliegplan geeft de ruimte aan om, binnen de kaders van onze financiële continuïteit, voor onze huurder van betekenis te zijn en te blijven. Daarbij kijken we steeds vijf jaar vooruit. Zo hebben we in 2021 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2022-2026 verschillende scenario's vastgelegd in het vliegplan. Die scenario's laten de financiële consequenties zien van mogelijke tegenvallers zoals het niet of later doorgaan van de verkoop van onze woningen in Hendrik-Ido-Ambacht, toenemende loon- en bouwkosten en stijgende rente. Behalve naar de financiële effecten kijken we ook naar de volkshuisvestelijke effecten. Wat betekenen eventuele financiële tegenvallers bijvoorbeeld voor onze ambitie om woningen op het warmtenet aan te sluiten? Of wat is het effect op onze nieuwbouwproductie?

Diagram 4.1 Huurachterstanden



In de scenario's is ook rekening gehouden met een korting op de verhuurderheffing. Het vliegplan laat goed zien dat Woonkracht10 de afgelopen jaren het maximale heeft gedaan en dat we, als we op dezelfde voet verdergaan, rond 2027/2028 in de problemen komen met onze ratio's. Nu de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft, levert dat niet per definitie ruimte om meer te doen, maar kunnen we onze inzet langer volhouden zonder dat we in financiële problemen komen.

Het vliegplan is gedeeld met onze RvC. Daarna hebben we het besproken met de CombiRaad en met de wethouders Wonen. Zij waardeerden het dat ze op deze manier meer inzicht krijgen in onze financiële (on)mogelijkheden en vroeg worden meegenomen in de

keuzes die wij maken als het financieel gezien nodig is om bij te sturen.

Minder huurachterstanden, slechts één ontruiming

Betalingsachterstanden vroeg signaleren én er direct actie op ondernemen. Die strategie hebben we in 2021 verder uitgebouwd, vooral omdat we vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid het leed van schulden of zelfs huisuitzettingen willen voorkomen. Intern werken de incassomedewerkers in gebiedsteamverband nauw samen met de wijkconsulenten. Extern intensiveren we de samenwerking met de sociale wijkteams van de gemeenten. Deze strategie werpt zijn vruchten af. In 2021 is het huurachterstandspercentage van zowel vertrokken als zittende huurders verder gedaald. En we hebben het aan-

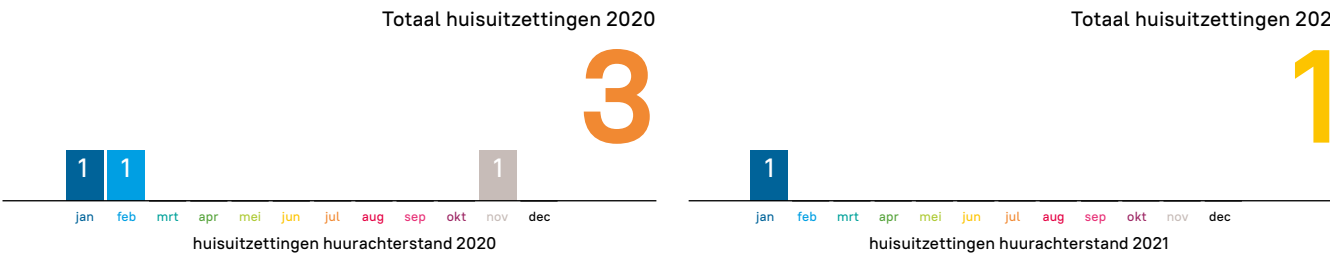
tal huisuitzettingen door huurachterstand weer verder teruggebracht. Waren dat er in 2020 nog twee, in 2021 was het er slechts één.

In 2021 hebben we de acceptgiro als betaalmiddel succesvol afgebouwd door onze huurders een modern alternatief te bieden. Inmiddels is bekend dat er landelijk per 1 juni 2023 een einde komt aan de acceptgiro als middel om mee te betalen.

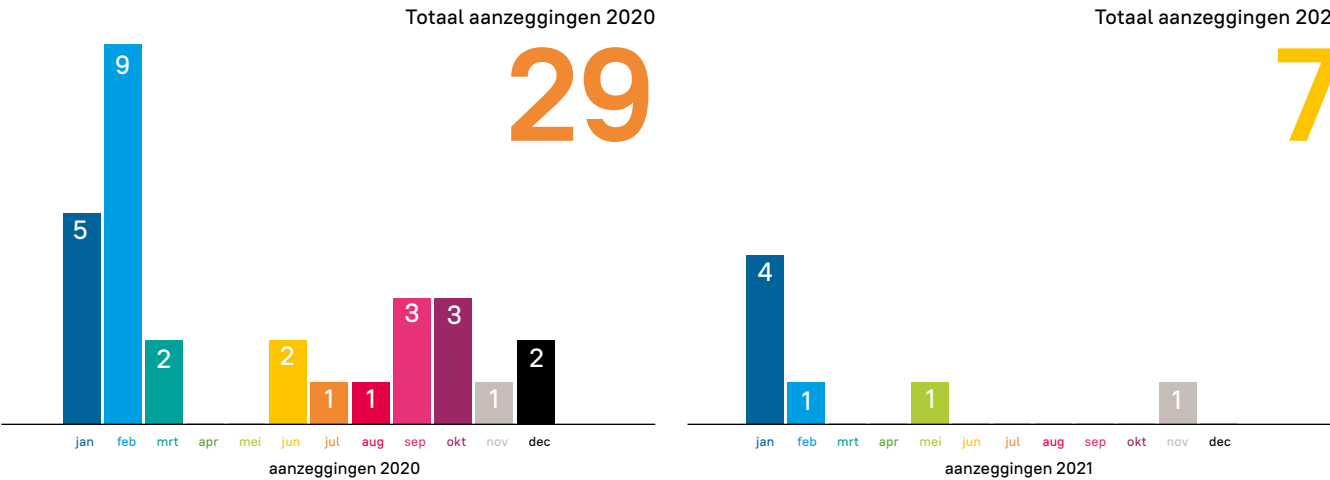
Focus op beheersing van onze bedrijfslasten (D30, D31, D32)

In ons streven naar een duurzaam bedrijfsmodel blijven we kritisch op onze bedrijfslasten. In 2020 werden we erg in beslag genomen door de onverwachte wendingen van de coronacrisis waarop we steeds onze bedrijfsvoering moes-

Grafiek 4.2 Huisuitzettingen huurachterstand 2020-2021



Grafiek 4.3 Aanzeggingen huisuitzetting 2020-2021

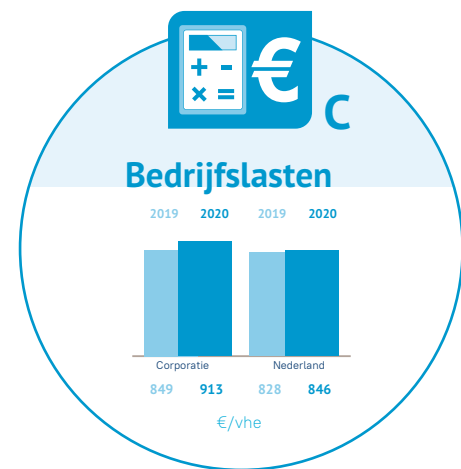


ten aanpassen. In 2021 waren we beter voorbereid en konden we focussen op de beheersing van onze bedrijfskosten. De begroting wordt nu op afdelingsniveau inzichtelijk gemaakt zodat de budgethouders zelf in de gaten kunnen houden hoe de uitgaven zich ontwikkelen in relatie tot het budget. Zo vergroten we het budget- en kostenbewustzijn van medewerkers en afdelingen. Daarnaast zijn de businesscontrollers gestart in hun rol als ondersteuner en kritische sparringpartner van de lijnmanagers. Met als doel om de resultaatgerichtheid en voorspelbaarheid van onze organisatie te vergroten. We zien dat de gesprekken tussen businesscontrollers en proceseigenaren goed op gang zijn gekomen in 2021. Met het nieuwe ondernemingsplan hebben we ook de doelstelling voor wat betreft onze bedrijfslasten nog eens vastgesteld. We willen minimaal een

B-score halen in de Aedes-benchmark. Aan de hand van het ondernemingsplan maken we een plan om de bedrijfslasten te matigen en de doelmatigheid te vergroten. De concrete acties brengen we in 2022 ten uitvoer. De benchmark op de bedrijfslasten kijkt terug naar het afgelopen boekjaar (score is dus over 2020). Over 2020 zien we bij Woonkracht10, net als in de hele sector, een stijgende tendens ten opzichte van 2019. Woonkracht10 komt uit op een geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslast (GBNB) van € 913 per verhuurbare eenheid (vhe). In 2019 was dat € 849 per vhe. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de eenmalige last van zo'n € 800.000 als gevolg van de fondsvorming (met terugwerkende kracht) voor het serviceabonnement en het ontstoppingsfonds. Door deze incidentele last op de servicekosten in 2020

komen we uit op een C-score. Zonder die eenmalige last waren we uitgekomen op een B-score. **Huurverlaging en huurbevrozing** Door ingrijpen van de rijksoverheid zijn de huren in 2021 niet verhoogd. Sterker, door de Wet eenmalige huurverlaging hadden huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen en een relatief hoge huur, per 1 april 2021 recht op huurverlaging. Voor de jaarlijkse huurverhoging werd het maximale huurverhogingspercentage op 0% gezet. Huurders van een sociale huurwoning kregen zodoende op 1 juli géén huurverhoging, ook geen inkomensafhankelijke.

Grafiek 4.4 Aedes-benchmark Bedrijfslasten



ZORGEN DAT WOONKRACHT10 OOK OVER TIENTALLEN JAREN NOG KAN INVESTEREN

Onze opgaven en ambities zijn groot, onze financiële middelen beperkt. Belangrijk dus dat we die financiële middelen goed beheren. Hiervoor werken we samen met treasury-adviseur Bert Kampen van Thésor. Hij vertelt over de samenwerking en de belangrijkste ontwikkelingen in 2021.

“Begin 2021 hebben we gezamenlijk de financieringsstrategie uitgewerkt. Die geeft handvatten hoe Woonkracht10 de komende jaren haar investeringsplan kan uitvoeren. Naast de leningenstrategie is financiële duurzaamheid daarin het belangrijkste speerpunt zodat Woonkracht10 ook over tientallen jaren nog kan investeren. De onderlegger van de financieringsstrategie is daarom dat Woonkracht10 onrendabele uitgaven uit eigen middelen betaalt. Idealiter wordt bij nieuwbouw maximaal 50% geleend en wordt verduurzaming voor 100% uit eigen middelen betaald.

Een ander belangrijk thema in 2021 was de financiering rond de collegiale aankoop en verkoop van woningen. Woonkracht10 zou ongeveer twee keer zoveel cash binnenkrijgen ten opzichte van wat ze moest betalen. Dat betekent overliquiditeit: geld op de bank dat je niet nodig hebt. Onwenselijk vanwege de creditrente en omdat er altijd een klein risico is dat een bank omvalt. De oplossing hebben we gevonden in een zogenaamde activa/passiva-transactie. Daarbij draag je naast het woningbezit ook de marktwaarde van leningen over waardoor je minder cash op de bank krijgt.

Woonkracht10 is een leuke, open club. Dat betekent dat ik maximaal kan adviseren. Ik denk dat we in 2021 met de financieringsstrategie een goed fundament hebben neergezet om op voort te bouwen.”

Bert Kampen
Treasury-adviseur Thésor

Lees hier het volledige interview via woonkracht10-jaarverslagonline.nl



THUIS GEVEN

“Goede service en een leefbare buurt: dat vind ik belangrijk. En dat is prima geregeld. Ik merk dat de dienstverlening van Woonkracht10 is verbeterd. Wel stoort ik me aan de scheve huurverhoudingen. Waarom betaalt de een meer voor precies dezelfde woning als een ander? Als je allebei hetzelfde verdient? Ik weet dat Woonkracht10 hier niets aan kan doen, dat regelen ze in Den Haag. Maar raar vind ik het wel.”

De heer R. Worthington - Alblaserdam

5.1

Duurzame organisatie Goed werkgeverschap

Een wendbare organisatie, dat is wat we op termijn willen zijn. Móeten zijn om in partnerschap de complexe opgaven aan te pakken. Dat vraagt flexibiliteit en eigenaarschap van onze medewerkers. Wij geven hun de mogelijkheden om zich in die richting te ontwikkelen en willen onze medewerkers een gezonde en veilige werkplek bieden. In een organisatie waar vertrouwen, veiligheid en transparantie de belangrijkste waarden zijn.

Wat het inhoudt om een wendbare organisatie te zijn, is in 2021 in het kader van het nieuwe ondernemingsplan onderzocht en ingevuld. Ongeveer een vijfde van alle medewerkers heeft zich hiermee beziggehouden, de rest boog zich over de andere pijlers van het ondernemingsplan. We zien de waarden vitaal, zelfregie en flexibel als de kern van een wendbare organisatie.

Hoewel er een zekere mate van gewenning optreedt, hebben de coronamaatregelen nog altijd veel impact op onze manier van (samen)werken en op onze medewerkers. Een groep collega's, de zogenaamde verbindingsambassadeurs, heeft goed werk gedaan in het verbonden houden van medewerkers. Het werken op afstand, oftewel het hybride werken, wordt het 'nieuwe normaal' en gaat ons eveneens

helpen om wendbaarder te zijn. In 2021 hebben we hier een visie op ontwikkeld. De hieraan verbonden beleidsverandering wordt in 2022 uitgewerkt.

Veel tijd en energie is besteed aan het werven van nieuwe medewerkers. Met extra acties is het ondanks de krappe arbeidsmarkt gelukt om 20 nieuwe medewerkers aan te trekken. We bieden ook ruimte voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Reden voor Baanbrekend Drechtsteden om Woonkracht10 te nomineren voor de Social Impact Award.

Het herijkte arbo-, agressie- en ziekteverzuimbeleid is ingevoerd en geborgd. Met als doel om het ziekteverzuim zoveel mogelijk te beperken. En via CorpoConnect Zuid Holland Zuid zijn uiteenlopende activiteiten aangeboden om de duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van onze medewerkers te bevorderen.

De doelen voor 2021

- We maken een plan om het hybride werken verder vorm te geven en te borgen en stellen dit vast. (033)
- We maken een plan om de HR-gesprekkencyclus te optimaliseren en voeren dat in. (034)
- We optimaliseren het personeelsinformatiesysteem en voeren dat in. (035)
- We voeren het systeem opleidingsmakelaar/leermanagement-systeem in. (D36)
- Het herijkte arbobeleid wordt ingevoerd. (037)
- We voeren het agressiebeleid uit, inclusief bijbehorende trainingen. (038)
- We borgen het herijkte ziekteverzuimbeleid en -protocol. (039)
- De arbodienstverlening door Zorg van de Zaak wordt geëvalueerd. (040)
- We versterken de vitaliteit, het verandervermogen en de vakvolwassenheid van medewerkers door activiteiten van CorpoConnect Zuid Holland Zuid aan te bieden. (041)

Wendbare organisatie als pijler van het nieuwe ondernemingsplan

Wat betekent het om een wendbare organisatie te zijn? Bij de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan is een groep medewerkers met deze strategische pijler aan de slag gegaan. Zoals andere groepen medewerkers invulling gaven aan de andere strategische pijlers: Hart voor de klant, Veerkrachtige buurten, Waardevol vastgoed en Duurzame bedrijfsvoering. Doordat alle medewerkers hebben bijgedragen en het ondernemingsplan bottom up tot stand is gekomen, is het echt een plan van ons allemaal. Voor wendbare organisatie zien we vitaal, zelfregie en flexibel als de belangrijkste waarden. Als iedere medewerker zelf regie heeft over het werk, kunnen we allemaal van betekenis zijn. Samen willen we een vitale organisatie zijn, waar we ons flexibel inzetten voor de complexe opgaven die voorliggen.

Werken op afstand, tijdens de coronacrisis en daarna

Werken op afstand maakt ons ook wendbaarder. De coronacrisis heeft dit in een stroomversnelling gebracht. In 2021 hebben we een visie ontwikkeld op hybride of plaats- en tijdonafhankelijk werken. Daarbij kunnen mensen

op kantoor, thuis of op een andere plek werken, overdag, 's avonds of in het weekend. Belangrijke uitgangspunten in de visie zijn dat we werken vanuit vertrouwen en sturen op resultaten. In de visie staat ook wat nodig is om van plaats- en tijdonafhankelijk werken tot een succes te maken. De visie is in concept klaar en wordt begin 2022 vastgesteld. Daarna stellen we het beleid verder op en een plan van aanpak voor de implementatie.

Gedurende het afgelopen jaar heeft Woonkracht10 meebewogen met de door de overheid opgelegde coronamaatregelen: strikt in het thuiswerken als dat moest, soepeler als het kon. Om onderling binding te houden tijdens de lockdown, organiseerden de collega's die zich hebben opgeworpen als verbindingsambassadeurs diverse activiteiten. Ze deelden bijvoorbeeld filmpjes waarin nieuwe medewerkers zich voorstelden en nieuwsbrieven en foto's over de diverse werkzaamheden van de teams. Veel waardering was er ook voor de online escaperoom en het lekkers dat medewerkers rond Pasen kregen. In de zomer is de werkplekreserveringsapp geïntroduceerd, ook alvast met het oog op het toekomstige plaats- en tijdonafhankelijk werken.

Leidinggevendenden meer aan zet

In de organisatiecultuur die we nastreven hebben leidinggevendenden een belangrijke rol in het begeleiden en monitoren van 'hun' medewerkers. Bijvoorbeeld wat betreft hun ontwikkeling en bij ziekte. Om hen daarin optimaal te ondersteunen en de processen goed en efficiënt te laten verlopen, zijn we in 2021 gestart met het verbeteren van het personeelsinformatiesysteem. Dit traject loopt door in 2022. Na afronding ervan gaan we aan de slag met de invoering van een opleidingsmakelaar/leermanagementsysteem dat leidinggevendenden meer mogelijkheden geeft om te monitoren hoe medewerkers zich ontwikkelen. Het plan van aanpak om de HR-gesprekkencyclus te verbeteren pakken we ook op in 2022. Vanwege de intensieve trajecten rond het ondernemingsplan en de visie op hybride werken ontbrak het aan tijd om dat in 2021 te doen.

Werving op een krappe arbeidsmarkt

In 2021 is de formatie gedaald met ruim 2 fulltime-equivalent (fte): van 113,56 fte zijn we gegaan naar 111,41 fte. Om invulling te geven aan de vacatures die ontstonden door vertrek van medewerkers, is veel tijd en energie gestoken in het zoeken en aantrekken van nieuwe gekwalificeerde medewerkers. Ondanks de huidige krapte op de arbeidsmarkt is het gelukt om 20 mensen aan te trekken. Daarnaast waren in 2021 in totaal vijf stagiaires werkzaam binnen Woonkracht10 en hadden we twee trainees via het programma Talent in Huis.

Om het aantrekkelijker te maken om bij Woonkracht10 te komen werken én om te benadrukken dat wij willen werken vanuit vertrouwen, is besloten dat nieuwe medewerkers op een reguliere formatieplek direct een vaste aanstelling krijgen. Met medewerkers die al bij ons in dienst waren met een tijdelijk contract is een overgangsregeling afgesproken. En we hebben in 2021 een

vitaliteitsregeling voorbereid. Daarmee krijgen medewerkers een budget dat ze kunnen inzetten voor bijvoorbeeld een sportschoolabonnement of sport- of yogalessen, maar ook voor de aanschaf van sportaccessoires. De regeling is voorgelegd aan de OR en wordt in 2022 ingevoerd.

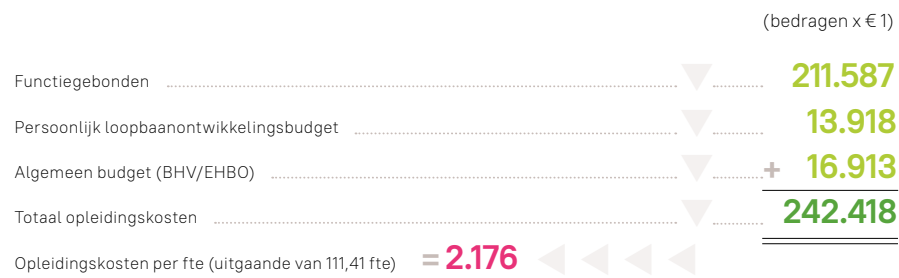
Genomineerd voor de Social Impact Award

Als inclusieve organisatie, bieden we mensen met afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om binnen Woonkracht10 werkervaring op te doen. Hiertoe hebben we in 2020 een arbeidsplaats gecreëerd op de afdeling Wonen. In 2021 hebben we daar twee projectgebonden formatieplaatsen aan toegevoegd. Dit was voor het Werkgevers-Servicepunt Drechtsteden Baanbrekend reden om Woonkracht10 te nomineren voor de Social Impact Award. Vanwege de lockdown is de award uiteindelijk niet uitgereikt, maar ook de nominatie is al een mooie opsteker.

Tabel 5.1 Personele lasten

	BEGROOT	GEREALISEERD	AFWIJKING
Vaste personele lasten	9.678.021	8.385.359	-1.287.452
Tijdelijke personele lasten	428.108	1.565.974	1.168.866
Totaal personele lasten	10.106.129	9.951.333	-118.586

Grafiek 5.2 Opleidingskosten



Tabel 5.3 Deskundigheid bestuur

NAAM BESTUURDER	PE-PUNTEN 2021	PE-PUNTEN 2020	PE-PUNTEN 2019	PE-PUNTEN 2018
E. Zwijnenburg	4	20	79	45
E. Groeneveld (vanaf 01-09-2020)	39,5	22	13	n.v.t.

Tabel 5.4 Instroom, doorstroom en uitstroom personeel

	AANTAL	MAN	VROUW
Instroom	20	13	7
Doorstroom	4	0	4
Uitstroom	20	12	8

Naast bovenstaande aantallen zijn in 2021 in totaal 5 stagiaires werkzaam (geweest) binnen Woonkracht10 op de afdelingen Wonen, Vastgoed, Financiën en Kwaliteitsmanagement. Vanuit het programma 'Talent in Huis' zijn 2 trainees werkzaam geweest bij de afdeling Wonen.

Blijvende aandacht voor verzuimpreventie (D37, D38, D39, D40)

Het ziekteverzuim blijft een belangrijk aandachtspunt. Het streven voor 2021 was om op een verzuimpercentage van 4,5% of minder uit te komen. We waren op de goede weg; van maart tot september bleef het (ruim) onder de 4%. Maar daarna is het verzuim weer flink gestegen. We hebben onder andere te maken met enkele nieuwe langdurig zieken. De oorzaken van het langdurig verzuim zijn uiteenlopend. Over het hele jaar

gemeten komt het ziekteverzuim uit op 4,7%. Dat is hetzelfde percentage als over 2020. De meldingsfrequentie is per 31 december 2021 0,89%, aanmerkelijk lager dan de 1,47% op de peildatum in januari 2020, en ongeveer hetzelfde als eind 2020 (0,83%). De daling is mede te danken aan de betere thuiswerkmogelijkheden. Ons ziekteverzuimbeleid en -protocol zet in op verzuimpreventie en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Om dit beleid te borgen, hebben alle

medewerkers deelgenomen aan bewustwordingssessies. Met daarin onder meer aandacht voor hoe je een goed gesprek voert over inzetbaarheid, hoe je signalen dat het niet goed gaat vroeg kunt herkennen en welke mogelijkheden er zijn tot de-medicaliseren. Ook leidinggevers zijn getraind. Hun werd onder meer geleerd hoe de gesprekken te voeren, hoe te kijken naar ‘de mens achter de medewerker’ en hoe daarop de juiste interventies af te stemmen. Verder is het sociaal-medisch overleg iets anders

ingericht; met een plenair gedeelte over trends en ontwikkelingen en individuele sessies waarin leidinggevers specifieke zaken kunnen doornemen met de bedrijfsarts en HR-adviseur. In 2021 hebben we de samenwerking met arbodienstverlener Zorg van de Zaak geëvalueerd, met een positieve uitkomst, en zijn trainingen georganiseerd in het kader van het agressiebeleid. En ook het arbobeleid krijgt vorm. Het is voorgelegd aan de OR.

Duurzame inzetbaarheid bevorderen via Corpo Connect Zuid Holland Zuid (D41)

Woonkracht10 maakt onderdeel uit van het samenwerkingsverband Corpo-Connect Zuid Holland Zuid. Deze organisatie bevordert de duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers van de aangesloten corporaties. Veel van onze medewerkers namen deel aan uiteenlopende workshops en activiteiten die CorpoConnect in 2021 aanbood. Van workshops yoga, Meesterschap vanaf je 50e en Weer energiek thuiswerken tot een zomerboostchallenge waarin medewerkers elke dag werden aangemoedigd om in beweging te komen. Ook was er gelegenheid om een kijkje te nemen bij een andere organisatie of in gesprek te gaan met een ontwikkeladviseur of coach. We krijgen veel positieve reacties terug van de deelnemers.

Grafiek 5.5 Ziekteverzuim 2021

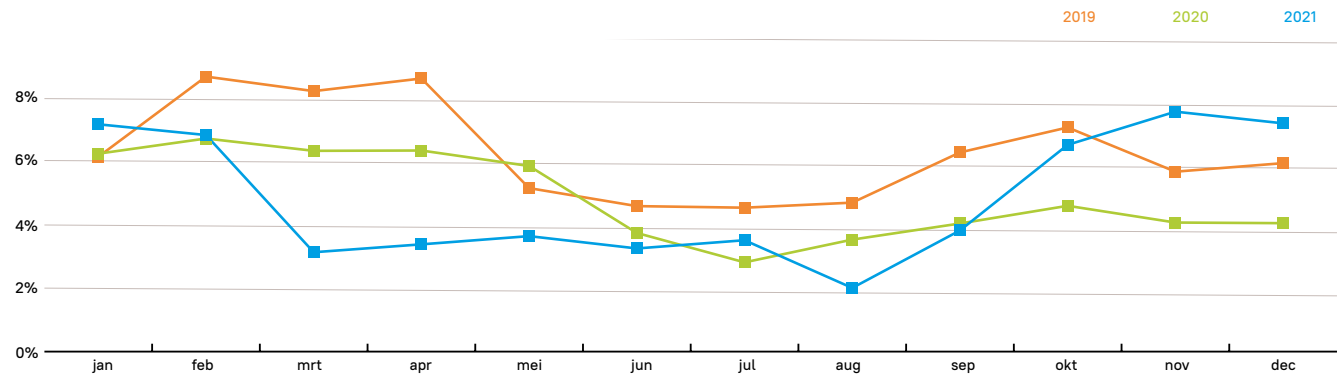
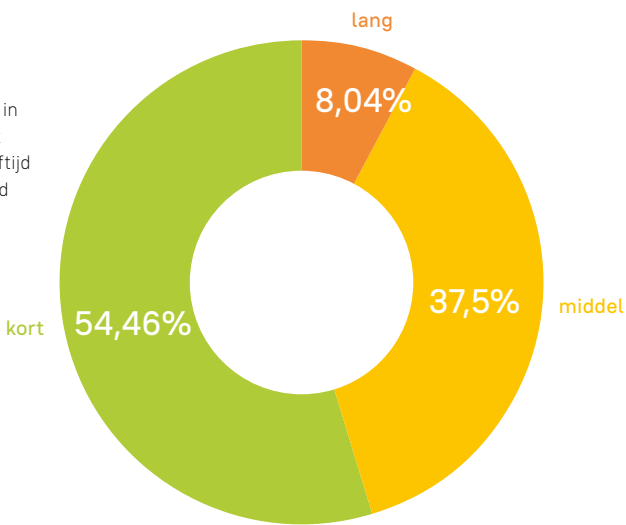


Diagram 5.6 Verzuim/duurklasse

Facts & figures

Per 31 december 2021 zijn er 125 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 111,41 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 45,25 jaar en de gemiddelde diensttijd 9,6 jaar.



Verzuim 2021

4,70%

Verzuim per 31-12-2021

7,14%

Meldingsfrequentie

0,89

Tabel 5.7 Personeelsbezetting

	AANTAL MEDEWERKERS			FTE			GEMIDDELTE LEEFTIJD			GEMIDDELTE DIENSTTIJD		
	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw
Bestuur incl secr en controll	6	3	3	5,83	3,00	2,83	55,60	55,60	55,60	11,02	12,09	9,96
Staf overig	8	1	7	6,39	0,78	5,61	54,30	58,00	53,70	11,61	1,75	13,02
Financiën	18	12	6	16,31	12,00	4,31	50,00	49,50	50,50	13,32	8,64	22,68
I&A	5	4	1	4,89	3,89	1,00	48,00	48,00	49,00	13,97	10,68	17,26
Vastgoed	21	15	6	18,89	14,00	4,89	49,43	48,53	51,67	9,34	8,69	10,98
Vastgoedsturing	4	4	0	3,67	3,67	0,00	46,00	46,00	0,00	4,46	4,46	0,00
Wonen	63	24	39	55,43	23,17	32,26	45,25	43,96	46,05	9,60	11,01	8,73
TOTAAL	125	63	62	111,41	60,51	50,90	47,81	47,24	48,40	10,22	9,47	10,98

DE KRACHT VAN DATAGEDREVEN WERKEN

Datagedreven werken wordt steeds meer gangbaar in de corporatiwereld. Ook bij Woonkracht10 ontwikkelen we ons in die richting. Informatiespecialisten Ronald Tijssen en Jan den Haak weten er alles van.

“In 2021 zijn we verdergegaan met het ontsluiten van Tobias en andere systemen via Power BI. Rapporten worden nu geautomatiseerd samengesteld, ververst en verspreid, op basis van data rechtstreeks uit de bronsystemen. Dat is minder tijdrovend en minder foutgevoelig. En omdat alle informatie automatisch uit de bronsystemen komt, zijn processen vanuit allerlei invalshoeken inzichtelijk te maken zodat we ze kunnen optimaliseren.

Ook hebben we in 2021 diverse managementdashboards gerealiseerd waarmee proces-teams, die met procesoptimalisatie bezig zijn, kunnen sturen en verantwoorden. Om de informatievoorziening en -behoefte zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, is er wisselwerking. De procesteams vragen om bepaalde informatie, de informatiespecialist duikt daarvoor in de data en brengt dan ook andere informatie bij het procesteam onder de aandacht. Die proactieve kant, daar zit vooral onze toegevoegde waarde.

Het inzicht dat we met datasturing geven, helpt medewerkers hun werk te prioriteren en tijd over te houden om maatwerk te bieden. En met dat inzicht kunnen we onze dienstverlening optimaliseren. Dat is een belangrijke kracht van datagedreven werken: dat je beslissingen neemt op basis van feiten. De medewerkers en hun gevoel blijven belangrijk, maar het is goed om dat gevoel te onderbouwen met data.”

Informatiespecialisten Ronald Tijssen (links) en Jan den Haak



Lees hier het volledige interview via [woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)

5.2

Duurzame organisatie

Interne beheersing, risico- en kwaliteitsmanagement

Om onze klanten optimaal te bedienen en volkshuisvestelijk maximaal te presteren, hebben we de ambitie om ons werk sneller, beter en met stabielere resultaten uit te voeren. Daarom geven we op het gebied van kwaliteitsmanagement uitvoering aan het verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken, sturen’. Binnen dit programma werken we aan de juiste balans tussen resultaat- en mensgerichte activiteiten om beter ‘in control’ te komen op onze processen. Met een In Control Statement (ICS) voor steeds meer processen. Hiertoe zijn data onze basis. Die geven ons inzicht zodat we, met behulp van de inrichting van de ‘three lines to improve’, samen gericht kunnen sturen op het proces en de resultaten. Dit model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het in samenhang beheersen van het proces, de prestaties en de risico's. Bij ‘in control’ zijn hoort ook dat we risico's kennen, op waarde schatten en beheersbaar houden. Dat is waar we ons met risicomanagement op richten en ook dat is iets dat we samen moeten doen.

In 2021 is de beweging naar procesgericht denken, werken, sturen goed op stoom gekomen. Meer actieve procesteams hebben een flinke slag gemaakt in het actualiseren en vastleggen van processen en de kpi's waarop we willen sturen. Voor 16 processen hadden we eind 2021 een ICS.

Het risicomanagement is verder bestendigd. De strategische risico's zijn herijkt en het risicomanagementbeleid is in concept klaar. En met meer processen in het verbeterprogramma en meer ICS'en, hebben we ook meer risico's (beter) in beeld.

Dit waren de doelen voor 2021

- We scherpen de ‘checks and balances’ in processen en risicomanagement aan door intensievere samenwerking tussen businesscontrollers en lijnmanagers. (042)
- Kwaliteitsbewustzijn en procesorganisatie zijn ingebed, de procesteams zijn in positie en beïnvloeden het resultaat aantoonbaar (voor de in ICS-trajecten opgenomen processen). (043)
- Het kwaliteitssysteem is up to date en ingericht, ondersteunende tooling is ingevoerd (voor de in ICS-trajecten opgenomen processen). (044)
- Verdere ontwikkeling ICS: per afdeling is het doel op ICS-processen behaald, zijn risico's inzichtelijk, beheersmaatregelen ingericht en worden verbeteringen volgordekelijk uitgevoerd. (045)
- Gerichte ondersteuning en advisering vanuit de tweede en derde lijn is uitgevoerd. We toetsen de kwaliteit en voortgang van de uitvoering op basis van het auditplan. (046)
- Met een bewustwordingscampagne en trainingen wordt het elkaar aanspreken verder ontwikkeld. (047)
- We maken integriteit op toegankelijke wijze bespreekbaar binnen de teams, integriteit wordt nadrukkelijk gepositioneerd in het onboardingsprogramma voor nieuwe medewerkers. (048)
- De risico's, zowel strategisch als in de bedrijfsvoering, zijn in kaart, risico-eigenaren benoemd en de monitoring is ingericht aansluitend op de Plan, Do, Control, Act-cyclus. (049)

De beweging naar ‘Procesgericht denken, werken, sturen’ wordt gemaakt

(D42, D43, D44, D45)
Via het in 2020 gestarte verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken, sturen’ werken we aan het beter ‘in control’ zijn van de organisatie. Met balans in dat wat we doen voor de klant, hoe dat is geregeld in het proces, welke cultuur daarbij hoort en welke mid-delen we daarbij inzetten. Uitsluitend de processen verbeteren, is te beperkt. Daarom hebben we in 2021 binnen het verbeterprogramma een koppeling ge-maakt tussen ‘sprankelend verbeteren’ en ‘sprankelend samenwerken’.

Vanuit het verbeterprogramma is afgelopen jaar een beweging op gang gekomen. We zijn van 5 naar 19 actieve procesteams gegaan die met grote betrokkenheid processen hebben vastgelegd, kpi’s hebben benoemd en opgenomen in de jaarplannen. Met de daarbij behorende risico’s en beheers-maatregelen. Het procesgericht denken, werken, sturen wordt steeds meer een breed gedragen gedachtegoed binnen onze organisatie. In de ICS'en hebben de teams overwegend ook een goede balans gevonden tussen benoemen wat is bereikt en welke stappen nog nodig zijn. Dit uit zich in een gemiddelde

score over alle 16 processen van 70%; een mooie stijging ten opzichte van de 60% van 2020. Waarbij dus de meeste processen pas voor het eerste jaar mee-lopen in het programma.

De volgende stap is dat de teams hun dagelijkse routine veranderen en projectmatig en collegiaal gaan werken aan procesverbeteringen. De gedrags-verandering die hiervoor nodig is, is geen vanzelfsprekendheid. De waan van de dag ligt continu op de loer. Met als gevolg dat procesteams na afloop van het programma snel weer vervallen in hun oude gedrag. Om dit bij te sturen, zijn we voor het incassoproces een pilot gestart. Doel is om een keuzepakket met basisingrediënten te ontwikkelen waarmee procesteams op maat worden ondersteund om het procesgericht den-ken, werken, sturen in hun dagelijkse routine te verankeren. Zoals een trai-ning implementatiekracht, invoering van proces- en risicomanagement-tooling en gerichtere ondersteuning door de specialistenteams bij bijvoor-beeld de ontwikkeling van dashboards.

Bijdrage aan Aedes Processenboek
Woonkracht10 heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het Aedes Processenboek. Samen met medewer-

kers van andere corporaties hebben we standaardprocessen in kaart gebracht die als referentieprocessen voor de branche in het Processenboek worden opgenomen. In dit traject hebben we de uitkomsten van ons verbeterprogram-ma gebruikt en ingebracht. Waarbij naar voren kwam dat Woonkracht10 van alle deelnemers op diverse gebieden vooroploopt met het via dashboards in beeld brengen van de operationele klantprocessen.

‘Three lines to improve’ (D46)
Het verder ‘in control’ komen betekent ook: verdere inbedding van de ‘three lines to improve’. Het lijnmanagement (eerste lijn) is verantwoordelijk voor beheersing van de dagelijkse proces-risico’s en controleert de naleving van de beheersmaatregelen. De business-controllers (tweede lijn) ondersteunen en adviseren de eerste lijn en gaan na of die zijn verantwoordelijkheden voldoende neemt. De concerncontroller (derde lijn) tot slot overziet en beoor-deelt het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en adviseert over mogelijke verbeteringen.

De concerncontroller ondersteunt het verbeterprogramma onder meer met de auditactiviteiten die in het auditplan

2021 zijn vastgelegd. Dit auditplan is bijna helemaal uitgevoerd. De audit op datasturing is niet uitgevoerd omdat de inrichting van datasturing in 2021 nog volop in beweging was. In plaats daar-van is gefocust op de ontwikkeling en uitvoering van het interne controleplan voor privacy en informatiebeveiliging. De audit op realiseren investeringen is gestart in 2021 maar loopt nog door in 2022. De rode lijn vanuit de audit-werkzaamheden is dat in het dagelijks werk het routinematig signaleren van risico’s, proactief eigenaarschap, tijdig sturen en aantoonbaar vastleggen van interne controles nog beter kunnen. Ook het daadwerkelijk (volgens plan-ning) doorvoeren van verbeteracties is een aandachtspunt. Waarbij we ons realiseren dat de audits met name zijn uitgevoerd op processen die het verbe-terprogramma nog niet volledig hebben doorlopen (ten tijde van de audit).

De rol van de tweede lijn is in 2021 ver-der uitgebouwd. De businesscontrollers moeten nog meer in positie komen en de omslag maken naar kritische ‘spar-ringpartner’ richting lijnmanagers. Daarom is in 2021 een procescontroller aangesteld als schakel tussen eerste en tweede lijn. De procescontroller fun-geert als aanjager om de adviserende en ondersteunende rol van de businesscon-trollers te versterken.

Een goede verankering van het team datasturing is ook een belangrijke randvoorwaarde voor de inbedding van de ‘three lines to improve’. Met de aan-stelling van een programmamanager Datasturing krijgt de verbinding tussen de business, businesscontrol en het team Datasturing de juiste aandacht.

Sprankelend samenwerken: elkaar aanspreken en integriteit (D47, D48)
In combinatie met het ‘sprankelend verbeteren’ van de processen besteden we aandacht aan ‘soft controls’ gericht op samenwerken en oog hebben voor elkaar. Belangrijk doel is het door-breken van ingesleten ‘eilandgedrag’ en het bevorderen van durf om het vertrouwde en de (schijn van) zekerheid los te laten. Met de juiste tools willen we het ‘sprankelend samenwerken’ verder op gang brengen om ook vanuit de menskant de processen optimaal te laten stromen. Om het ketengericht denken en het elkaar opzoeken en aanspreken te stimuleren, kiezen we op dit moment voor tools afgestemd op de behoefte van de teams in plaats van een campagne of trainingsprogramma voor de hele organisatie. De tools die we ontwikkelen worden toegevoegd aan de ‘Toolbox sprankelend samenwerken’. De teams maken hier naar behoefte en in lijn met de teamplannen en jaar-doelen gebruik van. We ontwikkelen

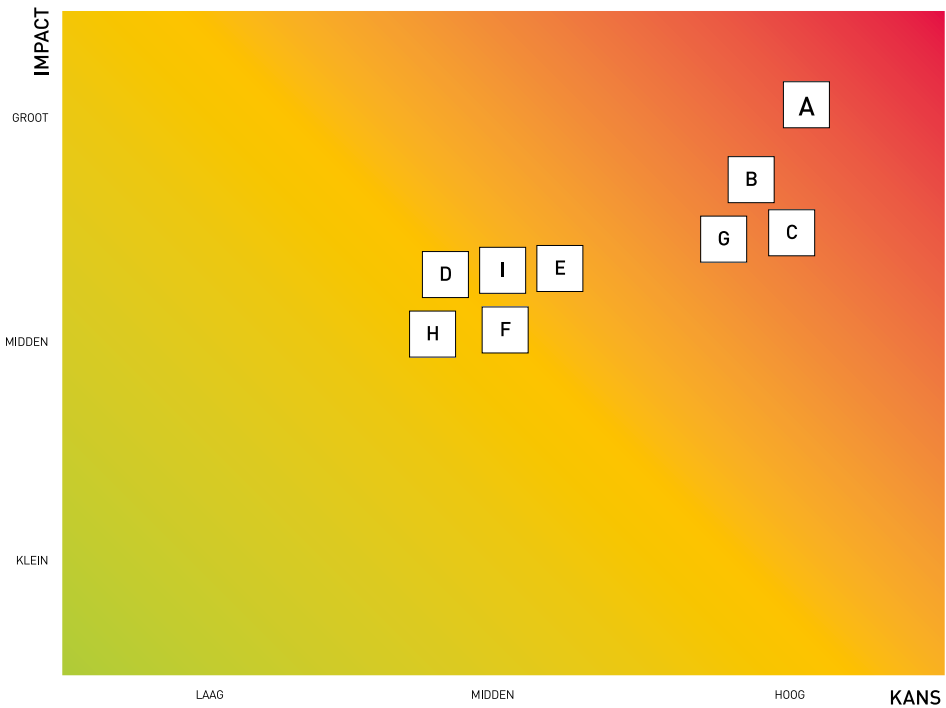
de tools gefaseerd, dus we vullen de toolbox steeds verder aan.

In samenspraak en samenwerking met de afdelingen HR en Communicatie heeft de eerste tool die we begin 2022 gaan uitwerken betrekking op wat medewerkers zoal tegenkomen in hun werk. We richten ons daarbij vooral op het bespreekbaar maken van ervaringen en dilemma’s. Voor het integriteits-beleid is het belangrijk dat dit thema op toegankelijke wijze bespreekbaar wordt gemaakt binnen de teams.

Risicomanagement verder bestendigd (D49)
Het risicomanagement is een primaire verantwoordelijkheid van het lijnma-nagement en integraal ingebed in de bedrijfsvoering. Om dit verder te borgen hebben we afgelopen jaar onze uit-gangspunten, risicomanagementcyclus, organisatie-inrichting, risicobereidheid en gewenste cultuur nader beschreven in een risicomanagementbeleid.

In 2021 hebben we ook de strategische risico’s herijkt op basis van de nieuwe strategische koers. Deze zijn vastgelegd in een risicomatrix waarbij voor ieder risico de interne risico-eigenaar is benoemd. Verder staat in de matrix per risico wat de ingeschatte kans en im-pact zijn vóór de beheersmaatregelen,

Diagram 5.9 Strategische risicokaart



Tabel 5.10 Top-9 netto risico's

EXTERNE RISICO'S		
A	HG	Invloed landelijke politiek op onze financiële positie en mogelijkheden
HART VOOR DE KLANT		
B	HG	Stagnerende woningmarkt: verminderde doorstroming en lagere slaagkansen voor kwetsbaren
VEERKRACHTIGE BUURTEN		
C	HM	Stapeling van opgaven komt samen in wijken waar de meest kwetsbare mensen wonen, met negatieve invloed op de woonbeleving en de leefbaarheid
WAARDEVOL VASTGOED		
D	MM	Het eindbeeld t.a.v. kwaliteit bezit is er nog niet
E	MM	Oplopende prijzen en levertijden
F	MM	Stagnering grote gebiedsontwikkelingen door bijv. complexiteit, financiën en geen 'nieuwe' afspraken met gemeente m.b.t. uitleglocaties
DUURZAME BEDRIJFSVOERING		
G	HM	Druk op het duurzaam bedrijfsmodel a.g.v. stapeling van de opgaven en onzekerheden t.a.v. de hoeveelheid financiële ruimte
H	MM	Onvoldoende innovatieve ICT en/of databeheersing op het gebied van kwaliteit en beveiliging
WENDBARE ORGANISATIE		
I	MM	Onvoldoende wendbaarheid en/of capaciteit om onze ambitities waar te kunnen maken zoals op het gebied van de toenmende maatschappelijke problemen en polarisatie

welke maatregelen worden genomen en wat de kans en impact zijn ná die maatregelen. Via het verbeterprogramma krijgen we de operationele risico's binnen de processen in beeld. Omdat meer processen in het programma zijn opgenomen, hebben we ook meer risico's in beeld.

In de risicokaart worden de top-risico's weergegeven met daarbij per risico de risico-inschatting ná de beheersmaatregelen (netto-risico). In vergelijking met vorig jaar zijn voor een aantal risico's de impact en kans aangepast. Ook hebben we meer focus aangebracht door een aantal risico's niet meer op deze kaart op te nemen, zoals de risico's 'relatie met gemeenten', 'impact corona' en 'business case duurzaamheid'. Deze risico's zijn wel in beeld via een aandachtspuntenlijst op tactisch niveau en worden daarmee goed gevolgd. Zolang er geen aanleiding voor is, komen deze risico's echter niet terug in de in 2021 opgezette centrale monitoring per kwartaal via het dashboard top-risico's. Een beperkt aantal risico's bevindt zich rechtsboven in het donkerrode gebied van de risicokaart. Toch vinden wij de omvang van de restrisico's op een acceptabel niveau, passend bij de risicobereidheid (gematigd offensief) in ons financiële beleid. Met de gekozen mix van beheersmaatregelen is de bedrijfsvoering op de middellange termijn voldoende wendbaar en duurzaam. Via het vliegplan hebben we voldoende beheersmaatregelen om onze financiële positie te beïnvloeden. En de bijstuurmogelijkheden zijn geprioriteerd in het vastgestelde financieel beleid.

Cultuur, gedrag, fraude en integriteit (D42, D43)

'Tone at the top', cultuur, gedrag en aandacht voor eerlijk handelen en integere bedrijfsvoering zijn erg belangrijk voor (fraude)risicobeheersing. Naast 'soft controls' hebben wij binnen onze operationele processen diverse beheersingsmaatregelen ingevoerd om fraude te voorkomen. Het totaal van fraudepreventieve beheersingsmaatregelen noemen we de frauderisico-analyse en is onderdeel van ons risicomanagement. Een aantal belangrijke risico's hierin zijn de kans op onregelmatigheden bij betalingen, in- en verkoop, woningtoewijzingen en (ICT)-toegang. We beheersen dit veelal door middel van ingerichte functiescheidingen, procedures en interne controles zoals controles op de mutaties van stamgegevens, toewijzingsdossiers, taxatierapporten, ICT-securityscans en afwijkingen in het standenregister. Verder hebben wij naast een gedrags- en integriteitscode ook een klokkenluidersregeling. Medewerkers kunnen eventuele ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden melden bij vertrouwenspersonen. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over waar en wanneer zich ongewenste zaken kunnen voordoen, hoe we daarop zouden (moeten) reageren en hoe we die kunnen voorkomen. Het kan daarbij gaan om fraude maar ook om een onveilige werkomgeving.

Integriteitsmeldingen

Er zijn geen externe integriteitsmeldingen bij Bureau Hoffmann binnengekomen. Er heeft in 2021 wel een integriteitskwestie gespeeld met betrekking tot ongewenst gedrag. Nadat een signaal hierover is ontvangen, heeft een extern bureau onderzoek ingesteld en zijn er adequate maatregelen genomen.

5.3

Duurzame organisatie ICT als strategisch instrument

We zetten ICT in om de bedrijfsprocessen te ondersteunen en beleids- en sturingsinformatie te genereren. Verder gebruiken we ICT voor de communicatie tussen klanten en Woonkracht10, voor het verbeteren van processen en om (samen)werken op afstand te ondersteunen.

Met betrokkenheid van een groot deel van de medewerkers is in 2021 een digitale strategie uitgewerkt. Tijdens dit traject hebben de medewerkers meteen hun digitale vaardigheden versterkt. De digitale strategie sluit aan op het ondernemingsplan en op de visies op kwaliteitsmanagement en datasturing.

Het project datasturing is in 2021 voortgezet. De beleids- en sturingsinformatie is verder uitgebreid en verbeterd. ICT wordt ook ingezet voor het verbeterprogramma 'Procesgericht denken, werken, sturen'. Voorbeelden zijn de inspectie-app, de

Apptimize-app die inzicht geeft in de leefbaarheid van woongebouwen en binnenterreinen en een nieuwe factuurverwerkingsapplicatie.

De aanhoudende coronacrisis heeft ook in 2021 een aantal ICT-projecten in een hogere versnelling gebracht. Het werken in de cloud is verder uitgebreid. In het samenwerkingsverband A+ is de invoering van Tobias 365 verder voorbereid. En samen met onze ICT-partner hebben we een thuischeck opgezet waardoor medewerkers hun thuisverbinding kunnen optimaliseren.

Veel werk is ook verzet op het gebied van informatiebeveiliging en AVG. En met resultaat. In vergelijking met andere corporaties presteert Woonkracht10 op alle vlakken van informatiebeveiliging bovengemiddeld. Dit is bevestigd is door externe toetsing.

Dit waren de doelen voor 2021

- We werken een strategisch ICT-plan uit als onderdeel van het nieuwe ondernemingsplan. (D50)
- We bouwen de stuurinformatie verder uit in samenhang met proces- en datasturing. (D51)
- Het optimaliseren van processen wordt ondersteund met ICT. (D52)
- We voeren een nieuw scanprogramma crediteuren in. (D53)
- In A+ verband maken we een plan voor de invoering van Tobias 365 in 2022. (D54)
- We introduceren een huurderapp en gaan eventueel werken met een chatbot. (D55)

Breed gedragen digitale strategie ^(D50)

Afgelopen jaar hebben we onze digitale strategie uitgewerkt. Hiervoor is in het voorjaar een digi-challenge georganiseerd. Medewerkers werden gedurende acht weken met wekelijks nieuwe digitale spelletjes uitgedaagd hun digitale vaardigheden te testen én te verbeteren. Zo’n 80 medewerkers deden daar enthousiast aan mee. Daarnaast konden ze punten verdienen door deel te nemen aan interactieve strategiesessies met een tekenaar. Ook voor het managementteam, het bestuur en voor belangrijke partners zijn dergelijke strategiesessies gehouden. De opbrengst van dit deel van het traject is in lijn gebracht met het nieuwe ondernemingsplan en op de visies voor kwaliteitsmanagement en datasturing. Resultaat is een visie op wat we, als uitwerking van het ondernemingsplan, tot 2026 op ICT-gebied willen doen.

Datasturing op hoger plan gebracht ^(D51, D52, D53)

In 2020 zijn we gestart met het project datasturing. Power BI is ingevoerd om sneller en eenvoudiger betrouwbare rapportages te kunnen maken ter ondersteuning van het proces- en resultaatgericht werken. In 2021 heeft de projectgroep diverse gegevensbronnen aangesloten zodat uiteenlopende rapportages gemaakt kunnen worden. In de tweede helft van het jaar is datasturing (nauwer) verbonden met het ‘Procesgericht denken, werken, sturen’. Doel is onder meer om te komen tot weekdashboards die de procesteams kunnen gebruiken bij de sturing van het proces.

Met ICT worden ook verbeteringen uit het programma ‘Procesgericht denken, werken, sturen’ opgepakt. Zo is de inspectie app Casix ingevoerd voor verdere digitalisering van het verhuisproces en het proces dagelijks onderhoud die daarmee efficiënter verlopen. De wijkbeheerders kunnen makkelijker en eenduidiger de kwaliteit van de leefbaarheid beoordelen met behulp van de Apptimize-app. En het betalingsproces gaat sneller en beter met het nieuw ingevoerde scanprogramma Mareon Factuur.

Werken op afstand ^(D54)

Door het verplichte thuiswerken tijdens de coronacrisis heeft het werken in de cloud meer urgentie gekregen. In 2021 is dat in hoge versnelling doorgezet. Veel tijd is besteed aan de voorbereiding voor invoering van de cloudversie van ons primaire systeem, Tobias 365. Dit doen we in coalitieverband met zeven andere corporaties die net als Woonkracht10 nu met Tobias AX 2009 werken. Als samenwerkingsverband, A+ hebben we onderhandeld met de leverancier. Alle partijen hebben een convenant getekend waarin we de intentie uitspreken om over te gaan naar Tobias 365, in welke volgorde en dat we kennis over en ervaring met de invoering met elkaar delen. Woonkracht10 heeft zelf onderzoek laten uitvoeren naar de organisatorische en technische impact van invoering van Tobias 365. Wij willen de overstap in 2022 maken en hebben hiervoor een projectmanager aangesteld. Die is als eerste aan de slag gegaan met het schrijven van een implementatieplan.

We werken samen met een ICT-partner die onder meer fungeert als helpdesk voor medewerkers. Gezamenlijk hebben we een thuischeck opgezet voor medewerkers die thuis een trage internetverbinding hebben. Ze krijgen dan advies over hoe ze de verbinding kunnen optimaliseren.

Communicatie met klanten ^(D55)

Aan het begin van het jaar bestond het idee om eventueel een chatbot te introduceren als extra middel om klantvragen te beantwoorden. Daar zien we van af. We willen wel een huurderapp gaan aanbieden. Vanwege overname van de leverancier is invoering daarvan opgeschoven naar 2022.

Continue aandacht voor informatiebeveiliging en AVG

Met het toenemend ICT-gebruik wordt het des te belangrijker om aandacht te besteden aan informatiebeveiliging en AVG-beleid. Op dit vlak is in 2021 veel werk verricht. Zo zijn een notitie over ransomware opgesteld en een controleplan opgeleverd. We hebben technische verbeteringen doorgevoerd om de risico’s van ransomware-aanvallen te beperken. En we hebben een bewustwordingscampagne voorbereid die we in 2022 uitvoeren. Onze accountant heeft een audit uitgevoerd op onze systemen. Daarin is geen enkel verbeterpunt gevonden. Op het gebied van informatiebeveiliging scoren we op alle vlakken beter dan gemiddeld in de corporatiesector.



THUIS GEVEN

“Voor mij is goede, snelle service belangrijk. Ook is het de taak van woningcorporaties om ervoor te zorgen dat er voldoende goede huurwoningen zijn. En die zijn er niet. Ik weet dat Woonkracht10 hier zelf niets aan kan doen: hier speelt de overheid ook een rol. Maar het is wel zorgwekkend. Ik heb drie kinderen, van negen, veertien en zeventien. Hoe moeten zij over een paar jaar aan een woning komen? Ik houd mijn hart vast.”

Familie J. Metz - Zwijndrecht

Governance

Woonkracht10 staat midden in de maatschappij, in verbinding met veel belanghebbenden. Dat uit zich onder andere in de prestatieafspraken die we maken met CombiRaad en gemeenten en in de themabijeenkomsten voor stakeholders die we ook in 2021 weer hebben georganiseerd. Als maatschappelijk betrokken organisatie vinden we het verder belangrijk om transparant te zijn over onze prestaties. Om dit zorgvuldig te doen, hanteren we de 'Governance-code Woningcorporaties' en voldoen we daaraan.

De Raad van Commissarissen (RvC) legt in dit Jaarverslag verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken en bevoegdheden in 2021 heeft uitgevoerd. Dit gebeurt in het Verslag van de Raad van Commissarissen op de volgende pagina's.

De RvC is positief over wat Woonkracht10 in 2021 onder de moeilijke omstandigheden van de coronacrisis heeft bereikt. Erg belangrijk is dat Woonkracht10 na de sectorbrede opgaven/middelen-discussie een vliegplan heeft gerealiseerd. Dat biedt handvaten om ook in de toekomst bij eventuele financiële tegenvallers, volkshuisvestelijk van betekenis te blijven. Het vliegplan en de portefeuillestrategie geven de RvC grip.

Een belangrijke keuze in het perspectief van het vliegplan is het besluit om 1.160 woningen te gaan aansluiten op het warmtenet. Vanwege de potentiële risico's betekent deze keuze meteen dat andere dingen niet kunnen. Zulke belangrijke besluiten neemt Woonkracht10 samen met haar omgeving. De RvC zoekt zelf eveneens nadrukkelijker contact met de stakeholders. Dat kan nu ook; dankzij de resultaten die organisatie en bestuur in 2021 hebben geboekt, de goede samenwerking tussen de bestuurders en de verdere ontwikkeling van het strategisch partnerschap tussen RvC en bestuur, groeit het vertrouwen. En vervult de RvC zijn rol meer en meer op afstand.

Naast de goede resultaten en ontwikkelingen binnen Woonkracht10 ziet de RvC nog een positieve ontwikkeling. Na de opgaven/middelendiscussie is de beeldvorming over woningcorporaties gekanteld. Dat maakt 2021 tot een sleuteljaar; er is weer toekomstperspectief. Dat leidt tot nieuw elan, binnen de sector en binnen Woonkracht10. Met daarbij mogelijk ook meer financiële ruimte door de overdracht van woningbezit en de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing, ziet de RvC de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Prestatieafspraken met vier gemeenten gerealiseerd

Ieder jaar maken we prestatieafspraken met de vier gemeenten Alblasterdam, Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht en met de CombiRaad. Dat vraagt veel tijd, aandacht en vooral afstemming. We investeren er graag in want het is waardevol om aan de voorkant gezamenlijk de wederzijdse verwachtingen te bepalen, gemeenschappelijke doelen te formuleren en halfjaarlijks prestaties te monitoren en te evalueren. Dit proces heeft ons als primaire partners dichter tot elkaar gebracht.

In juni 2021 hebben we een bod uitgebracht aan de vier gemeenten waarna afspraken zijn gemaakt over verschillende onderwerpen die zijn vastgelegd in prestatieafspraken. De belangrijkste thema's waren de aandacht voor gemengde buurten en de betekenis daarvan voor de voorgenomen aanpak van onze gebiedsontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het vlak van menging van sociale huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen. Ook de toenemende vraagdruk op de huurmarkt kwam aan de orde en van daaruit het belang van

de gemeentelijke regie op het versnellen van de bouw de 25.000 woningen uit de regionale woonvisie. Met aandacht voor het aandeel sociale huur daarin. Ook de toenemende kwetsbaarheid van buurten en de energietransitie kwamen aan bod, in het bijzonder het belang van actieve regieneming door gemeenten op beide onderwerpen. Met de gemaakte afspraken die voor twee jaar gelden, zijn we dik tevreden.

Bijzonder is verder dat we hebben afgesproken dat we bij de afspraken voor 2023/2024 ook de lokale zorg- en welzijnsorganisaties gaan betrekken. De voorbereiding is in 2021 gestart.

Gewaardeerde afstemming met belangrijke stakeholders

Naast de prestatieafspraken organiseerden we in 2021 vier themabijeenkomsten met stakeholders.

- Begin 2021 bespraken we met de vier portefeuillehouders Wonen van de gemeenten waar we actief zijn de concrete afspraken voor 2021-2025 en de gevolgen voor ons bedrijfsmodel voor de langere termijn. De voorspelbaarheid van

6.1

investeringen en de duidelijkheid wat wel en niet tot onze financiële mogelijkheden behoort, maken we inzichtelijk in ons vliegplan. In 2020 hebben we voor het eerst onze inzet in relatie tot onze financiële mogelijkheden met de vier gemeenten afgestemd. De portefeuillehouders Wonen van de vier gemeenten spraken hun waardering uit voor onze transparantie over wat wel en niet mogelijk is en de vandaaruit gepresenteerde voorspelbare inzet. Ook het kunnen meekijken naar onze inzet over de gemeentegrenzen heen bleek van toegevoegde waarde. Het stelde iedereen in staat om de prioriteiten in de ene gemeente te wegen ten opzichte van die in de andere gemeente. Dit leverde geen wijzingen op, maar dat we het collectief van portefeuillehouders op deze manier de mogelijkheid bieden tot bijsturing, wordt gewaardeerd.

- Halverwege het jaar organiseerden we een stakeholdersbijeenkomst waaraan bestuurders en directie(vertegenwoordigers) deelnamen van stakeholders waarmee we intensief samenwerken.

Aan de orde kwamen de hoofdlijnen van ons ondernemingsplan en de bijpassende toekomstdromen op de vijf centrale thema's. Met hun commentaar en steunbetuigingen op de ingezette koers, waren we in staat om het ondernemingsplan af te maken. De reacties op de (toen nog) werktitel 'Samen... radicaal doen wat nodig is' hebben ons gemotiveerd die titel ook echt te gaan gebruiken.

- Tot slot waren we in de gemeenteraden van Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht te gast en spraken we met raadsleden over de volkshuisvestelijke thema's en prioriteiten voor de gemeente en de Drechtsteden. In Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht leidde dat tot twee verdiepende vervolgbijeenkomsten die zeer werden gewaardeerd. Helaas bleek er voor een geplande bijeenkomst met de gemeenteraad van Alblasserdam in 2021 geen agendaruimte. We proberen kort na de verkiezingen van het voorjaar 2022 alsnog een gesprek met de gemeenteraad van Alblasserdam te arrangeren.

6.2

Ondernemingsplan
In de RvC-vergadering van 17 november heeft de RvC ingestemd met de strategische koers 2022-2026 van Woonkracht10 en het ondernemingsplan en de nieuwe missie van Woonkracht10, 'Samen Thuisgeven', goedgekeurd.

Beleidsdocumenten
Een paar keer per jaar krijgen het bestuur en het MT inzicht in de meest actuele beleidsdocumenten door middel van een overzicht van besluitvorming over o.a. beleidsdocumenten in het bestuursoverleg en de vergaderingen van het MT en RvC. Het overzicht gaat niet alleen over beleidsdocumenten maar ook over andere belangrijke onderwerpen waarvan het handig kan zijn om te weten wanneer over iets is besloten. Eind 2021 is er besloten om een zogenaamd 'verbindingsdocument' te maken. Dit geeft inzicht in de sturing en verantwoording, bijbehorende documenten en de onderlinge samenhang daarin. Hierbij maken we gebruik van een door Aedes ontwikkeld model.

Strategisch programma Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
De ontwikkelingen van het Strategisch programma WSW zijn gevolgd en de benodigde acties ondernomen. Het Strategisch programma heeft gevolgen voor Woonkracht10. Wij moeten addenda overeenkomen op onze bestaande leningovereenkomsten, een variabele hoofdsomlening aantrekken (obligolening) en kiezen ervoor een nieuwe volmacht te verstrekken aan het WSW. Om geborgde leningen te kunnen

blijven aantrekken, moeten wij deze verplichtingen aangaan. Ook wijzigt het Reglement van Deelneming van het WSW. Dit heeft onder meer invloed op onze bedrijfsvoering, bijvoorbeeld op het gebied van goedkeuringsprocedures. Op het overeenkomen van addenda op onze bestaande leningovereenkomsten na is alles tijdig afgerond. Het actiepunt met betrekking tot de addenda ligt bij het WSW en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 afgerond.

Wijziging governance documenten
Door de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 en de per 1 juli 2021 van kracht geworden Nieuwe Wet Bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr) moeten diverse governance documenten worden geactualiseerd. Het gaat om onder andere de statuten en de reglementen voor RvC en bestuur en die voor het financieel beleid en beheer. Dit wordt begin 2022 afgerond.

Goedkeuring diverse stukken
In de vergadering van 11 februari 2021 gaf de RvC zijn goedkeuring aan het vliegplan, het financieel beleid, het investeringsstatuut, het rendementsbeleid en de financieringsstrategie. In mei heeft de RvC onder andere de jaarstukken 2020 vastgesteld en het treasuryjaarplan 2021 en het treasurystatuut 2021 goedgekeurd. Ook goedgekeurd zijn het Auditplan 2022 van de concerncontroller en het plan van aanpak voor de visitatie in 2022 over de periode 2018 t/m 2021. In de vergadering van 18 november zijn het jaarplan en de begroting 2022 goedgekeurd evenals de meerjaren-

6.2

begroting 2022-2026. In deze vergadering is ook in bijzijn van de accountant de Managementletter besproken en heeft de RvC kennisgenomen van de prestatieafspraken 2022-2023 met de diverse gemeenten. Deze voldeden aan het eerder uitgebrachte bod.

Verbindingen van Woonkracht10

In het verbindingsstatuut is bepaald dat voor het adequaat besturen van Woonkracht10 het van belang is periodiek te rapporteren over de verbindingen en deze te evalueren. De verbindingen van Woonkracht10 hebben allemaal de classificatie 4. Dat wil zeggen dat ze een beperkt risico in zich hebben en qua impact van beperkt belang zijn voor Woonkracht10. De classificatie 4 betekent ook dat er slechts jaarlijks over hoeft te worden gerapporteerd. De RvC is inzicht gegeven in alle verbindingen. Het betreft hier: Woonkracht10 Vastgoed B.V., WoningNet N.V. en Stichting Woonkeus. Per verbinding is een geactualiseerde rapportage gemaakt per eind van het boekjaar 2020. Alle verbindingen blijven aangehouden.

Assurance-rapporten van de accountant bij de dVi 2020

Woonkracht10 is wettelijk verplicht om de Verantwoordingsinformatie (dVi) van het afgelopen boekjaar jaarlijks voor 1 juli in te dienen. Hierbij moet de externe accountant twee assurance-rapporten verstrekken. Over boekjaar 2020 heeft BDO afgegeven:

- Het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar 2020 (cijfermatige verantwoording)
- Het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar 2020 (naleving van specifieke wet- en regelgeving)

In het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar 2020 (cijfermatige verantwoording) toetst de accountant of Woonkracht10 op de assurance-onderdelen voldoet aan de van toepassing zijnde criteria in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit gaat onder meer over de balans, winst- en verliesrekening, kasstroomoverzicht, toewijzingen, marktwaardering, etc. In het assurance rapport zijn geen afwijkingen gemeld. In het assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar 2020 (naleving van specifieke wet- en regelgeving) toetst de accountant of Woonkracht10 de wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en het BTIV op voorgescreven onderdelen heeft nageleefd. Dit gaat onder meer over naleving van de regelgeving voor vervreemding van bezit, aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en verstrekking van geld aan (dochter)ondernemingen. In het assurance-rapport zijn geen afwijkingen gemeld. Woonkracht10 voldoet op de getoetste onderdelen aan de wet- en regelgeving.

Controleplan en opdracht-bevestiging 2021 accountant

Zoals gebruikelijk is ook het controleplan van de accountant voor het boekjaar 2021 in de auditcommissie en RvC besproken. De RvC heeft de accountant verzocht een aantal voor haar belangrijke actuele aandachtspunten in de controle te betrekken. Vervolgens is de controleopdracht door de RvC akkoord bevonden en ondertekend.

6.3

RvC kijkt positief terug en vooruit

De RvC kijkt positief terug op wat bestuur en organisatie van Woonkracht10 in 2021 hebben bereikt. Een heel belangrijke stap is dat op basis van de sectorbrede opgaven/middelen-discussie een vliegplan is ontwikkeld. Woonkracht10 staat er financieel gezien relatief goed voor. Het vliegplan maakt het mogelijk om aan knoppen te draaien, keuzes te maken. Zodat we ook in de verdere toekomst, als onze financiële polsstok niet lang genoeg blijft voor alle voorgenomen investeringen, volkshuisvestelijk van betekenis kunnen blijven. Het vliegplan geeft inzicht en in combinatie met het portefeuilleplan het gevoel dat we grip hebben op sturing naar de toekomst toe.

In het perspectief van het vliegplan is in 2021 de belangrijke keuze gemaakt om 1.160 woningen aan te sluiten op het warmtenet. Hoewel dit met rijks subsidie gebeurt, brengt deze keuze voor Woonkracht10 potentiële risico's met zich mee. Onzeker zijn bijvoorbeeld de aansluitkosten en of leverancier HVC de verwachtingen kan waarmaken. En ook al vertrouwen we erop dat gemeenten de toezeggingen over hun inzet en bijdrage in de betreffende wijken zullen nakomen, het is lastig om die in een langlopend verplichtend kader te krijgen. Daarmee betekent dit besluit onmiddellijk een beperking van onze financiële lenigheid. Zo'n besluit kun je alleen maar nemen met je omgeving. Daarom – en dat is ook een belangrijke ontwikkeling in 2021 – hebben we ook als RvC nadrukkelijker contact gelegd met de CombiRaad en andere stakeholders.

Groeiend vertrouwen

Dat laatste kán nu ook omdat de basis van Woonkracht10 goed op orde is en het strategisch partnerschap tussen RvC en bestuur zich verder heeft ontwikkeld. Meer en meer vervullen we ieder onze eigen rol; het bestuur bestuurt, de RvC is klankbord, vervult haar remuneratietaken, brengt waar nodig expertise in en houdt de risico's en strategie goed in de gaten. Ons vertrouwen in het bestuur groeit. Een mooi voorbeeld is de verkoop van ons bezit in

Hendrik-Ido-Ambacht en de aankoop van onroerend goed van Mooiland. Dat was spannend en risicovol. Organisatie en bestuur hebben hierin uitstekend werk gedaan, met goede scenario's en scherpe analyses, waardoor de risico's goed onder controle zijn gehouden. Ook andere ontwikkelingen geven vertrouwen. De bestuurders werken met positieve energie samen en er is hard gewerkt aan zowel de organisatie als de bedrijfsresultaten. Het nieuwe ondernemingsplan bijvoorbeeld, dat goed doortimmerd, deskundig doorgekeurd en daarmee betrouwbaar is. Of, ook heel belangrijk, de ontwikkelingen op het gebied van ICT en digitalisering. Met als resultaat betere informatievoorziening, ook richting RvC, meer mogelijkheden voor digitale samenwerking en grotere cybeveiligheid. Mooie resultaten ondanks de aanhoudende coronacrisis die het uitermate ingewikkeld maakte om als bedrijf optimaal te presteren. Dankzij de inzet van onze gemotiveerde bestuurders en medewerkers is toch veel bereikt, ook wat onderhoud en verbetering betreft. Dat niet alle ambities konden worden waargemaakt, is niet meer dan begrijpelijk.

Sleuteljaar

Al met al ziet de RvC 2021 als een sleuteljaar. De boodschap van de opgaven/middelendiscussie, dat het bedrijfsmodel van corporaties eindig is, is politiek goed geland. Dat heeft geleid tot een kanteling; er is weer volkshuisvestelijke toekomst voor toegelaten instellingen waar die een tijdlang een beetje zoek was. Het positieve effect daarvan zie je branche-breed én binnen Woonkracht10. Er is nieuw elan, medewerkers zijn meer gemotiveerd om volkshuisvestelijke waarde te creëren. Concreet heeft dit in 2021 het vliegplan en het ondernemingsplan met doorgerekend meerjarenperspectief opgeleverd. De succesvolle collegiale overdracht van woningbezit én het aangekondigde afschaffen van de verhuurderheffing geven mogelijk ook meer financiële ruimte om onze ambities waar te maken. Dit alles geeft ons, ondanks de coronacrisis en andere moeilijkheden als de krappe arbeids- en woningmarkt, een positief toekomstbeeld.

6.3.1 Interne toezicht- en adviesrol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10. Daarnaast is de RvC de werkgever van het bestuur en staat de RvC het bestuur gevraagd en onge- vraagd met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op: • Realisering van de doelstellingen van Woonkracht10; • Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven; • Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie; • Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; • Kwaliteitsbeleid; • Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; • Financieel verslaggevingsproces; • Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties. Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden onder- nemingen. De taken, verantwoorde-	lijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van Woonkracht10 en verder uitgewerkt in het reglement RvC. Dit reglement maakt onderdeel uit van de governan- cedocumenten die op de website van Woonkracht10 staan. In het reglement staat ook een profiel met de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen van de Governancecode Woningcorporaties in 2021 in zijn geheel gevolgd. Via de interne controle en de externe accountantscontrole is er systematisch aandacht voor beheersing van (fraude)risico's. De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toe- zichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.
--	--

6.3.2 Extern toezichtkader

• Woningwet • Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) • Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) • AedesCode • Governancecode Woningcorporaties • Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders waaronder het (gezamenlijk) beoordelingskader van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW Governance Inspectie Aw Eind 2020 heeft de Aw een reguliere Governance Inspectie uitgevoerd bij Woonkracht10. De beoordeling was positief en de inspectie gaf geen aanlei- ding tot het doen van interventies. Wel benoemden zij twee aandachtspunten:	- Het advies om het overzicht met nevenfuncties die de leden van de RvC en het bestuur vervullen, behalve jaarlijkse in het jaarverslag, ook apart op de website te publiceren; - Het verzoek om de Aw actief op de hoogte te houden over de ontwikkelingen om binnen Woonkracht10 de control-principes conform het ‘three lines’-model te organiseren. Naar aanleiding van het advies is in 2021 het overzicht met nevenfuncties meermalen geactualiseerd en op de website gepubliceerd. Ook hebben we gehoor gegeven aan het verzoek en de Aw op de hoogte gehouden over de genoemde ontwikkelingen.
--	---

Toezichtbrief 2020 Op 27 januari 2021 ontving Woon- kracht10 van de Aw de toezichtbrief 2020 naar aanleiding van het door haar uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. Het uitgevoerde basison- derzoek gaf geen aanleiding om voor Woonkracht10 een nader onderzoek	uit te voeren. De risicoinschatting voor Woonkracht10 is laag op alle onder- delen van het beoordelingskader. Jaarlijkse risicobeoordeling WSW De laatste risicobeoordeling door het WSW vond plaats op 13 januari 2022.
--	--

6.3.3 Intern toezichtkader

Intern toezichtskader • Statuten • Bestuursreglement • Reglement raad van commissarissen • Profielschets raad van commissarissen • Rooster van aftreden raad van commissarissen • Reglement auditcommissie • Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie • Reglement eventuele overige commissies • Reglement voordracht huurderorganisaties • Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/ klokkenluidersregeling • Visie op besturen en toezicht houden • Investeringsstatuut • Verbindingenstatuut • Reglement financieel beleid en beheer • Treasurystatuut • Financieringsstrategie	Besturingskader • Positioneringsdocument • Klantvisie • Ondernemingsplan • Meerjarenbegroting • Jaarplan • Portefeuillestrategie • Financieel beleid • Vliegplan • Investeringsstatuut • Rendementsbeleid • Prestatieafspraken • Belanghoudersoverzicht Beheersingskader • Financiële kaders vanuit de begroting • Liquiditeitsbegroting • Treasury jaarplan • Risicobeheersingssysteem (AO/IC) • Kwaliteitsbeleid • Periodieke rapportage integriteit organisatie • Formatieplan • Strategisch personeelsbeleid
--	--

Het toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te hou- den. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

6.4

Eind 2021 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt:

NAAM	FUNCTIE IN RVC	COMMISSIES/AANDACHTSVELD	JAAR VAN AFTREDEN
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	lid remuneratiecommissie	2022 / niet herkiesbaar
Dhr. mr. J.W. van Beek	lid, benoemd op voordracht huurders		2022 / 2026
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie	mei 2023 / mei 2027
Mevr. drs. M.H. Mos RA	lid	voorzitter auditcommissie	2024 / niet herkiesbaar
Dhr. mr. T.A. Nieuwenhuijsen	lid, vicevoorzitter	lid auditcommissie	2023 / 2027

Tenzij anders vermeld, is de datum van aftreden op 31 december van het betreffende jaar of aan het eind van de vermelde maand en afhankelijk van herbenoeming. Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin iemand lid is van de raad van commissarissen van dezelf-

de toegelaten instelling is maximaal acht jaar.

Het bestuur bestaat uit twee bestuurders die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vier ogen-principe vormt hierin een belangrijk argument.

6.4.1 Taak en werkwijze RvC

De RvC kwam in 2021 vijf keer regulier bijeen. Daarnaast waren er twee themabijeenkomsten. Op 6 oktober was er een interne vergadering voor de zelfevaluatie. Tijdens de vergadering van 11 mei, waarin de jaarstukken zijn behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2020. Onder voorbehoud van de te ontvangen goedkeuren de accountantsverklaring stelde de RvC 11 mei de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2020 vast (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens). Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers verleende de RvC décharge aan het bestuur voor het in 2020 gevoerde beleid. Op 12 mei overhandigde de accountant de controleverklaring.

In 2021 besprak de RvC de volgende onderwerpen:
Interne vergaderingen RvC
- Zelfevaluatie over het eigen functioneren als individuele commissarissen en als team
- Opleidingsplan
- Samenwerking met het bestuur, strategisch partnerschap

Themabijeenkomsten; behandelde onderwerpen

30-06-2021

Concept ondernemingsplan 2022-2026 met als onderwerpen:
- Hart voor de klant
- Kernwaarden Woonkracht10
- Innovatie en digitalisering
- Veerkrachtige buurten

29-11-2021

Nieuwe Woningwet m.i.v. 2022

Reguliere vergaderingen

Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4/2020–Q3/2021)
- Jaarstukken 2020 Woonkracht10
- Jaarstukken 2020 Woonkracht10 Vastgoed B.V.
- Accountantsverslag accountant
- Kaderbrief 2021
- Assurance-rapport accountant bij dVi 2020
- Voortgang managementletter accountant 2020
- Evaluatie en rapportage verbindingen Woonkracht10, boekjaar 2020
- Begroting Woonkracht10 2022, jaarplan 2022 en MJB 2022 – 2026
- Afzien van het maken van een

- begroting voor Woonkracht10 Vastgoed B.V. voor 2022
- Ondernemingsplan 2022 – 2026
- Managementletter accountant 2021

Vastgoednotities

- Aankoop onroerend goed Mooiland in Alblasserdam en Zwijndrecht
- Verkoop onroerend goed bezit in Hendrik-Ido-Ambacht
- Ontwikkel- voorbereidingsbesluit (Markt 2) Plint Schoolstraat Papendrecht
- Uitvoeringsbesluit C244 Savornin Lohmanweg - 144 woningen te Alblasserdam
- Startbesluit Lekstraat in Alblasserdam
- Voorgenomen sloopbesluit Koninginneweg in Zwijndrecht
- Verkoop-/aankoopbesluit Wipmolenterrein in Alblasserdam
- Dispositiebesluit Maasterras-West in Zwijndrecht
- Diverse evaluatiebesluiten

Overige onderwerpen

- Vliegplan/remweg
- Financieel beleid
- Rendementsbeleid
- Investeringsstatuut
- Financieringsstrategie
- Bezoldiging RvC 2021
- Frauderisicoanalyse en compliance
- Informatie over de casus Vestia en een mogelijke oplossing
- Opleiding RvC 2021
- Stand van zaken procesmanagement

- Verslag van bestuur aan RvC over ingediende klachten bij de Geschillencommissie Wonen ZHZ
- CombiRaad; controleverklaring accountant BDO over 2019
- Aw; Oordeelsbrief rechtmatigheid
- Meldmisstandenrapport bureau Hoffmann over 2020 (geen meldingen. Wordt vermeld in jaarverslag)
- Beoordelingsbrief WSW n.a.v. jaargesprek 2020
- Uitkomsten medewerkersonderzoek
- Toezichtbrief AW 2020
- Verslag Governance-inspectie
- Treasury jaarplan 2021
- Herijking treasurystatuut 2021
- Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Warmtenet Drechtsteden
- Strategisch programma WSW
- Borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW
- Controleplan jaarrekening 2021 accountant
- Opdrachtbevestiging accountant controle lopend jaar
- Renterisiconorm
- Voortgangsrapportage procesgericht denken, werken en sturen
- Wijziging governancedocumenten
- Volkshuisvestelijk bod 2022
- Prestatieafspraken 2022
- Auditplan 2022
- Plan van aanpak visitatie 2022
- Evaluatie dienstverlening accountant/BDO
- Onderhoudsbeleid
- Verslagen van RvC-commissies

6.4.2 Permanente educatie

Alle commissarissen besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren te kunnen uitoefenen. Zij namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woon-

den enkele RvC-leden speciale workshops, vakcongressen, trainingsdagen en seminars bij. Vanwege de coronacrisis voornamelijk digitaal. Ook halen de leden van de RvC zelf informatie op, onder andere bij de VTW en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

6.4.3 Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC ieder jaar zelfevaluatie uit. Om het jaar gebeurt dit onder leiding van een extern expert. Dit jaar deed de RvC het zelf met hulpmiddelen daarvoor aangereikt door de VTW. De gespreksonderwerpen die hierbij aan bod kwamen waren:	- De gezamenlijke kennisontwikkeling - De focus op strategie en hoofdlijnen
- De rol van de voorzitter	
- De relatie met de stakeholders	

Daarnaast is gesproken over:

- De relatie met het bestuur en countervailing power
- Quick wins voor het gezamenlijk functioneren
- Onderwerpen voor het verkrijgen van aanvullende kennis

6.5

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens de criteria van bepaling 3.28 van de Governancecode Woningcorporaties. Alle huidige commissarissen zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. Leden van de RvC melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en zijn overige leden. In dat geval treden de overige leden zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige

belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

Ook bestuurders melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en de overige RvC-leden. Als een bestuurder een (potentieel) tegenstrijdig belang meldt aan de voorzitter van de RvC en overige leden overlegt de RvC zo spoedig mogelijk met de betreffende bestuurder over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren

De externe accountant verklaart jaarlijks in de auditcommissie en aan de RvC zijn onafhankelijk functioneren met inbegrip van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de Stichting door hetzelfde kantoor. In het verslagjaar heeft de externe accountant onafhankelijk gefunctioneerd.

6.6

De RvC is van mening dat hij in de huidige samenstelling toekomstbestendig en voldoende divers is samengesteld in deskundigheid, competenties, karakter en achtergrond. De profielen van de commissarissen zijn complementair;

de RvC heeft leden met een financiële, juridische, volkshuisvestelijke, bedrijfs-economische dan wel publieke achtergrond. De profielen zijn deels overlappend waardoor het kritisch vermogen van de Raad wordt versterkt.

6.7

De RvC heeft vijf commissies ingesteld die het toezicht ondersteunen: een auditcommissie, een commissie good governance, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie en een commissie vastgoedportefeuille. De raad blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. In het verslag van de RvC worden de samenstelling van de commissies, het aantal commissievergaderingen en de belangrijkste besproken onderwerpen vermeld. De raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

In 2020 heeft de raad zich over de noodzaak en het nut van de commissies gebogen. Dat heeft geleid tot de conclusie dat wat betreft de twee verplichte commissies, de remuneratiecommissie en de auditcommissie, er niets wijzigt. Voor de drie extra commissies die in 2017 zijn ingesteld wordt voorlopig de voorkeur gegeven aan het in de voltallige RvC bespreken van die onderwerpen die bespreking in de RvC en/of besluitvorming van de RvC vereisen. Mocht het situationeel nodig zijn dan wordt een van de drie extra commissies gevraagd bijeen te komen om een onderwerp te bespreken en zo nodig voor te bereiden voor besluitvorming in de voltallige RvC. De bezetting van die commissie wordt op dat moment ook situationeel bepaald. De drie extra commissies zijn

- in 2021 niet bijeengewees.
- Selectie- en remuneratiecommissie**
- Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:
- Het doen van voorstellen aan de RvC over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC.
 - Het doen van voorstellen over de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de raad. Daarin komt in ieder geval aan de orde: de bezoldigingsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
 - Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures voor bestuurders en de leden van de RvC.
 - De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en het bestuur en van hun individuele leden.
 - Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de raad.
 - Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de RvC bij hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daarover, zoals bepaald in artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de RvC.
 - Het doen van voorstellen voor (her) benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2021 zesmaal bijeengewees, vijfmaal re- gulier en eenmaal voor de 360 graden feedbackgesprekken met diverse gremia voor de beoordeling van het bestuur.

De commissie heeft zich in 2021 vooral gericht op haar werkgevers- en advies- rol. Vaste onderwerpen waren het ma- nagementcontract van het bestuur en de organisatieontwikkeling. Besproken zijn ook onder andere de aanstelling van de interimmanager Wonen, het nieuwe ondernemingsplan, de topstruc- tuur, de vlootschouw van het personeel, sturingsprincipes en de ontwikkeling van procesmanagement binnen de organisatie.

Functioneren bestuur en RvC

Vanuit de werkgeversrol is meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over de voortgang van het managementcontract, de bestuurlijke samenwerking en de opleidingsplannen van het bestuur. Zoals gebruikelijk om de twee jaar heeft de raad de zelfevalu- atie in 2021 zelf gedaan met ondersteu- ning van daartoe ontwikkelde externe hulpmiddelen. Ook is gesproken over de bezoldiging en het opleidingsplan van de RvC.

Het bestuur en de RvC hebben een ge- zamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Die visie gaat in op de ver- antwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onder- linge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen als werk- gever, toezichthouder en klankbord en taakuitoefening als intern toezichthou- der.

Overig

Overige gespreksonderwerpen in 2021 waren onder andere strategisch part- nerschap, de 100-dagen reflectie van de interimmanager Wonen, de uitkomsten van het medewerkersonderzoek, het werken in coronatijd en het volkshuis- vestingsfonds voor gemeenten.

Auditcommissie

- Tot de taak van de auditcommissie behoort:
- Het adviseren van de RvC over het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur. Dit gaat over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, bijvoorbeeld het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, het toezicht op de significante financiële risico’s op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
 - Het adviseren van de RvC over het toezicht op de financiële informatieverstopping door de Stichting, waaronder de keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant.
 - Het adviseren van de RvC over het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant.
 - Het adviseren van de RvC over het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders.
 - Het adviseren van de RvC over de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan.
 - Het adviseren van de RvC over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant samen met het bestuur volgens artikel 16 lid 13 en lid 16 van het reglement van de RvC.
 - Het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur over bovengenoemde taakgebieden.
 - De controle op de jaarlijkse beves- tiging van de externe accountant over zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting.

- De controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant over zijn voor de Stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.
- De auditcommissie is in 2021 viermaal bijeengewees.
- (Financiële) informatieverstopping**
- De commissie heeft zich in 2021 gericht op de verschillende onderwerpen die tot haar taak behoren. Onderstaand volgt een opsomming van de belangrijkste besprekpunten.
- Hoofdtthema dit jaar was de balans tussen de financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke prestatie. Hiervoor zijn plannen opgesteld, die de namen vliegplan en remweg hebben gekregen. Bestuur en auditcommissie hebben in navolging van deze plannen en actuele wijzigingen door de Aw ook het finan- cieel beleid, rendementsbeleid, inves- teringsstatuut en de financieringsstra- tegie herbeoordeeld. Naar aanleiding hiervan zijn in 2021 de interne richt- lijnen bijgesteld. Bestuur en auditcom- missie bespraken meermaals de risico's en bijbehorende scenario-analyses om de genoemde balans tussen prestatie en continuïteit te kunnen waarborgen.
- Besproken zijn onder andere:
- Financiële continuïteit versus volkshuisvestelijke prestatie (onder andere opgaven van middelen) en het vaststellen beleid in de documenten vliegplan en remweg
 - Voortgang risicomanagement
 - Frauderisicoanalyse en compliance
 - Cybersecurity
 - Financieel beleid
 - Rendementsbeleid
 - Investeringsstatuut
 - Financieringsstrategie
 - Informatie over de casus Vestia en een mogelijke oplossing
 - Kwartaalrapportages (Q4/2020 – Q3/2021)
 - Cashflow
 - Stand van zaken procesmanagement
 - Jaarstukken 2020
 - Accountantsverslag
 - Treasury jaarplan 2021
 - Herijking treasurystatuut 2021
 - Borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW
 - Controleplan jaarrekening 2021 accountant
 - Renterisiconorm
 - Scenarioanalyse aan- en verkopen 2021
 - Evaluatie en rapportage verbindingen Woonkracht10, boekjaar 2020
 - Assurance-rapport accountant bij dVi 2020
 - Managementletter accountant 2021
 - Begroting Woonkracht10 2022 en MJB 2022 – 2026
 - Doorkijk naar de meerjarenbegroting 2021-2035
 - Afzien van het maken van een begroting voor Woonkracht10 Vastgoed B.V. voor 2022
 - Strategisch programma WSW
 - Voortgang auditplan 2021
 - Auditplan 2022
 - Evaluatie dienstverlening accountant

6.8

- De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maat- schappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering is de ‘Honoreringscode commissarissen’ van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Wet
- ‘Normering bezoldiging topfunctiona- rissen publieke en semipublieke sector’ (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van RvC’s. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.

6.9

De geldende wet- en regelgeving voor de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Bij de beoordeling en beloning van het bestuur volgt de RvC het beleid dat daarvoor in 2020 door de RvC is vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van:

- indexatie van de bestuurdersbeloning conform WNT indexatie;
- het toepassen van de beoordelings-systematiek van Woonkracht10 voor het bestuur zoals deze ook bij de medewerkers van kracht is.

De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding per-

soonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Jaarlijks komen de RvC en het bestuur managementcontracten overeen waarin de doelstellingen van dat jaar zijn opgenomen. Zowel in het jaar als aan het einde van het jaar wordt samen de voortgang gemonitord. Bij de beoorde-ling aan het eind van het jaar betreft de RvC ook ervaringen van de OR, de CombiRaad, het MT en enkele staf-medewerkers.

6.10

Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corpora-tie, en is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch ver-mogen. Woonkracht10 kent het model van tweehoofdig bestuur met onderling onderscheidende rollen. Het bestuur neemt besluiten op basis van collegiaal bestuur. Beide bestuurders zijn samen verantwoordelijk voor de besluiten en uitvoering van de ondernemingsstrate-gie, de daaruit voorkomende deelstra-tegieën en beleidsuitwerkingen en de resultaten die daarop worden bereikt. Belangrijke onderwerpen en in ieder geval die zijn voorgescreven volgens artikel 7 lid 4 van de statuten worden ter besluitvorming aan de RvC voor-gelegd. Het ene bestuurslid richt zich voornamelijk op de volkshuisvestelijke strategie en prestaties van het bedrijf en heeft vanuit de externe legitimatie voor de strategie en positionering een sterk Drechtstedelijk netwerk en daarmee

primair een externe focus. Het andere bestuurslid heeft de vastgoedsturing, financiën en bedrijfsvoering tot zijn primaire aandachtsgebieden. Hij heeft in die context ook een extern netwerk, deels overlappend met de collega-bestuurder, en heeft vanuit zijn taak-gebieden primair een interne focus. Vanwege het zwaarwegende belang behoort risicomanagement tot de aan-dachtsgebieden van beide bestuurders.

Het bestuur bespreekt meermalen per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Het bestuur deelt de uitkomsten hiervan meermalen per jaar met de remuneratiecommissie.

6.11

drs. E.J. Roest (m., 1954)

- In functie getreden 01-01-2015
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: nee.

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie:

- Burgemeester van Bloemendaal

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Kennemerland
- Voorzitter Regionale Bestuurscommissie Veiligheidsregio Kennemerland
- Voorzitter Stichting Bloemendaals Initiatief
- Lid Burgemeesterkring Kennemerland
- Ambassadeur Euroclio

Vroegere (neven)functies:

- Burgemeester van Laren
- Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek
- Commissaris Singer Memorial Foundation
- Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie
- Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap
- Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere
- Voorzitter provinciale adviescommis-sies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie
- Plaatsvervangend voorzitter Stichting Goois Natuurreservaat
- Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66
- Lid raad van commissarissen Tomingroep
- President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)
- Lid van het bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds

PE verplichting in 2021: 5

Inbreng vanuit 2020: 5

PE punten behaald 2021: 2

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

- In functie getreden op 01-01-2017
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2024
- Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Divisiecontroller TBI | Croonwolterendros

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Geen

Vroegere (neven)functies:

- Geen

PE verplichting in 2021: 5

Inbreng vanuit 2020: 5

PE punten behaald 2021: 19

mw. A.H.C. van Heijningen - Karsmakers (v., 1955)

- In functie getreden op 01-06-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-05-2023
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter van de remuneratie-commissie

Huidige andere functie:

Directeur Adviesbureau Urbancore (ad-viseur Wonen, Ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkelingen en Zorg, m.n. ouderenzorg, wonen en zorg)

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Commissaris bij HW Wonen
- Lid expertteam Woningbouw BZK/RVO
- Lid ondersteuningsteam Wonen en Zorg/RVO
- Mede-oprichter Watertorenberaad
- Mede-oprichter koplopersgroep Zorgzame stad

Vroegere (neven) functies:

- Geen

PE verplichting in 2021: 5

Inbreng vanuit 2020: 5

PE punten behaald 2021: 5

mr. J.W. van Beek (m., 1960)

- In functie getreden op 01-01-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de
Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie:

- Geen

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Commissaris bij Social Finance (spv van Finance Ideas)
- Lid Raad van Toezicht Vereniging Eigen Huis

Vroegere (neven) functies:

- Bestuurslid Eerste Regionale Energie Agentschap
- Bestuurslid Warmtebedrijf Delft (i.o.)
- Vicevoorzitter/penningmeester Stichting Beach Resort Kijkduin
- Bestuurslid samenwerkingsverband verhuurders Haaglanden (SVH)

PE verplichting in 2021: 5

Inbreng vanuit 2020: 5

PE punten behaald 2021: 12

mr. T.A. Nieuwenhuijsen (m., 1955)

- In functie getreden op 01-01-2020
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2023
- Herbenoembaar: ja

Vicevoorzitter

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Advocaat-partner NGNB Advocaten Amsterdam

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Bestuurslid Stichting Beheer Accommodatie Muziekgebouw en Bimhuis
- Bestuurslid Stichting Sterker Samen (Eigen Plan)
- Lid Gidscommissie Stichting HLSK

Vroegere (neven) functies:

- Lid raad van commissarissen Elan Wonen (Haarlem)
- Lid auditcommissie Elan Wonen (Haarlem)
- Voorzitter remuneratiecommissie Elan Wonen (Haarlem)
- Lid raad van commissarissen Rentree (Deventer)
- Voorzitter auditcommissie Rentree (Deventer)
- Lid raad van commissarissen Eigen Haard (Amsterdam)
- Lid auditcommissie Eigen Haard (Amsterdam)

PE verplichting in 2021: 5

Inbreng vanuit 2020: 5

PE punten behaald in 2021: 8

THUIS GEVEN

“Mijn huis is mijn veilige plekje. Daar wil ik me goed voelen. In mijn vorige buurt voelde ik me niet veilig, daarom ben ik daar vertrokken. Hier voel ik me goed. Wat ik zo prettig vind: toen Woonkracht10 de rookmelders ging vervangen, lieten ze vooraf precies zien welke medewerkers daarvoor langs zouden komen, met foto en al. Dat is écht goede service. Het zorgt ervoor dat ik me veilig voel.”

Mevrouw M. Stellaard - Alblasserdam



THUIS GEVEN

"Thuis Geven is huurders goed helpen met vragen of problemen. Ik heb niets dan lof. Als ik bel word ik netjes te woord gestaan en snel geholpen.

Verder moet een woningcorporatie de buurt in ogenschouw nemen en zorgen dat huurders netjes met elkaar omgaan. Ook daarover geen klachten. De buurt is geweldig. Net als mijn uitzicht. Ik heb twee grote 'schilderijen': het voor- en het achterraam. Ik wil hier nooit meer weg."

De heer L. van Winden - Zwijndrecht



Financiële continuïteit

Woonkracht10 is financieel gezond en dat willen we ook blijven. Ondertussen staan we wel voor grote opgaven - druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen - terwijl onze dagelijkse inkomsten en uitgaven toenemend onder druk staan. De aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing biedt ruimte. Maar tegelijkertijd gaat een deel daarvan via de vennootschapsbelasting terug naar het Rijk en wordt van corporaties meer inzet gevraagd.

Het jaar 2021 wordt gekenmerkt door de enorme stijging van de marktwaarde wat nagenoeg het gehele jaarresultaat beïnvloedt. Dit onderschrijft de huidige krapte op de woningmarkt.

Vanuit onze vastgestelde begroting 2022-2026 zetten we in op (sloop)nieuwbouw in Alblasterdam, Papendrecht en Zwijndrecht, aansluiting van 1.160 woningen op het warmtenet van HVC in met name Papendrecht en grootschalige renovatie en verduurzaming van woningen in al 'onze' gemeenten. Dit zijn grotendeels onrendabele investeringen die we niet volledig kunnen betalen uit de huurinkomsten en uitgaven. Dit betekent dus dat onze leningen toenemen. Omdat we een gezonde financiële uitgangspositie hebben, kunnen we ons dit permitteren zodat we volkshuisvestelijk maximaal kunnen presteren. Met ons vliegplan bewaken we dat we dit ook bij tegenvallers en in de periode hierna kunnen blijven doen.

Financieel resultaat

Het resultaat over 2021 is circa € 204 miljoen positief (2020: € 111 miljoen positief). De stijging van € 93 miljoen is te verklaren door:

- Operationeel bedrijfsresultaat..... -9
- Vennootschapsbelasting.....+3
- Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille70
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (onrendabele toppen) 29

Per saldo resultaatmutatie van 2020 naar 2021 93

Het resultaat na belastingen (€ 204 miljoen) valt te verdelen in het operationele en het ongerealiseerde resultaat.

- Het operationele resultaat is circa € 6 miljoen (€ 7 miljoen operationeel bedrijfsresultaat minus vennootschapsbelasting € 1 miljoen).
- Het ongerealiseerde resultaat ad € 198 miljoen is een ongerealiseerde ‘papieren’ winst. Dit is toegelicht in de paragraaf hierna. Dit zeer hoge resultaat na belasting geeft een geflatteerd beeld. Het heeft geen effect op onze kasstromen en leidt dus niet tot meer financiële armslag voor Woonkracht10.

Zonder het effect van de marktwaardestijging van € 199 miljoen hebben we over 2021 een beperkt resultaat van € 5 miljoen gerealiseerd. Dit bedrag

valt uiteen in een operationeel resultaat na belasting van € 6 miljoen, een verlies op toekomstige investeringen van € 2 miljoen (onrendabele toppen), een verkoopwinst van € 1 miljoen en afschrijving vaste activa van € 0,3 miljoen.

Het operationele bedrijfsresultaat is € 9 miljoen lager dan in 2020. Dit komt voor ongeveer de helft doordat we in 2020 minder onderhoud hebben uitgevoerd dan gepland als gevolg van corona en uitgestelde planontwikkeling. In 2021 hebben we dat grotendeels ingelopen. De andere helft wordt verklaard door onze eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage van ruim € 5 miljoen aan het herstel van Vestia.

De overige waardeveranderingen zijn de voorziene verliezen op nieuwbouw en renovatieprojecten (onrendabele top). In 2020 namen we het verlies voor de genomen sloopbesluiten. In 2021 zijn er weinig grote (nieuwbouw/ingrijpende renovatie) projectbesluiten genomen waardoor het verlies beperkt is. De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie vanuit de verder aangetrokken vastgoedmarkt weer. In de volgende paragraaf gaan we hier verder op in.

Tabel 7.1 Ontwikkeling operationele kasstroom 2017 t/m 2021 (per vhe) (bedragen x € 1)

	BEGROOT		REALISATIE			
	2021	2021	2020	2019	2018	2017
Huren	7.021	6.761	6.670	6.515	6.440	6.283
Netto bedrijfslasten	-1.851	-1.595	-1.646	-1.609	-1.491	-1.374
Onderhoudsuitgaven	-2.701	-2.668	-2.191	-2.608	-1.851	-1.316
Bruto vastgoedexploitatie kasstroom	2.469	2.497	2.833	2.298	3.098	3.593
Verhuurderheffing	-867	-800	-691	-740	-733	-647
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-38	-5	-7	-10	-71	-5
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	1.565	1.693	2.135	1.549	2.294	2.941
Saldo rente uitgaven en rente ontvangsten	-430	-454	-546	-639	-746	-847
Leefbaarheid	-39	-24	-25	-25	-19	-21
Vennootschapsbelasting	-225	-778	-167	-5	-577	-
OPERATIONELE KASSTROOM	871	437	1.398	880	953	2.073

Waardering bezit

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank maar is geïnvesteerd in stenen (hoofdzakelijk sociale huurwoningen). Het bezit wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2021 ongeveer € 1.765 miljoen (eind 2020: € 1.562 miljoen). De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van Woonkracht10. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen zou er dan veel geld overblijven. Maar als corporatie hebben we een maatschappelijk doel: we verkopen niet al onze woningen en willen voldoende woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen in de praktijk veel minder

opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen dit de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
De marktwaarde van onze totale woningportefeuille is met € 199 miljoen opnieuw fors gestegen naar € 1.765 miljoen: een waardestijging van circa 14%. De krapte op de woningmarkt is verder opgelopen vergeleken met 2020. Er is een groeiende interesse voor zowel huur- als koopwoningen. Door de toegenomen vraag en krapte stijgt de verkoopwaarde van een woning (leegwaarde). De lage rentestand speelt hierbij een grote rol. De waardeontwikkeling ten opzichte van de markt is beperkt door de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed. De ontwikkeling van de contracthuur is wel positief maar blijft achter ten opzichte van 2020 als gevolg van de wettelijk voorge-

schreven huurverlaging en huurbevriezing en door het passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak om woningen betaalbaar te houden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
Omdat de marktwaarde het vertrekpunt is voor de beleidswaarde, wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit geldt vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde is ten opzichte van vorig jaar met € 196 miljoen gestegen tot een waarde van € 750 miljoen, een waardestijging van circa 36%. Deze ontwikkeling is met name te verklaren door

Tabel 7.2 Opbouw en ontwikkeling van het resultaat (bedragen x € 1.000)

	REALISATIE 2021	BEGROTING 2021	REALISATIE 2020	VERSCHIL 2021-2020
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	76.436	77.295	75.494	942
Opbrengsten servicecontracten + overige	6.028	6.509	6.360	-332
Totaal bedrijfsopbrengsten	82.464	83.804	81.854	610
Bedrijfslasten				
Personeelslasten	9.951	10.106	9.525	426
Onderhoudslasten	30.773	32.534	26.286	4.487
Verhuurderheffing	9.018	9.613	7.784	1.234
Overige bedrijfslasten	20.364	16.799	15.744	4.620
Totaal bedrijfslasten	70.106	69.052	59.339	10.767
Bedrijfsopbrengsten				
Financiële baten en lasten	-5.203	-5.146	-5.931	728
Operationeel bedrijfsresultaat				
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-303	-172	-514	211
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.296	2.079	1.802	-506
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-2.197	-32.521	-31.035	28.838
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	199.452	17.367	128.997	70.455
Totaal	198.248	-13.247	99.250	98.998
Resultaat voor belasting				
	205.403	-3.641	115.834	89.569
Vennootschapsbelasting	-1.559	-2.094	-4.576	3.097
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	203.844	-5.735	111.258	92.666

de sterk gestegen marktwaarde met bijbehorende lagere disconteringsvoet. Daarnaast zijn belangrijke parameters gewijzigd die ook een grote invloed hebben op de beleidswaarde. In de marktwaardering is de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% opgenomen, in de beleidswaarde wordt deze geëlimineerd doordat de woningen verhuurd blijven. Daarnaast is het tarief van de verhuurderheffing in 2022 verlaagd waardoor de afslag voor de verhuurderheffing in de beleidswaarde lager is. Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn vier stappen nodig:

Stap 1: Beschikbaarheid

In de afslag voor beschikbaarheid daalt de marktwaarde doordat het scenario uitponden (verkopen bij mutatie) wordt omgezet naar doorexploiteren (blijven verhuren). Omdat in de beleidswaarde de overdrachtsbelasting wegvalt (die in de marktwaarde door overheidsbeleid is gestegen van 2% naar 8%), geeft dit een tegengesteld positief effect.

Stap 2: Betaalbaarheid

In stap 2 wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur van Woonkracht10. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij nieuwe verhuring) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. Als gevolg daarvan stijgt ook de af te dragen verhuurderheffing ten opzichte van de marktwaarde-ring. De afslag stijgt ten opzichte van 2020 doordat in 2021 het gat tussen de markthuren en de beleidshuren groter is geworden. Dit wordt deels gecompenseerd door de lagere afslag voor de verhuurderheffing door de tariefdaling.

Stap 3: Kwaliteit

In plaats van instandhoudingsonderhoud, dat in de marktwaarde wordt meegenomen, wordt in de beleidswaarde de eigen onderhoudsnorm ingerekend. Voor de onderhoudsnorm zijn we verplicht om naar de meerjarenbegroting te kijken. De onderhoudsnorm is daarom gebaseerd op de gemiddelde onderhoudsuitgaven (op complexniveau) ingerekend in de meest recente

meerjarenbegroting. In 2021 is de afslag op een vergelijkbaar niveau met 2020.

Stap 4: Beheer

De (marktconforme) beheerkosten en zakelijke kosten (belastingen en verzekeringen) uit de marktwaarde in verhuurde staat worden vervangen door de beleidsnorm voor beheer. We verstaan hieronder de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan onze verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten zoals opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘overige directe operationele lasten’ in de winst- en verliesrekening uit de jaarrekening 2021.

De komende jaren kan de beleidswaarde worden aangepast door onder andere:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij het opnieuw verhuren van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonkracht10 bij verhuring de

- nieuwe huur. Daarbij houden we rekening met passend toewijzen en afspraken met de CombiRaad over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij verhuring wordt gerealiseerd, waarbij als ‘afslag’ de beste schatting is verwerkt.
- In het coalitieakkoord 2021-2025 wordt de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 aangekondigd. Dit is nog niet opgenomen in wetgeving en daarom nog niet verwerkt in de marktwaarde en de beleidswaarde. Dit zal een opwaarts effect hebben op beide waarderingen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) is in de beleidswaardebepaling eind 2021 niet aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Daarmee is de gehanteerde disconteringsvoet in de beleidswaarde gelijk aan die in de marktwaarde. De taxateurs hanteren de disconteringsvoet als vrijheidsgraad om het risicoprofiel voor de marktwaarde in verhuurde staat weer te geven. Dit risicoprofiel kan afwijken voor de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde

- inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Daardoor kan een lager risicoprofiel worden verondersteld.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van de beheerkosten.

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

Per 31 december 2021 zit in totaal € 1.206 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen (2020: € 1.018 miljoen). Slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) kan in de toekomst worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat

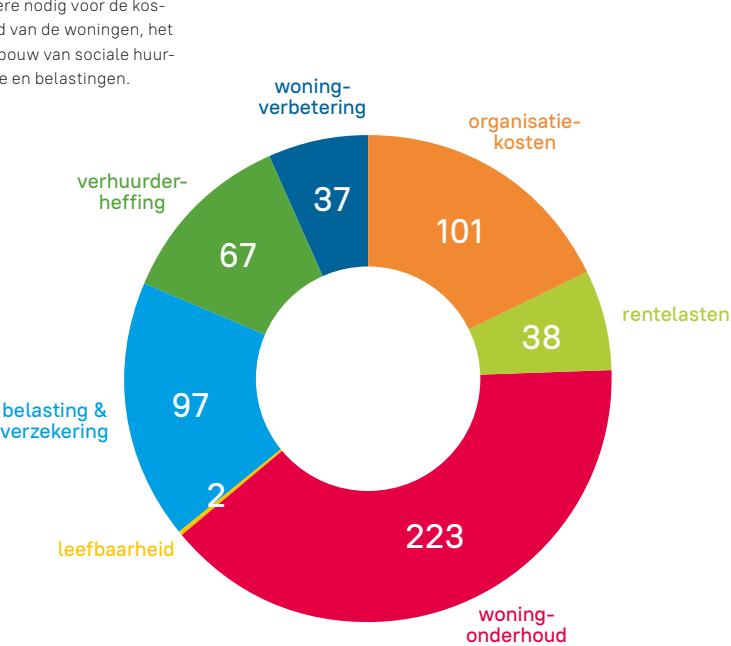
van dit bezit en bedraagt circa € 1.037 miljoen. Dit betekent dat ongeveer 69% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de jaarrekening is hierover meer toelichting te vinden.

Kasstromen en financiering

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van de investeringen financieren. Door de dalende operationele kasstroom is er de afgelopen jaren steeds minder ruimte voor die investeringen. En dat is niet het enige probleem. De investeringsruimte is ook minder omdat de onrendabele top van de investeringen sterk is toegenomen. Dit komt door de verhuurderheffing, de sterke bouwkostenstijging en het beheerste huurbeleid. Zodoende moeten we een groter deel van de investeringsopgave extern financieren en groeien de leningenportefeuille en de rentelast. Deze ontwikkelingen zetten onze investeringen op de middellange termijn sterk onder druk. Waardoor ook wij keuzes moeten maken. Woonkracht10 wil ook de komende jaren blijven investeren. Die investeringen financieren we deels met eigen geld (uit de operationele kasstroom) en

Diagram 7.3 Waar gaat het geld naar toe?

De huurinkomsten zijn onder andere nodig voor de kosten van het beheer, het onderhoud van de woningen, het uitvoeren van renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen en het betalen van rente en belastingen.



Gemiddelde kale huur 2021

€ 565

Tabel 7.4 Verschil marktwaarde en beleidswaarde eind 2021

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT	1.764.774	1.562.932
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.843	11.435
Betaalbaarheid (huren)	505.915	471.500
Kwaliteit (onderhoud)	512.798	518.988
Beheer (beheerkosten)	+ 11.220	+ 7.602
	- 1.015.090	1.009.525
BELEIDSWAARDE	749.683	553.407

deels met geleend geld. Door hogere heffingen en belastingen en oplopende bouwkosten is de druk op de operationele kasstroom toegenomen. Daarom moet een steeds groter deel van de (onrendabele) investeringen met geleend geld worden gefinancierd. Dit is op de (middel)lange termijn niet vol te houden. Treasury heeft in 2021 dan ook weer bijzondere aandacht gekregen. In ons financieringsbeleid sturen we op een juiste verhouding tussen eigen en vreemd vermogen en streven we ernaar de gemiddelde financieringsrente van het totaal aan leningen zo laag mogelijk te houden. Verder willen we jaarlijks over niet meer dan 15% van de leningenportefeuille renterisico lopen.

De leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt € 230 miljoen (2020: € 222 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 2,14% (2020: 2,45%). In 2021 is voor € 20 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast heeft Woonkracht10 bijgedragen aan het herstel van Vestia door een lening over te nemen met een nominale waarde van € 3,5 miljoen en een marktwaarde van € 8,8 miljoen. Daarmee heeft Woonkracht10 een volkshuisvestelijke bijdrage geleverd van € 5,3 miljoen die in één keer ten laste van het resultaat 2021 is gebracht. Alle aangetrokken leningen zijn door het WSW geborgd.

Kasstromen
De kasstromen worden gesplitst in operationele kasstromen, investeringskasstromen en financieringskasstromen. De operationele kasstroom ligt

in 2021 € 10,8 miljoen lager dan in 2020. Dit komt vooral door de hogere uitgaven aan vennootschapsbelasting (€ 6,9 miljoen) en onderhoud (€ 5,4 miljoen) ten opzichte van 2020. De investeringskasstroom ligt in 2021 € 10 miljoen hoger (meer uitgaven) dan in 2020 door hogere investeringsuitgaven (+ € 3 miljoen) in combinatie met lagere verkoopopbrengsten (- € 7 miljoen). Aangezien de investeringen als gevolg van de toenemende belastingen en heffingen niet volledig uit operationele kasstroom en verkopen gefinancierd kunnen worden, is de financieringskasstroom toegenomen (+ € 7,8 miljoen) ten opzichte van 2020.

Financiële continuïteit
Financiële continuïteit is voor Woonkracht10 een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties. Naast de financiële kaders hebben we ook onze volkshuisvestelijke prioriteiten vastgelegd in ons financieel beleid. De financiële continuïteit van Woonkracht10 wordt door de Aw en het WSW beoordeeld op basis van onderstaande vier financiële ratio's. Woonkracht10 hanteert intern strengere normen als een soort 'remweg', om tijdig te kunnen bijsturen en onvoorziene omstandigheden te kunnen opvangen.

De komende vijf jaar stretchen we op de volkshuisvestelijke ambities waarbij we blijven voldoen aan de financiële kengetallen. We gaan zo'n € 250 miljoen investeren in sloop-nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en het gasloos maken van een deel van onze woningen. Vanuit strategische overwegingen trekken we ons in 2022 terug uit Hendrik-Ido-Ambacht en verkopen ons bezit in die gemeente (zo'n 600 verhuureenheden) aan collega corporaties Rhiant en Trivire. Daarmee kunnen we ons nog beter focussen op onze drie kerngemeenten Alblasterdam, Papendrecht en Zwijndrecht en spelen we daarvoor ook extra middelen vrij. De aankoop per 31 maart 2022 van de portefeuille van corporatie Mooiland in Alblasterdam en Zwijndrecht (circa 300 verhuureenheden) past in deze strategie.

We werken verder aan de verbetering en verduurzaming van onze woningen en het samen met gemeenten en andere partners leefbaarder maken van kwetsbare wijken. Door de aanhoudende druk op onze operationele kasstroom moeten we deze investeringen voor een groot deel financieren met leningen. Onze totale leningen verdubbelen hierdoor van € 230 miljoen in 2021 naar ruim € 550 miljoen in 2036. Een dergelijke schuldenlast is op de lange termijn niet houdbaar. De aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing helpt om onze inzet langer vol te houden, maar is alleen niet voldoende. De komende jaren zullen we dus keuzes moeten blijven maken in onze ambities om ook

op de lange termijn volkshuisvestelijk van betekenis te kunnen blijven. Het vorig jaar ontwikkelde vliegplan, zoals beschreven in hoofdstuk 4, helpt ons om hierin tijdig en transparant de juiste afwegingen te maken. Daarbij maken we een vijfjarenbegroting en kijken we 15 jaar vooruit. In onderstaand schema staan de hoofdlijnen van de begroting 2022-2026. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hierin nog geen rekening is gehouden met verlaging van de verhuurderheffing in 2022 en afschaffing vanaf 2023. Duidelijk is te zien dat we in deze periode van vijf jaar fors meer investeren (€ 163 miljoen) dan uit operationele kasstroom valt te betalen (€ 54 miljoen). Het verschil moeten we dus lenen. Dat is ook duidelijk te zien in de sterke toename van de loan to value.

Toekomstverwachtingen
Impact coronacrisis op Woonkracht10
In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Twee jaar na dato, is de pandemie nog niet ten einde. Desondanks hebben we, met aangepaste bedrijfsprocessen en de richtlijnen en maatregelen van het RIVM en de Rijks-overheid volgend, onze dienstverlening zo goed mogelijk voortgezet. De directe invloed van de coronacrisis is (financieel gezien) nog relatief beperkt. De indirecte effecten zien we met de huidige hoge inflatie wel op ons afkomen.

Hoe dit zich verder ontwikkelt is momenteel onzeker. De verdere economische gevolgen van deze crisis en wie de rekening van alle steunmaatregelen moet gaan betalen, blijven onzeker. Vooralsnog zien we echter onze opbrengsten niet direct in gevaar komen en hebben we een gezonde uitgangspositie met voldoende bijstuurmogelijkheden aan de uitgavenkant mocht dat nodig zijn. Op basis van de uitgevoerde analyses bij het opstellen van de meerjarenbegroting en de jaarrekening schatten wij in dat de huidige situatie en ontwikkelingen van (zeer) beperkte invloed zijn op onze financiële situatie en financiële continuïteit. Wij achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

Afschaffing verhuurderheffing en bindende prestatieafspraken
Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, zijn de middelen uit exploitatie onvoldoende om al onze ambities en opgaven te financieren. De afdrachten aan het Rijk voor zowel de verhuurderheffing als de vennootschapsbelasting drukken onze kasstromen flink. De inflatie loopt op en daarmee ook de bouwkosten. Zelfs de rente lijkt weer een voorzichtige trend naar boven in te zetten. De in het coalitieakkoord toegezegde afschaffing van de verhuurderheffing geeft extra ruimte. Tegelijkertijd neemt de afdracht aan vennootschapsbelasting daardoor toe en is de gevraagde inzet voor de aanpak van de problemen op de woningmarkt en de energietransitie groot.

Deze factoren, in combinatie met een toenemende roep om betaalbare huren (huurbevrozing 2024, normhuren), maken dat de (financiële) uitdagingen groot blijven. We zullen met onze stakeholders blijven inzetten op maximaal volkshuisvestelijk presteren nu én in de toekomst. Daarvoor is behoud van een gezonde financiële positie een voorwaarde. Met het door ons ontwikkelde vliegplan gaan we continu en transparant met onze stakeholders in gesprek over de ambities en gevraagde volkshuisvestelijke inzet in relatie tot onze financiële mogelijkheden. We herijken onze meerjarenbegroting 2022-2026 naar aanleiding van de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing. Daarbij gaan we opnieuw met elkaar in gesprek over de door het Rijk gevraagde bindende prestatieafspraken ter voorbereiding op de begroting 2023-2027.

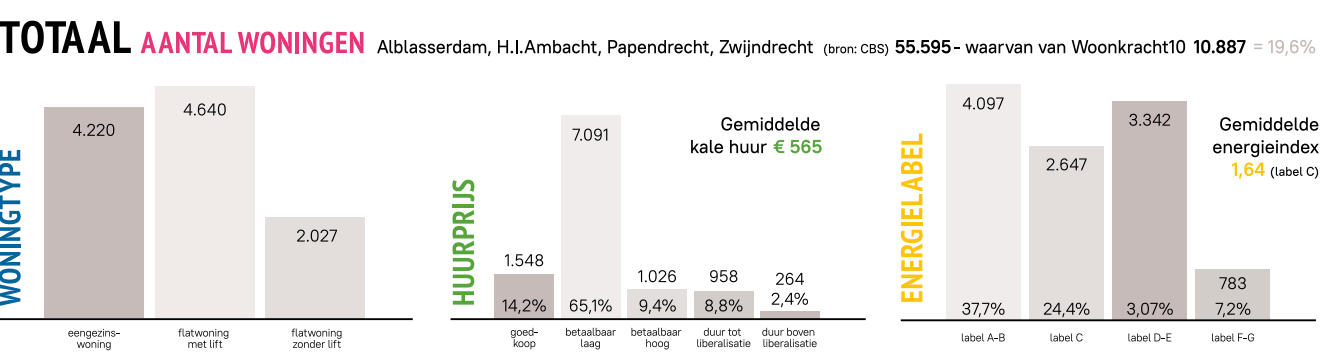
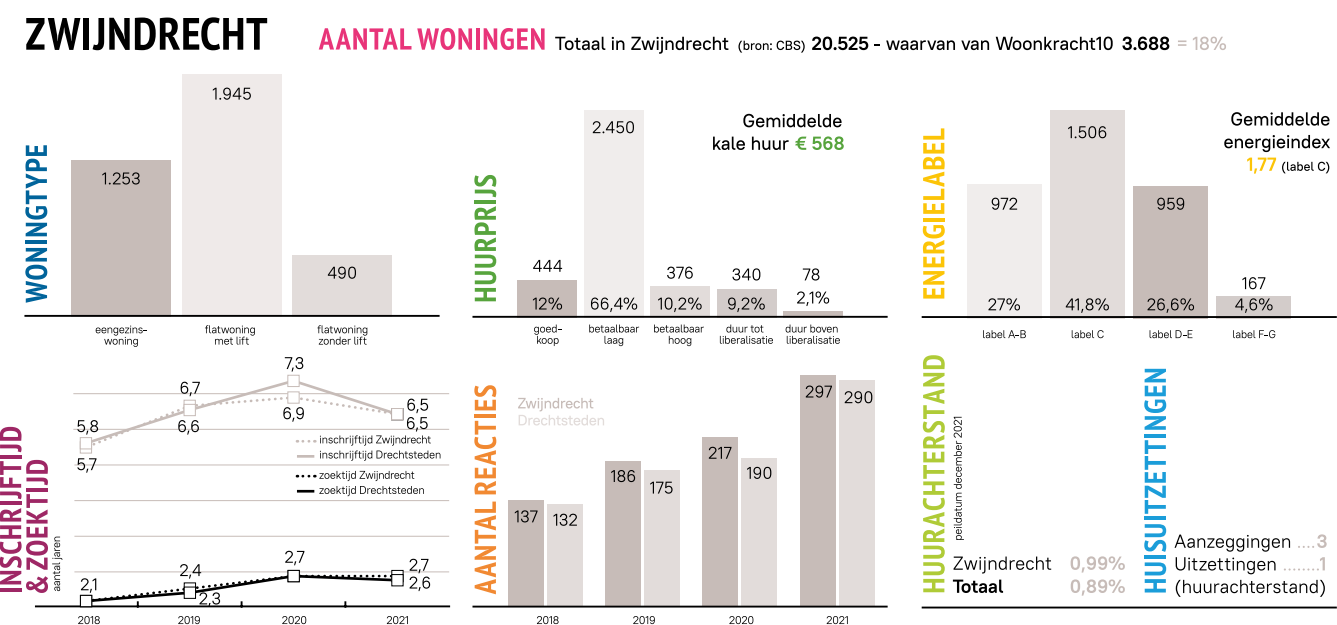
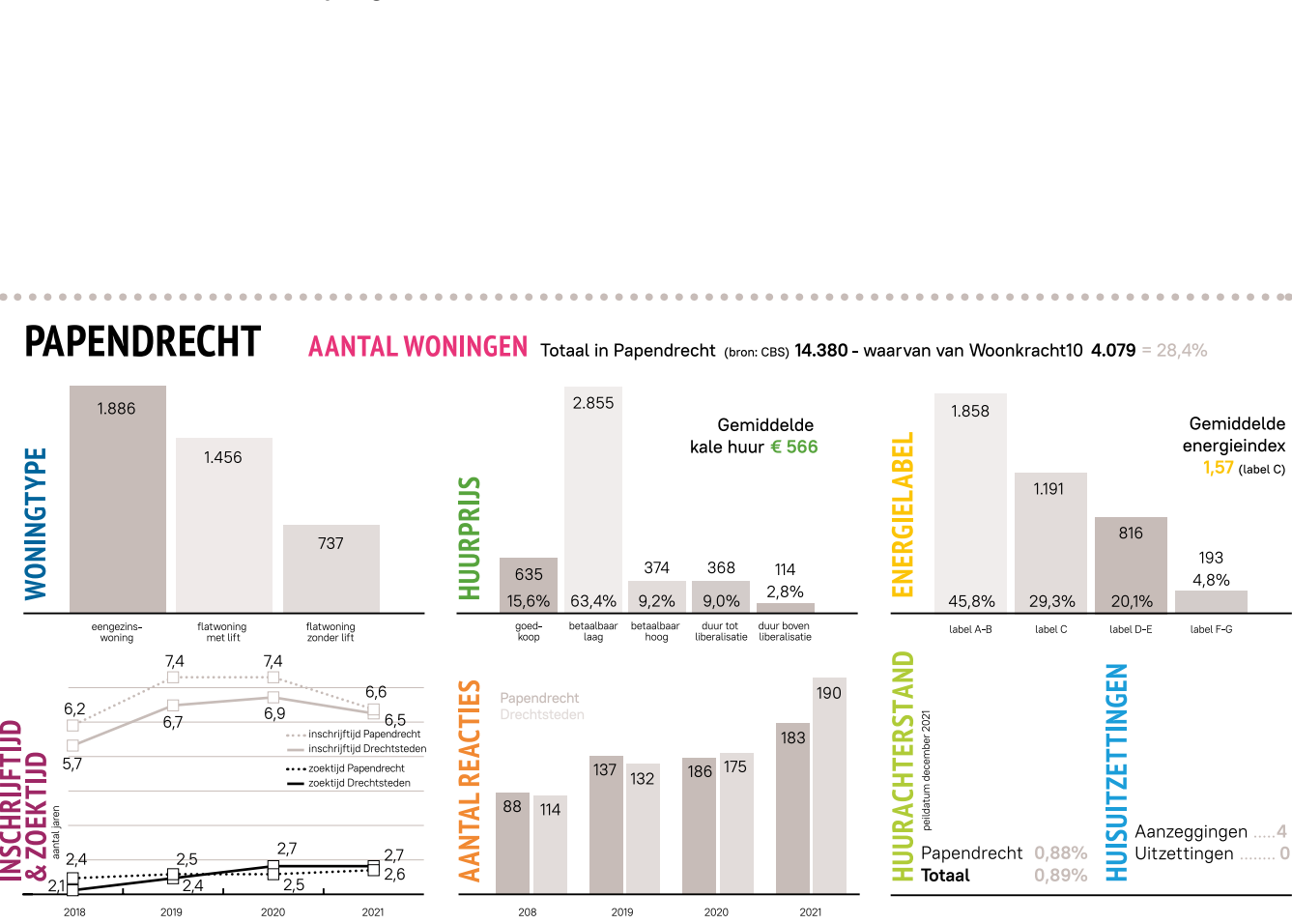
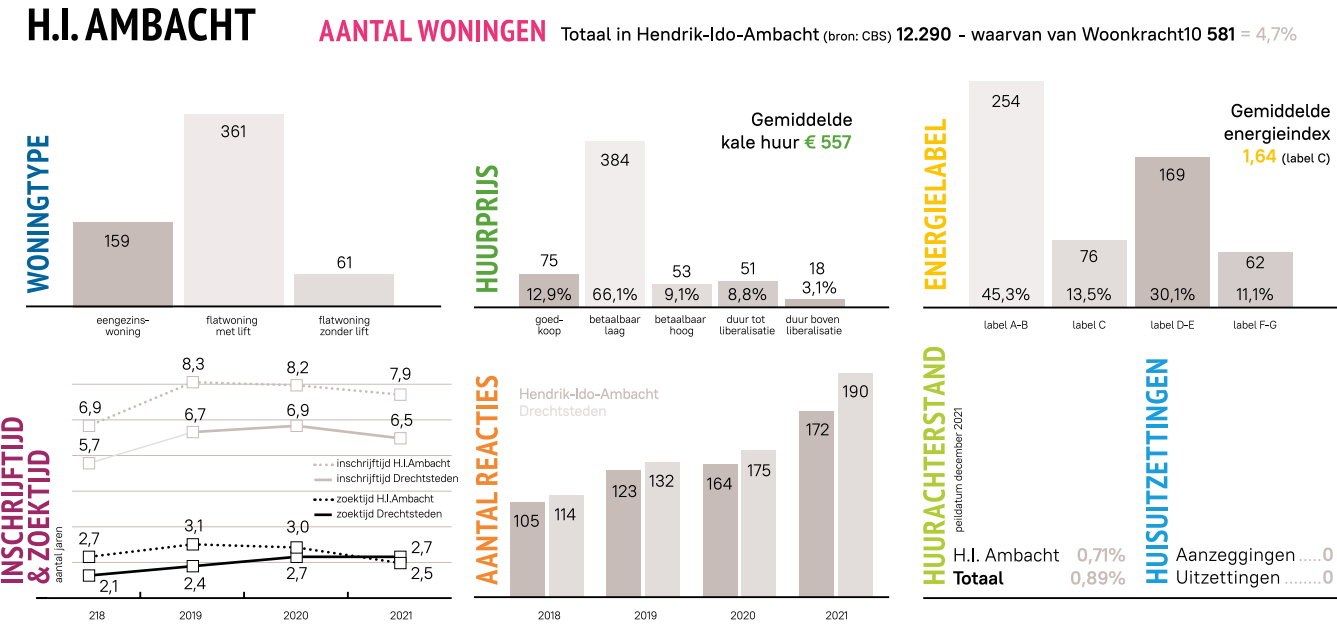
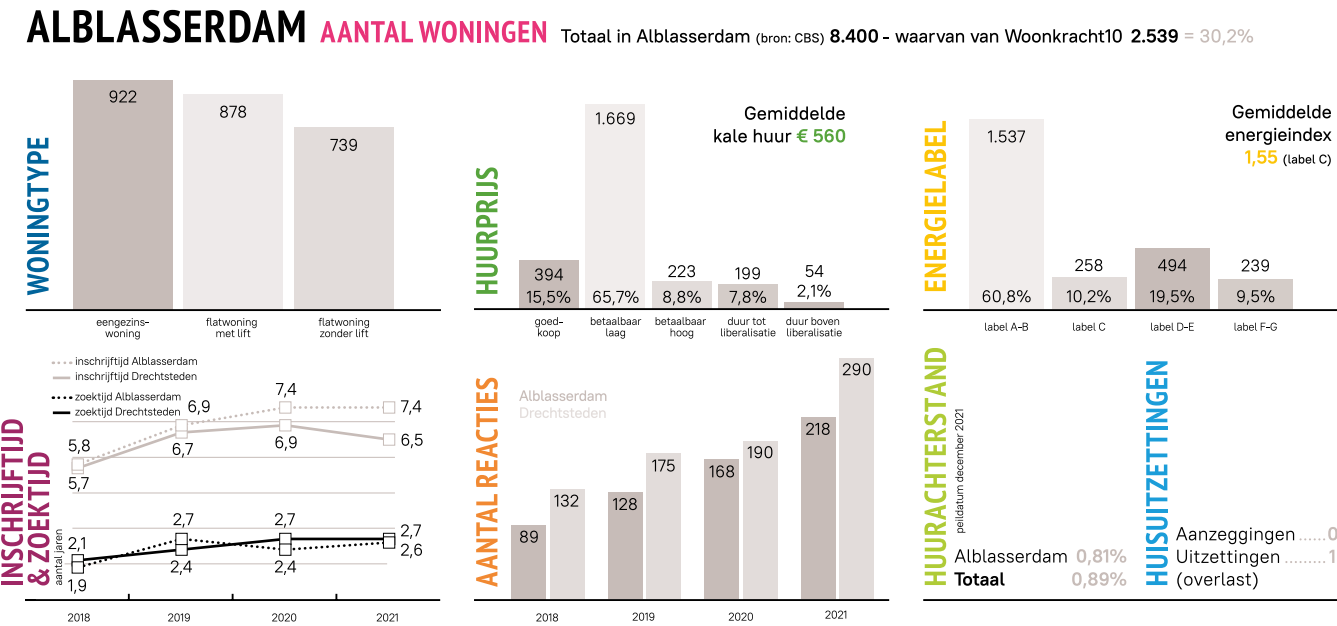
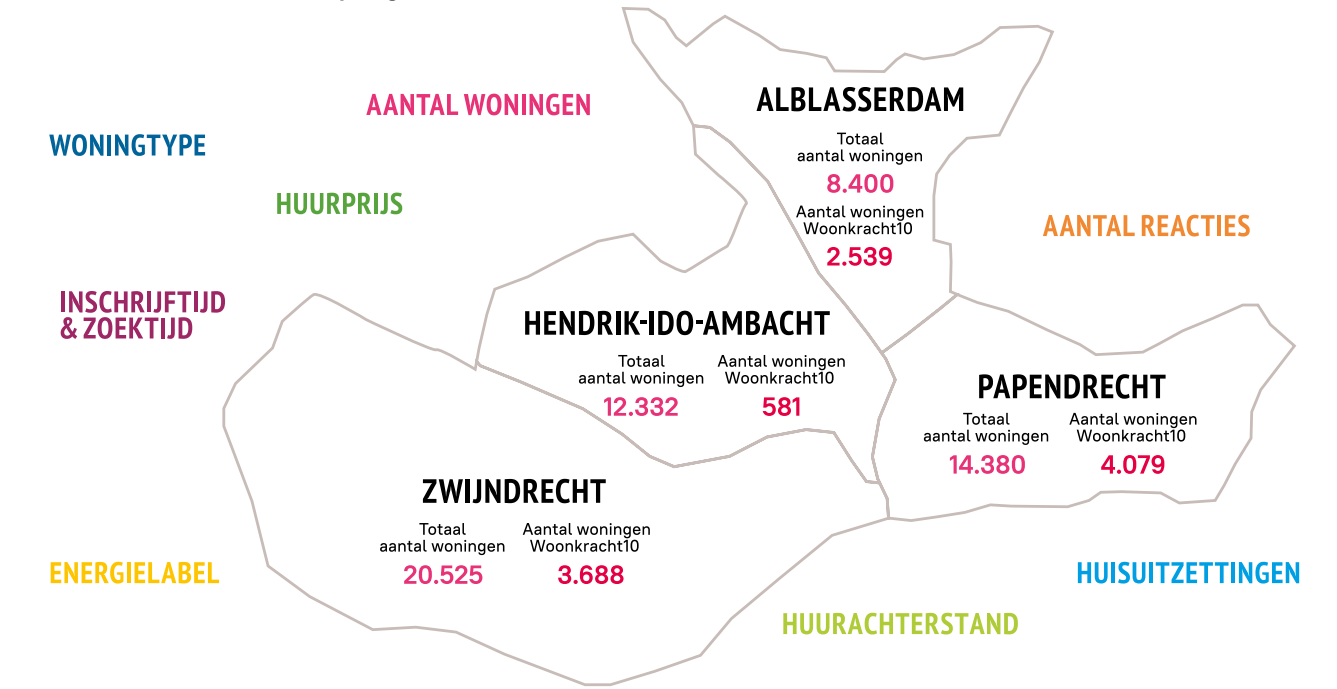
Krapte arbeidsmarkt in relatie tot verwachte personeelsbezetting
Om al onze opgaven, met name die op het gebied van leefbaarheid en projectontwikkeling, aan te kunnen, is de personeelsbezetting (vast en flexibel) de laatste jaren weer licht gestegen. Deze trend zien we landelijk. Met de huidige bezetting is het aanpoten om alles goed op te pakken. In de huidige krappe arbeidsmarkt kost het bij vertrek van medewerkers veel tijd en energie om goede opvolgers te vinden. Vanuit de toenemende vraag aan corporaties om méér te doen, is het te verwachten dat de personeelsbezetting daar verder op moet worden afgestemd.

Tabel 7.5 Belangrijkste financiële kengetallen 2021 en 2020

	jaarrekening 2021	jaarrekening 2020	norm AW/WSW	norm WK10
Interest Coverage ratio.....	1,96	3,56	> 1,4	> 1,6
Loan to value o.b.v. beleidswaarde.....	30,7%	40%	< 85%	< 70%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde.....	57,5%	46%	> 15%	> 20%
Dekkingsratio (t.o.v. marktwaarde).....	19,3%	21%	< 70%	< 70%

Tabel 7.6 Begroting 2022-2026

bedragen x € 1.000	BEGROTING 2022	BEGROTING 2023	BEGROTING 2024	BEGROTING 2025	BEGROTING 2026	TOTAAL 2022-2026
Totaal cashflow operationele activiteiten	9.466	11.943	9.731	10.855	12.425	54.420
Totaal cashflow (des)investeringen	13.044	-81.966	-38.962	-32.655	-22.336	-162.875
Totaal cashflow financieringsactiviteiten	-1.402	38.904	30.172	20.859	11.465	99.998
Mutatie geldmiddelen	21.108	-31.119	951	-941	1.554	-8.457
Financiële kengetallen						
Solvabiliteit beleidswaarde >25%	47	43	37	36	32	
Loan To Value beleidswaarde (%)	44	51	56	57	60	
ICR	2,9	3,5	2,9	2,9	3,1	



THUIS GEVEN

“Een woningcorporatie moet zorgen voor goede huizen, een leuke woonomgeving en zich sociaal opstellen richting huurders. Dat vind ik belangrijk. Mijn buurt is belangrijk voor mij. Niet voor niets ben ik buurtwacht. Ik vind het dan ook fijn dat Woonkracht10 goed reageert op onze meldingen. Het is een prettige organisatie waar alles keurig geregeld is.”

De heer Adri van Lit - Alblasterdam



8.1

(bedragen x € 1.000)			
ACTIVA		31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA			
Computersoftware	8.10.1.1	286	386
		286	386
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.1	1.734.099	1.531.108
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.2	33.250	30.924
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.2.3	89.849	78.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.10.2.4	2.889	3.504
		1.860.087	1.643.539
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.10.3.1	1.132	679
		1.132	679
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.10.4.1	39	39
Andere deelnemingen	8.10.4.2	2	2
Latente belastingvorderingen	8.10.4.3	1.542	1.080
Overige langlopende vorderingen	8.10.4.4	92	92
		1.675	1.213
Totaal vaste activa		1.863.180	1.645.817
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.10.5.1	484	1.512
Overige voorraden	8.10.5.2	149	157
		633	1.669
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.10.6.1	664	744
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.6.2	2.289	0
Overige vorderingen	8.10.6.3	695	151
Overlopende activa	8.10.6.4	5.032	581
		8.680	1.476
Liquide middelen			
	8.10.7	426	8.747
Totaal vlottende activa		9.739	11.892
TOTAAL ACTIVA		1.872.919	1.657.709

(bedragen x € 1.000)			
PASSIVA		31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	8.10.8.1	1.206.490	1.017.887
Overige reserves	8.10.8.2	98.141	175.486
Resultaat na belastingen		203.844	111.258
		1.508.475	1.304.631
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	8.10.9.1	22.903	30.807
Overige voorzieningen	8.10.9.2	320	313
		23.223	31.120
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	8.10.10.1	228.605	204.893
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	8.10.10.2	83.370	74.026
Egalisatierekening	8.10.10.3	4.731	4.923
Waarborgsommen	8.10.10.4	50	49
		316.756	283.891
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.11.1	2.115	17.265
Schulden aan leveranciers	8.10.11.2	11.146	5.652
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.11.3	1.854	5.417
Overige schulden	8.10.11.5	2.332	1.931
Overlopende passiva	8.10.11.6	7.018	7.802
		24.465	38.067
TOTAAL PASSIVA		1.872.919	1.657.709

8.2

(bedragen x € 1.000)			
		31-12-2021	31-12-2020
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.12.1	76.436	75.494
Opbrengsten servicecontracten	8.12.2	5.499	5.646
Lasten servicecontracten	8.12.3	-5.921	-6.832
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.12.4	-4.522	-4.657
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.12.5	-36.275	-31.278
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.12.6	-13.666	-12.259
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.551	26.114
Verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.12.7	0	255
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	255
Verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.12.8	6.563	10.881
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-274	-269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.268	-9.334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.021	1.278
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.12.9	-2.197	-31.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		196.446	127.534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		3.005	1.463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		197.254	97.963
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	8.12.10	64	67
Netto resultaat overige activiteiten		64	67
Overige organisatiekosten			
Leefbaarheid	8.12.11	-6.641	-1.318
	8.12.12	-2.643	-2.594
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.12.13	5	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.12.14	-5.208	-5.937
Saldo financiële baten en lasten		-5.203	-5.931
Resultaat voor belastingen			
		205.403	115.834
Belastingen			
	8.12.15	-1.559	-4.576
RESULTAAT NA BELASTINGEN		203.844	111.258

8.3

(bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	76.209	75.188
Vergoedingen	5.274	5.180
Overige bedrijfsontvangsten	107	122
Renteontvangsten	4	6
Saldo ingaande kasstromen	81.594	80.496
Erfpacht	4	4
Personeelsuitgaven	9.677	10.011
Onderhoudsuitgaven	30.078	24.700
Overige bedrijfsuitgaven	13.541	13.842
Renteuitgaven	5.117	6.161
Verhuurderheffing	9.018	7.784
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	191	84
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	274	277
Vennootschapsbelasting	8.764	1.880
Saldo uitgaande kasstromen	76.664	64.743
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.930	15.753
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstromen vastgoedbeleggingen		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	3.800	8.631
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.714	2.224
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	10	12
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	2.648
Totaal ontvangsten	6.524	13.515
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	560	2.941
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	13.600	12.295
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	4.432	139
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	136	270
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	3.679	3.700
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2	0
Leefbaarheid	34	20
Investeringen overig	519	571
Totaal uitgaven	22.962	19.936
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-16.438	-6.421
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-16.438	-6.421

FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen geborgde leningen	23.460	34.000
Aflossingen geborgde leningen	-20.865	-39.246
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.595	-5.246
Totale mutatie liquide middelen	-8.913	4.086
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	8.747	4.661
Liquide middelen eindstand	-166	8.747
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-8.913	4.086

8.4

8.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro’s, tenzij anders vermeld.

Woonkracht10 is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

8.4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de hierna genoemde stelsel- en prestatiewijzigingen.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. RJ645.217 alinea 212 onder d vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie tegen de dan geldende marktwaarde, indien de duurzame exploitatie van het bestaande bezit is beëindigd teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien een toegelaten instelling besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed

waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Als gevolg van deze wijzigingen, zijn de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast. Per saldo is een bedrag van € 2,6 miljoen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geherclassificeerd naar DAEB vastgoed in exploitatie. Hiervoor genoemde wijzigingen hebben geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijzigingen

De Dekking uren eigen dienst huismeester staan in 2021 onder de lasten onderhoudsactiviteiten; deze stonden in 2020 onder de Lasten servicecontracten. Ditzelfde geldt voor de Dekking uren eigen dienst Leefbaarheid.

8.4.3 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2021, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

8.4.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond

van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMING IN %	HOOFDACTIVITEIT
Woonkracht10 Vastgoed B.V.	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een meerderheidsdeelneming die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis is. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap

Woonkracht10 Vastgoed BV. Aangezien de betekenis van de Vastgoed BV in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

8.4.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10

en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

8.4

8.4.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumen-ten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toe-lichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelich-ting op de ‘Niet in de balans opgeno-men rechten en verplichtingen’.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire finan-ciële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Afscheiden embedded derivaten
Embedded derivaten worden afgeschei-

den van het basiscontract en afzonder-lijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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 waardeveranderingen in het resultaat.

8.4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaar-rekening vormt het bestuur van Woonkracht10 zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgeno-men bedragen. Indien het voor het geven

van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgeno-men bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

8.4.8 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten
Woonkracht10 heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonkracht10 zijn beperkt en zien toe op:

- Het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen die tot de niet-DAEB tak behoren omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of gemaakte strategische keuzes voor gemengde wijken (veelal van voor de Woningwet).

- Verhuur van bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak
Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd defini-tief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toe-

8.5

8.5.1 Immateriële vaste activa

Gekochte softwarelicenties worden ge-waardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen

een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De econo-mische levensduur en de afschrijvings-methode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

gelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (98,73% wordt

toegerekend aan DAEB en 1,27% aan niet-DAEB), conform 2020;

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

8.5.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Typering
DAEB vastgoed omvat woningen, maat-schappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het in 2017 definitief goedgekeurde schei-dingsvoorstel van Woonkracht10 als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij

is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoe-slaggrens, woningen boven de huurtoe-slaggrens waarvan Woonkracht10 voor-nemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maat-

8.5

schappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed. Over het algemeen zijn dit woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag tegen actuele waarde op marktwaarde
Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkracht10 waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021’). Bij het toepassen van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021’ wordt de full-versie gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud

en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt.

Inschakeling taxateur
In 2019 is in verband met een taxateurswissel het volledige bezit van Woonkracht10 getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hoewel hierna twee jaar kon worden volstaan met een markttechnische update, is er om een getrouw beeld te hebben van de waardering, net als vorig jaar, besloten dit jaar weer 1/3e deel te taxeren en 2/3e aan de hand van een markttechnische update te waarden. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. 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 Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkracht10 maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Hendrik-Ido-Ambacht	Student eenheid	1975 - 1989
Papendrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 - 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerengoed	> 2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

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

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

afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

Herwaardering
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

8.5

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 decem-ber 2021, verdeeld naar categorie, de

volgende aantallen onroerende zaken

(gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2021	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2020
Woongelegenheden	10.887	10.913
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	322	324
Parkeergelegenheden	265	266
	11.474	11.503

Relevante veronderstellingen

• Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de

disconteringsvoet is gebruikt voor de

verschillende categorieën onroerende zaken:

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2021	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2020
Woongelegenheden	4,35% - 8,00%	4,35% - 7,04%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,50% - 11,25%	5,5% - 10,86%
Parkeergelegenheden	6,50% - 7,06%	6,47% - 7,26%

• Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted

Cash Flow (DCF) methode en is per

categorie vastgoed als volgt:

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	METHODEN
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario.
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

- Relevante veronderstellingen

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAP-PELIJK ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEIDEN
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkoop-restricties	Geen restricties	N.v.t.
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	€ 16,0 mln (2020: € 16,9 mln)	€ 0,2 mln (2020: € 0,1 mln)	N.v.t.
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. Z-W-030	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 3.040,54/ jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshand-boek gehanteerd. De variabelen in de

berekening zijn conform het waarde-ringshandboek gehanteerd met uitzon-dering van de volgende vrijheidsgraden:

VRIJHEIDSGRADEN WOONGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,29% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 4,35% en 8,00%, waarbij de meeste taxatie complexen rond de 6% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2021.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,34% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,50% en 11,25%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2021.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN PARKEERGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,34% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6,50% en 7,06%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2021.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Nee	N.v.t.

8.5

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe be-
legger bereid is om te betalen voor een
vastgoedportefeuille. Inherent hieraan
ontstaat een schattingsonzekerheid;
een bandbreedte waarin de schatting
zich kan bewegen zonder dat de schat-
ting onjuist is.

Bepaling beleidswaarde (ten behoefte van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaar-
de afgeleid in overeenstemming met
de uitgangspunten zoals deze door de
Autoriteit Wonen (‘AW’) en het Waar-
borgfonds Sociale Woningbouw
(‘WSW’) zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid
van Woonkracht10 en beoogt inzicht
te geven in de verdien capaciteit van
haar vastgoed in exploitatie, uitgaande
van dit beleid. De grondslagen voor
de beleidswaarde van het vastgoed
in exploitatie komen overeen met de
grondslagen voor de bepaling van de
marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het
doorexploiteerscenario, derhalve
geen rekening houden met een
uitpondscenario en geen rekening
houden met voorgenomen verkopen
van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde
streefhuur in plaats van de
marktthuur, vanaf het ingeschatte
moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige
onderhoudslasten, bepaalt
overeenkomstig het (onderhouds)
beleid van de corporatie en het als
onderdeel daarvan vastgestelde
meerjaren onderhoudsprogramma
voor het vastgoedbezit, in plaats van
onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige
verhuur- en beheerlasten 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
de corporatie en zoals deze worden
opgenomen onder het hoofd ‘lasten
verhuur en beheeractiviteiten’ in de
resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de be-
paling van de marktwaarde in verhuur-
de staat gehanteerde uitgangspunten,
zijn de gehanteerde uitgangspunten
voor de toekomstige exploitatie - zoals
toegepast voor de bepaling van de be-
leidswaarde van de activa in exploitatie
- afgeleid van de meerjarenbegroting
(ontwikkeling streefhuur, onderhouds-
lasten en de lasten van verhuur &
beheer) en geënt op de wettelijke voor-
schriften opgenomen in RTiV artikel 15.
Woonkracht10 heeft hierbij uitgangs-
punten bepaald die mede van invloed
zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen
van deze uitgangspunten zijn derhalve
van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht
onder voorwaarden, zoals Koopgarant,
zijn gekwalificeerd als een financiering-
stransactie en worden gewaardeerd op
de getaxeerde leegwaarde onder aftrek
van de korting. Winsten of verliezen
die ontstaan door een wijziging in de
marktwaarde van onroerende
zaken, die zijn verkocht onder voor-
waarden, worden verantwoord in de
winst-en-verliesrekening over de peri-
ode waarin de wijziging zich voordoet.
Dit resultaat wordt zichtbaar in de post
Niet-gerealiseerde waardeverande-
ringen vastgoedportefeuille verkocht
onder voorwaarden. Daarnaast wordt
ten laste van de overige reserves een
herwaarderingsreserve gevormd. De
herwaarderingsreserve betreft het on-
gerealiseerde positieve verschil tussen
de actuele waarde en de boekwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

verhuurexploitatie. De complexen in
aanbouw worden gewaardeerd tegen
verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan
wel de lagere marktwaarde.

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ont-
wikkeling wordt niet afgeschreven.

8.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten
dienste van de exploitatie worden ge-
waardeerd op basis van de verkrijgings-
prijs, verminderd met de cumulatieve
afschrijvingen en indien van toepassing
met bijzondere waardeverminderingen.
De afschrijvingen worden gebaseerd op
de geschatte economische levensduur
en worden berekend op basis van een

vast percentage van de verkrijgings-
prijs. Er wordt afgeschreven vanaf het
moment van ingebruikneming. Op
terreinen wordt niet afgeschreven.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf
van (materiële) vaste activa worden in
mindering gebracht op het geïnvesteer-
de bedrag.

8.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van
betekenis op het zakelijke en financi-
ele beleid wordt uitgeoefend, worden
gewaardeerd op de nettovermogens-
waarde, doch niet lager dan nihil. Deze
nettovermogenswaarde wordt berekend
op basis van de grondslagen van Woon-
kracht10.

Deelnemingen met een negatieve
nettovermogenswaarde worden op
nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook
andere langlopende belangen in aan-
merking genomen die feitelijk moeten
worden aangemerkt als onderdeel van
de netto-investering in de deelneming.
Wanneer Woonkracht10 geheel of ten
dele instaat voor schulden van de des-
betreffende deelneming, respectievelijk
de feitelijke verplichting heeft de deel-
neming (voor haar aandeel) tot betaling
van haar schulden in staat te stellen,
wordt een voorziening gevormd. Bij het
bepalen van de omvang van deze voor-

ziening wordt rekening gehouden met
reeds op vorderingen op de deelneming
in mindering gebrachte voorzieningen
voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van
betekenis op het zakelijke en financi-
ele beleid wordt uitgeoefend, worden
gewaardeerd op verkrijgingsprijs en
indien van toepassing onder aftrek van
bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden
opgenomen voor verrekenbare fiscale
verliezen en voor verrekenbare tijdelijke
verschillen tussen de waarde van de
activa en verplichtingen volgens fiscale
voorschriften enerzijds en de in deze
jaarrekening gevolgde waarderings-
grondslagen anderzijds, met dien ver-
stande dat latente belastingvorderingen
alleen worden opgenomen voor zover
het waarschijnlijk is dat er toekomstige
fiscale winst zal zijn waarmee de

8.5

tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2021 2,14%; 2020: 2,45%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2021: 25,8% en 2020: 25%).

Lening u/g
De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen
De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

8.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop
Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden
De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

8.5.6 Vorderingen

8.5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken

zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

8.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves
De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

ming gevormd. Gerealiseerde herwaarderingen worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

Herwaarderingsreserve
De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestem-

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

8.5.9 Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen bij toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen

8.5

wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investerings-uitgaven (verwachte stichtingskosten) minus de aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op

balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

8.5.10 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen
Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch

verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden - Egalisatierekening
Dit betreft vooruit ontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

Waarborgsommen
De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

8.5.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs)

en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

8.5.12 Leasing

Operationele leasing
Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkracht10 ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van

operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

8.6

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Functionele winst- en verliesrekening

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkracht10 naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels zoals toegelicht bij ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

8.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

In 2021 is een van overheidswege opgelegde inkomensafhankelijke huurverlaging doorgevoerd. Daarnaast zijn de huren in de sociale sector bevroren. Bij de huren in de vrije sector is een inflatievolgende huurverhoging van 1,4% doorgevoerd.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Service Center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

Onder onderhoudslasten 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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

8.6.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten.

Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit

en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

8.6

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten

of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

8.6.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening

en incidentele opbrengsten verantwoord.

8.6.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)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 middels de systematiek toegelicht in ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

8.6.7 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben

plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

8.6.8 Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf pensioen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

8.6.9 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.

Daarnaast wordt hieronder ook gepresenteerd een volkshuisvestelijke bijdrage aan een andere toegelaten instelling in het kader van de solidariteit vanuit het borgstelsel in de corporatiesector.

8.6.10 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omge-

ving van woongelegenheden van Woonkracht10, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

8.6.11 Financiële baten en lasten

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

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop gereed te maken.

8.6

8.6.12 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belas-

tingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belasting-schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8.6.13 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

8.7

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de

werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

8.8

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder

financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8.9

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en treasuryjaarplan.

Treasurycommissie
Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Financiën, een medewerker Planning & Control en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2021 vier maal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt, indien nodig, het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert periodiek hierover onafhankelijk aan het bestuur. Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financierings-saldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dek-

kingsratio, en Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Risicobeheersing
• Renterisico
Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Er is in alle jaren minimaal € 10 mln. ruimte voor extra renterisico.

8.9

- **Valutarisico**
Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
- **Kredietrisico**
Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.
- **Liquiditeitsrisico**
Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

Eind 2021 had Woonkracht10 een geconsolideerd liquiditeitssaldo van circa € -0,2 mln., er werd dus tijdelijk getrokken van de limiet op de rekening-courant bij BNG Bank. Per 1 januari 2022 is de ruimte in de variabele roll-over lening weer ingeroepen. Woonkracht10 heeft de beschikking over een rekening-courant faciliteit (wederzijds dagelijks opzegbaar) met een limiet van € 5,0 mln.

Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen vanwege terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen moet conform ons treasurystatuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan. Woonkracht10 streeft ernaar om minimaal € 5 mln. aan liquiditeiten voorhanden te hebben als buffer. Ofwel in de vorm van saldo op de rekening, ofwel opnameruimte op de roll-overs ofwel het rekening-courant krediet of een combinatie daarvan. Per eind 2021 werd hier tijdelijk bewust niet aan voldaan, omdat hiermee de overliquiditeit die later in 2022 ontstaat wordt beperkt.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-)risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Payer swaps

Woonkracht10 beschikt per 31-12-2021 niet langer over payerswaps, derhalve is eruit dien hoofde ultimo 2021 ook geen liquiditeitsrisico meer. Risico's binnen de derivatenportefeuille Woonkracht10 heeft per 31-12-2021 geen derivatenportefeuille meer.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

(bedragen x € 1.000)							
TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	STARTDATUM	EINDDATUM	BASISRENTE	KREDIETOPSLAG	OPSLAG HERZIENING	MARKTWAARDE 31-12-2021
BNG bank	15.000	01-09-2021	01-09-2056	3,455%	0,105%	01-09-2022	-14.612
BNG bank	10.000	02-05-2019	02-05-2044	2,699%	0,235%	02-05-2029	-4.833
	25.000						-19.445

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt

8.10

ACTIVA

8.10.1 Immateriële vaste activa (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Computersoftware	286	386
	286	386
Oorspronkelijke kosten	1.166	780
Cumulatieve afschrijvingen	-780	-716
Boekwaarde begin boekjaar	386	64
Investeringsen	0	386
Desinvesteringen	-763	0
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	763	0
Afschrijvingen	-99	-64
Oorspronkelijke kosten	403	1.166
Cumulatieve afschrijvingen	-117	-780
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	286	386

De afschrijvingenstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze perio- de varieert van 5 tot 7 jaar.

8.10.2 Vastgoedbeleggingen (bedragen x € 1.000)

8.10.2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	593.924	563.808
Cumulatieve herwaarderingsen	962.123	853.926
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-24.939	-27.523
Boekwaarde per 1 januari	1.531.108	1.390.211
Correctie aanschafwaarde (stelselwijziging)	6.809	-
Correctie onrendabele top (stelselwijziging)	-4.390	-
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	1.533.527	1.390.211
MUTATIES		
Investeringsen – initiële verkrijgingen	2.412	1.588
Investeringsen – oplevering nieuwbouw	-	16.750
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-	-2.836
Investeringsen – uitgaven na eerste verwerking	11.048	18.348
Investeringsen lopende renovaties	5.373	-
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-1.650	-11.925
Benutting voorziening ORT lopende renovaties (herwaarderingsdeel)	-5.220	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-1.957	-6.570
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-3.892	-2.166
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	525	2.240
Mutatie marktwaarde	187.699	110.363
Mutatie waardeveranderingen	6.234	15.1055
Totaal mutaties	200.572	140.897
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	605.426	593.924
Cumulatieve herwaarderingsen	1.145.930	962.123
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.830	-24.939
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.731.526	1.531.108
Correctie aanschafwaarde (stelselwijziging)	12.182	6.809
Correctie ORT (stelselwijziging)	-9.609	-4.390
BOEKWAARDE PER 31-12 NA STELSELWIJZIGING	1.734.099	1.533.527

De WOZ waarde van het sociaal vast- goed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2020 totaal € 1.810 miljoen (per 1 januari 2019 € 1.688 miljoen). Van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2021 zijn 824 eenheden be- stemd voor verkoop. Naast de 581 een- heden in Hendrik-Ido-Ambacht worden hiervan naar verwachting 24 woningen verkocht in 2022. De verwachte op- brengstwaarde van deze eenheden bedraagt € 7,2 miljoen, de boekwaarde € 4,3 miljoen en de verkoopkosten € 0,1 miljoen.

Verkoop 581 Vhe Hendrik- Ido-Ambacht
Woonkracht10 zal in 2022 haar eigen- dom in gemeente Hendrik-Ido-Ambacht (581 vhe, volledig DAEB) overdragen aan collega-corporaties Rhiant en Trivi- re. De woningen zijn per 31-12-2021 nog verhuurd en derhalve gepresenteerd onder Vastgoed in exploitatie. Omdat de overeengekomen transactiewaarde de beste weergave is van de marktwaarde worden deze eenheden in de balans ultimo 2021 gewaardeerd tegen de transactieprijs minus de verkoopkosten.

8.10

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2021: 11.089 eenheden (31-12-2020: 11.116).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligolening is verstrekt, die is opgenomen onder de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinan-

cierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Woonkracht10 heeft het WSW gevolmachtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele DAEB bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.10.2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.495	28.657
Cumulatieve herwaarderingen	6.589	5.124
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-2.160	-3.618
Boekwaarde per 1 januari	30.924	30.163
CORRECTIE BEGINSTAND		
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	-25
MUTATIES		
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-392	-2.168
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	3	21
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	-44	836
Mutatie marktwaarde	2.211	1.444
Mutatie waardeveranderingen	547	647
Totaal mutaties	2.325	761
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.103	26.495
Cumulatieve herwaarderingen	8.802	6.589
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.655	-2.1608
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	33.250	30.924

De WOZ waarde van het commercieel vastgoed in 2021 bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2020 € 34,2 miljoen (per 1 januari 2019 € 33,0 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2021: 385 eenheden (31-12-2020: 387).

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.731,5 x miljoen (2020: € 1.531 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed € 33,2 miljoen (2020: € 30,9 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 1.764,7 miljoen (2020: € 1.562 miljoen). De marktwaarde is

berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde worden verklaard middels onderstaand verloopoverzicht.

(bedragen x € 1.000)

	WONINGEN				BOG/MOG				PARKEREN				
	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	N-DAEB	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Marktwaarde 31-12-2020	1.495.782	21.304	1.517.086		35.322	5.564	40.886		4.056	4.056		1.562.029	
VOORRAADMUTATIES													
Verkopen woningen	-2.053	-379	-2.432		-399	0	-399		-9	-9		-2.840	
Verkopen erfpachtgronden	0	-45	-45		0	0	0		0	0		-45	
Terugkopen VOV	1.860	0	1.860		0	0	0		0	0		1.860	
Sloop	-2.627	0	-2.627		0	0	0		0	0		-2.627	
Administratieve correcties	0	0	0		-246	0	-246		0	0		-246	
Desinvesteringen	-19	32	13		0	0	0		0	0		13	
Subtotaal voorraadmutaties	-2.839	-392	-3.231	0%	-645	0	-645	-2%	-9	-9	0%	-3.885	0%
METHODISCHE WIJZIGINGEN													
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	26.038	50	26.088		0	0	0		0	0		26.088	
Overdrachtskosten	-83.302	-1.143	-84.445		-647	-102	-749		-75	-75		-85.268	
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	1.404	0	1.404		0	0	0		0	0		1.404	
Subtotaal methodische wijzigingen	-55.860	-1.093	-56.953	-4%	-647	-102	-749	-2%	-75	-75	-2%	-57.777	-4%
MUTATIE OBJECTGEGEVENS													
Contracthuur en leegstand	-3.950	96	-3.854		-118	4	-114		19	19		-3.949	0%
Maximaal redelijke huur	1.502	379	1.881		0	0	0		0	0		1.881	0%
WOZ-waarde	-11.427	-22	-11.449		-5	-5	-9		-5	-5		-11.464	-1%
Achterstallig onderhoud	614	0	615		145	27	172		0	0		787	0%
Erfpacht	-1	0	-1		0	0	0		0	0		-1	0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	0	0		96	-92	4		0	0		4	0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-872	96	-776		0	0	0		0	0		-776	0%
Subtotaal autonome mutaties	-14.133	550	-13.583	-1%	119	-66	52	0%	14	14	0%	-13.517	-1%
MUTATIE WAARDERINGSPARAMETERS													
Macro-economische parameters	11.718	103	11.820		451	67	518		23	23		12.361	1%
Liberalisatiegrens	-2.869	-11	-2.880		0	0	0		0	0		-2.880	0%
Mutatie- en verkoopkans	5.002	-231	4.772		0	0	0		-99	-99		4.673	0%
Reguliere huurstijging	-2.680	0	-2.680		0	0	0		0	0		-2.680	0%
Markthuur	7.035	0	7.035		1.597	193	1.790		-10	-10		8.815	1%
Leegwaarde	145.565	1.903	147.467		0	0	0		91	91		147.558	10%
Leegwaardestijging	47.160	605	47.764		0	0	0		16	16		47.780	3%
Splitsings- en verkoopkosten	786	11	797		0	0	0		-3	-3		794	0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-17.500	-222	-17.722		-181	-19	-199		168	168		-17.753	-1%
Beheerkosten	-1.209	-9	-1.218		0	0	0		-3	-3		-1.221	0%
Belastingen en verzekeringen	3.459	36	3.495		48	6	54		6	6		3.555	0%
Verhuurderheffing	39.254	10	39.264		0	0	0		0	0		39.264	3%
Disconteringsvoet	25.898	664	26.562		2.864	219	3.083		-8	-8		29.637	2%
Exit yield	9.370	76	9.446		-1.344	-84	-1.427		0	0		8.018	1%
Subtotaal autonome mutaties	270.988	2.935	273.924	18%	3.435	383	3.818	9%	180	180	4%	277.922	18%
MARKTWAARDE 31-12-2021	1.693.938	23.304	1.717.242	114%	37.584	5.779	43.362	106%	4.166	4.166	103%	1.764.772	113%

8.10

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: € -3,2 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, aankoop en sloop.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 57 miljoen):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2021 en wijzigingen als gevolg van de verandering van het rekenmodel. De belangrijkste wijziging is de stijging van de overdrachts-belasting van 2% naar 8%. Deze telt nu niet alleen mee in de eindwaarde-berekening zoals vorig jaar, maar ook in de 'kosten koper' om tot de netto marktwaarde te komen.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: -€ 13,6 miljoen

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gedaald van 558,70 naar 557,75 (-0,17%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 109 naar 116. Hierdoor daalt de marktwaarde met € 3,9 mln.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 740,57 naar 751,71 (+1,5%). Dit betekent een stijging van de marktwaarde met € 1,8 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 152.854 naar 164.406 (+7,56%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Effect op de marktwaarde is -/- € 11,4 miljoen.
- Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 7.385 naar 7.697. De marktwaarde daalt als gevolg hiervan met € 0,8 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: € 274 miljoen):

- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 184.558 naar 220.268 (+19,35%). De marktwaarde stijgt hierdoor met € 147,5 mln.
- Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van het lagere tarief (0,332% i.p.v. 0,526%), wat een stijging van € 39,3 mln als gevolg heeft.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,7% naar 10,05% (+2,35 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,13% naar 2,5% (+0,37 procentpunt). De marktwaarde stijgt hierdoor met € 47,8 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 5,96% naar 5,89% (-0,07 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,56% naar 5,29% (-0,27 procentpunt). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 26,6 mln.
- Het gemiddelde instandhoudings-onderhoud uitponden van woningen is gestegen van 867,48 naar 989,46 (+14,06%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.592,64 naar 1.631,83 (+2,46%). Het effect op de marktwaarde is € 17,7 mln negatief
- De prijs- en bouwinflatie (macro economische parameters) zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.

Sensiviteitsanalyse beleidswaarde
Ultimo 2021 is de beleidswaarde € 750 miljoen. In 2020 bedroeg deze € 553 miljoen.

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

Gemiddelde normen per woning		
	2021	2020
Disconteringsvoet	5,29%	5,56%
Streefhuur per maand per woning	€ 611,-	€ 604,-
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 3.633,-	€ 3.695,-

De beleidswaarde is in 2021 fors gestegen ten opzichte van 2020. De sterke leegwaardestijging (bijna 20%) heeft gezorgd voor een toename van de marktwaarde van ca. 13%. Doordat de rekenmethodiek bijna gelijk is gebleven in vergelijking met 2020, is het totaal van de afslagen nagenoeg gelijk aan dat van 2020. De enige wijziging is de gestegen overdrachtsbelasting die in 2021 van kracht is geworden. In de marktwaarde 2020 werd deze alleen nog in de eindwaardeberekening toegepast. In 2021 wordt deze tevens in mindering gebracht via de kosten koper en dit zorgt voor een afslag van 9 procent bij woningen (was in 2020: 3%). In de eerste stap van de beleidswaarde

valt deze vermindering weg, wat een voordelig effect heeft op de beleids-waarde. In 2021 compenseert dit zelfs de waardedaling die ontstaat doordat in de beleidswaarde de woningen verhuurd blijven en het uitpondscenario wordt omgezet naar doorexpluiten. Daardoor is de afslag met betrekking tot beschikbaarheid positief. De onder-houdsnorm is bijna gelijk gebleven aan die van 2020 en de beheernorm is toegenomen door een stijging van de beheerlasten; dit heeft echter een gering effect op de beleidswaarde. In onderstaand overzicht wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

(bedragen x € 1.000.000)	
	BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet 0,5% hoger	€ 68,1 mio. lager
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 73,1 mio. hoger
Streefhuur per maand € 25,- hoger	€ 59,2 mio. hoger
Streefhuur per maand € 25,- lager	€ 66,5 mio. lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- hoger	€ 41,1 mio. lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- lager	€ 41,1 mio. hoger

Zie paragraaf 'Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie' voor een verdere toelichting op de beleidswaarde.

8.10

8.10.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	29.100	30.463
Cumulatieve waardeverminderingen	-273	-199
Herwaarderingen	49.176	44.507
Boekwaarde per 1 januari	78.003	74.771
Terugkopen	-2.583	-3.422
Doorverkopen	521	145
Herwaardering	14.110	6.509
Overige mutaties	-228	0
Totaal mutaties	11.820	3.232
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	28.503	29.100
Cumulatieve waardeverminderingen	-16	-273
Herwaarderingen	61.362	49.176
Boekwaarde per 31 december	89.849	78.003
Aantal woningen per 1 januari	431	453
Verkopen	6	1
Terugkopen	-17	-21
Overige mutaties	1	-2
AANTAL WONINGEN PER 31 DECEMBER	421	431

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

Op 1-1-2021 waren er 5 woningen op voorraad, in 2021 zijn 17 woningen teruggekocht (2020: 21). Deze 22 woningen hebben in 2021 de volgende

bestemming gekregen: 6 zijn weer onder voorwaarden verkocht (2020: 1), 6 regulier verkocht (2020: 7), en 10 zijn terug in verhuur genomen (2020: 8). Ultimo 2021 zijn er geen woning in voorraad (2020: 5).

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 een terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10 geen woningen meer onder voorwaarden tenzij ze hier nog toe verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.

8.10.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo uitgaven begin boekjaar	2.481	29.162
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	5.021	18.540
Af: renovatie ten laste van onderhoud	-	-7.056
Af: opgeleverde nieuwbouw	-	-16.750
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-	-14.593
Af: geannuleerde projecten	-	-13
Saldo uitgaven einde boekjaar	7.502	9.290
Overboeking MVA i.e. stelselwijziging		-6.809
Saldo uitgaven einde boekjaar		2.481
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-4.613	-1.396
SALDO EINDE BOEKJAAR	2.889	1.084
Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Schoolstraat	212	54
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.076	1.030
- Indische Buurt GREX (Zwijndrecht)	3.397	706
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	487	323
- Kraaihoek (Papendrecht)	954	368
- Indische Buurt fase 1 (Zwijndrecht)	1.321	-
- Overige projecten	54	-
	7.501	2.481

Voor de volgende projecten worden onrendabele toppen gebracht: uitgaven ten laste van de voorziening

	31-12-2021	31-12-2020
- Indische Buurt	-	706
- Indische Buurt GREX	3.397	-
- Kraaihoek	954	367
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	262	323
	4.613	1.396

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 1 miljoen (2020: € 1 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkelingen van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

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

8.10

8.10.3 Materiele vaste activa (bedragen x € 1.000)

8.10.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
Gebouwen	272	311
Inventaris	182	219
Vervoermiddelen	8	12
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	670	137
	1.132	679
Aanschafwaarde	9.805	9.639
Cumulatieve afschrijvingen	-9.126	-8.675
Boekwaarde begin boekjaar	679	964
Investerings	656	170
Desinvesteringen	0	-5
Afschrijvingen	-203	-450
Aanpassing oorspronkelijke kosten	-5.612	0
Aanpassing oorspronkelijke cumulatieve afschrijvingen	5.612	0
Aanschafwaarde	4.849	9.804
Cumulatieve afschrijvingen	-3.717	-9.125
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	1.132	679

De investeringen 2021 hebben betrekking op vernieuwingen op het gebied van ICT.

Er hebben in 2021 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

De aanpassing oorspronkelijke kosten en cumulatieve afschrijvingen hebben

betrekking op activa die de afgelopen jaren buiten gebruik zijn gesteld.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	nvt
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

8.10.4 Financiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

8.10.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
Woonkracht10 Vastgoed bv	39	39
	39	39
Saldo begin verslagjaar	39	39
SALDO EINDE VERSLAGJAAR	39	39

8.10.4.2 Andere deelnemingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:		
Boekwaarde begin boekjaar	2	2
Boekwaarde einde boekjaar	2	2
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	2	2

8.10.4.3 Latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde begin boekjaar	1.080	1.017
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties afschrijvingspotentieel	-197	63
vermeerderingen actieve belastinglatenties Vestia deal	660	0
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	1.542	1.080
Fiscaal afschrijvingspotentieel	882	1.080
Fiscaal Vestia deal	660	-
	1.542	1.080

Afschrijvingspotentieel
De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,29 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,76 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal

€ 118,0 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de

8.10

fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur ‘doorrolt’ en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een ‘nihil’ waardering. Met ingang van 2019 wordt wel het fiscale afschrijvingspotentieel als latentie opgenomen, indien de fiscale boekwaarde groter is dan de fiscale bodemwaarde en hoger dan de commerciële boekwaarde.

Vestia-deal

Met de Belastingdienst is de fiscale verwerking van de Vestia-deal overeengekomen. Deze sluit nauw aan bij de verwerking in de commerciële jaarrekening. Het enige verschil is dat de volkshuisvestelijke bijdrage, die in de jaarrekening ineens in 2021 ten laste van het resultaat komt, fiscaal in twee

jaar in aftrek komt. In 2021 wordt 50% in aftrek gebracht en in 2022 nogmaals 50%. Dat betekent dat er eenmalig, op de balans per 31 december 2021, een actieve belastinglatentie ontstaat.

ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Met ingang van 2022 geldt de aftrekbeperking over het meerdere van 20%. Op basis van de huidige rentelast van Woonkracht10, wordt niet verwacht dat er in de toekomst nog rente verrekend zal worden. Er wordt dan ook geen actieve belastinglatentie gevormd.

8.10.4.4 Overige langlopende vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde begin boekjaar	92	158
Bij: nieuwe kortingen Koopstart	0	0
Af: terugbetaalde kortingen Koopstart	0	-66
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	92	92

8.10.5 Voorraden

8.10.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2021	31-12-2020
Maasterras West (Zwijndrecht)	484	441
Teruggekochte VOV woningen	0	1.071
	484	1.512

Per 31-12-2021 zijn er geen teruggekochte VOV woningen

(per 31-12-2020: 5 woningen).

8.10.5.2 Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
Beginvoorraad	157	50
Bij: inkopen	818	769
Af: verbruik	-826	-662
EINDVOORRAAD	149	157

8.10.6 Vorderingen

8.10.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
De huurachterstand is als volgt opgebouwd:		
Zittende huurders	534	540
Vertrokken huurders	257	411
WSNP	63	11
Betalingsregelingen	193	211
	1.047	1.173
Voorziening huurdebiteuren	-383	-429
	664	744

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2021: 1,37% en voor 2020: 1,53%.

8.10.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting boekjaar 2018	867	-
Vennootschapsbelasting boekjaar 2019	814	-
Vennootschapsbelasting boekjaar 2020	496	-
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	112	-
	2.289	-

8.10.6.3 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Diverse vorderingen	701	154
Af: voorziening	-6	-3
	695	151

8.10

8.10.6.4 Overlopende activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde kosten	5.031	569
Diversen	1	12
	5.032	581

In de overlopende activa is een bedrag van € 4,4 miljoen aanbetaling Mooiland verantwoord.

8.10.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courant Rabobank	6	2.543
Rekening-courant ING Bank	370	998
Rekening-courant BNG	-	2.206
Overige spaarrekeningen	50	3.000
	426	8.747

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

PASSIVA

8.10.8 Eigen vermogen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	1.304.631	1.193.372
Mutaties boekjaar	203.844	111.258
STAND PER 31 DECEMBER	1.508.556	1.304.630

8.10.8.1 Herwaarderingsreserves

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	1.017.887	903.557
Niet gerealiseerde herwaarderingsreserves	204.020	118.316
Realisatie herwaarderingsreserves	-5.808	-3.986
Onttrekking als gevolg van stelselwijziging	-9.609	-
STAND PER 31 DECEMBER	1.206.490	1.017.887

Het verloop van de herwaarderings-reserve is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE DAEB	NIET-DAEB	ONR. ZAKEN VOV	TOTAAL
Stand per 1 januari 2021 volgens jaarrekening	962.123	6.588	49.175	1.017.887
Realisatie door verkoop	-3.892	3	-1.919	-5.808
Niet gerealiseerde herwaarderingsreserves	187.699	2.211	14.110	204.020
Onttrekking als gevolg van stelselwijziging	-9.609	-	-	-9.609
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2021	1.136.321	8.802	61.367	1.206.490

8.10.8.2 Overige reserves

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	175.486	180.301
Vorming herwaarderingsreserves	-204.020	-118.316
Realisatie herwaarderingsreserves	5.808	3.986
Uithetwaarderingsreserves als gevolg van stelselwijziging	9.609	-
Uit resultaatbestemming	111.258	109.515
STAND PER 31 DECEMBER	98.141	175.486

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

Per 31 december 2021 zit er in totaal € 1.216 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen (2020: € 1.018 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserves is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkracht10. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat

de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.043 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

8.10

(bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Marktwaaarde verhuurde staat	1.764.773	1.562.932
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.844	11.435
Betaalbaarheid (huren)	505.915	471.499
Kwaliteit (onderhoud)	512.798	518.988
Beheer (beheerkosten)	11.221	7.602
	1.015.090	1.009.524
BELEIDSWAARDE	749.683	553.408

8.10.9 Voorzieningen (bedragen x € 1.000)

8.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Onrendabele toppen begin boekjaar	36.593	20.599
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-5.786	-14.651
Saldo voorziening begin boekjaar	30.807	5.948
Onrendabele toppen begin boekjaar	36.593	20.599
Nieuwe onrendabele toppen	240	30.754
Bijstelling onrendabele toppen	1.942	-
Opgeleverde projecten	-1.650	-14.760
Onrendabele toppen einde boekjaar	37.125	36.593
In mindering gebracht op Vastgoed in exploitatie (stelselwijziging)	-9.609	-4.390
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-4.613	-1.396
SALDO VOORZIENING EINDE BOEKJAAR	22.903	30.807

De onrendabele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)		
	31-12-2021	31-12-2020
Staringlaan (Papendrecht)	0	796
Tesselschadestraat	23	0
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	4.423	4.423
Busken Huetstraat (Papendrecht)	0	620
Indische buurt GREX (Zwijndrecht)	10.937	8.865
Indische buurt VEX Fase 1 (Zwijndrecht)	0	791
Kraaihoek fase 1 (Zwijndrecht)	14.345	13.143
Mimosastraat	0	234
Wilgenlaan	216	0
CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	262	802
Savornin Lohmanweg	6.919	6.919
	37.125	36.593

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 11.843.119 (2020: € 12.992.000)

binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 25.281.947 (2020: € 23.601.000) binnen 1 tot 5 jaar.

8.10.9.2 Overige voorzieningen (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	313	284
Mutaties boekjaar	7	29
SALDO EINDE BOEKJAAR	320	313
Voorziening jubileum gratificaties	189	186
Voorziening loopbaanontwikkelplan	131	127
	320	313

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

8.10.10 Langlopende schulden (bedragen x € 1.000)

8.10.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
Leningen kredietinstellingen	228.605	204.893
	228.605	204.893
Schuldrestant begin boekjaar	222.158	227.406
Nieuwe leningen	28.835	34.000
Reguliere aflossingen	-20.865	-39.248
Schuldrestant einde boekjaar	230.128	222.158
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.523	-17.265
Saldo langlopende schulden	228.605	204.893
MARKTWAARDE LANGLOPENDE LENINGEN	310.647	326.633

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (obv, de 6-maands Euribor).

Ultimo 2021 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,14% (2020: 2,45%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per

31 december 2021 heeft € 208 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 16,5 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

In 2021 is er een lening van € 8,8 miljoen aangetrokken in kader van de leningruil Vestia.

8.10

8.10.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	74.026	71.879
Verkopen	-2.463	149
Terugkopen	544	-3.297
Overige mutaties	-184	0
Herwaardering	11.447	5.295
SALDO EINDE BOEKJAAR	83.370	74.026

8.10.10.3 Egalisatierekening (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	4.923	5.102
Toevoeging	0	264
Onttrekking	-192	-443
SALDO EINDE BOEKJAAR	4.731	4.923

Dit betreft vooruitontvangen huurbe-
dragen van maatschappelijk georien-
teerde instellingen. Het betreft met
name een ontvangen compensatie in

ruil voor verleende huurkorting,
waarmee de huur marktconform blijft.
Binnen één jaar vervalt € 197.000,
binnen 5 jaar vervalt € 1.000.000.

8.10.10.4 Waarborgsommen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo begin boekjaar	49	54
Bij: ontvangen waarborgsommen	7	0
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-6	-5
SALDO EINDE BOEKJAAR	50	49

8.10.11 Kortlopende schulden (bedragen x € 1.000)

8.10.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courant Rabobank	-	-
Rekening-courant ING Bank	-	-
Rekening-courant BNG	592	-
Overige spaarrekeningen	-	-
	592	-
Aflossingsverplichting komend jaar	1.523	17.265
	2.115	17.265

Woonkracht10 heeft op balansdatum
bij de BNG een kredietfaciliteit van
€ 5.000.000. Voor deze kredietfaciliteit
zijn geen zekerheden gesteld en deze is

wederzijds dagelijks opzegbaar.
Op balansdatum is voor € 166.000
(2020: € 0) van deze faciliteit gebruik
gemaakt.

8.10.11.2 Schulden aan leveranciers (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	11.146	5.652

8.10.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	266	4
Omzetbelasting	1.588	959
Vennootschapsbelasting 2018	-	34
Vennootschapsbelasting 2019	-	-1.799
Vennootschapsbelasting 2020	-	6.219
	1.854	5.417

Loonheffing en premies sociale verze-
keringen en de omzetbelasting betref-
fen de afdracht december 2021.

8.10.11.4 Overige schulden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Afrekening servicekosten	1.362	1.106
Diversen	970	825
	2.332	1.931

8.10

8.10.11.5 Overlopende passiva

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	2.188	2.547
Nog te betalen kosten projecten	132	345
Vooruitontvangen huren	886	1.019
Reservering verlofdagen	363	335
Overige bedragen	3.449	3.556
	7.018	7.802

8.11

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 19.308.000.

Aankoop bezit Mooiland

Woonkracht10 heeft in 2021 een koopovereenkomst gesloten met Woningcorporatie Mooiland om 315 woningen, gelegen in Alblasserdam en Zwijndrecht, over te nemen per 31 maart 2022. De hiermee gepaard gaande verplichting bedraagt nog € 43.400.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonkracht10 vormt met Woonkracht10 Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond hiervan zijn Stichting Woonkracht10 en de verbonden vennootschap binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woonkracht10 heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken van € 5.700.000. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonkracht10 niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonkracht10.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal januari 2027 en bedraagt nog € 442.000 inclusief BTW.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2021 bedraagt 118,8% (2020: 109,3%).

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126%. Het fonds heeft een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder) aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Garanties

Er is op balansdatum geen sprake van uitstaande bankgaranties.

8.12

8.12.1 Huuropbrengsten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Te ontvangen netto huren	77.270	76.603
Af: Huurderving wegens leegstand	-715	-978
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-105	-117
Af: Doorberekening beheerwoningen	-14	-14
	76.436	75.494

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met € 667.000. De stijging is aanzienlijk minder groot dan vorig jaar als gevolg van toegepaste huurbevroezing en huurverlaging. De beperkte toename is

toe te schrijven aan in exploitatie genomen eenheden vanuit verkopen onder voorwaarden (VOV) en nieuwbouw (Koningshof volledig jaar in exploitatie), toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen.

8.12.2 Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.911	6.799
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.312	-998
Af: Derving wegens leegstand	-100	-155
	5.499	5.646

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de

voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

8.12.3 Latente servicecontracten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
SERVICEKOSTEN	5.921	6.832

In de servicekosten 2020 is een eenmalige dotatie opgenomen voor het servicekosten fonds.

8.12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	3.284	3.143
Toegerekende overige organisatiekosten	1.238	1.514
	4.522	4.657

8.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	7.997	6.267
Onderhoudslasten (cyclisch)	16.768	12.926
Onderhoud vanuit projecten	5.988	7.056
Toegerekende personeelskosten	4.080	3.906
Toegerekende overige organisatiekosten	1.538	1.378
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	230	224
Geactiveerde productie	-326	-479
	36.275	31.278

Aan cyclisch en niet cyclisch onderhoud is in 2021 meer uitgeven dan in 2020. Stijging bij bij niet cyclisch onderhoud is voornamelijk toe te schrijven aan een hoger aantal mutaties. Drie grote projecten; Rietlanden, Ijsvogelplein en Steilsteven zorgen voor de stijging bij

het cyclisch onderhoud. Planmatig onderhoud vanuit projecten betreft € 5,9 miljoen (2020: € 7,1 miljoen). Daling in 2021 wordt veroorzaakt door vertraging van een aantal projecten.

8.12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Verhuurderheffing	9.018	7.784
Belastingen	4.111	3.980
Verzekeringen	214	194
VVE Bijdrage	230	224
Erfpacht	4	4
Overige kosten	89	73
	13.666	12.259

8.12.7 Verkocht vastgoed in ontwikkeling (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	255
	0	255

8.12

8.12.8 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.563	10.881
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-274	-269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.268	-9.334
	1.021	1.278

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit DAEB- en niet- DAEB-vastgoed aan derden. De toegerekende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

(bedragen x € 1.000)

	2021	2020
- Toegerekende personeelskosten:	199	188
-Overige organisatiekosten:	75	81
	274	269

In de verkopen bestaand bezit, zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 21 woningen verkocht aan particulieren (2020: 26).
- er zijn geen verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan derden (2020: 24)

- er is geen maatschappelijk verhuurd bezit verkocht aan derden (2020: 0)
- er is geen verhuurd commercieel bezit verkocht aan derden (2020: 1)

8.12.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.197	-31.034
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	196.446	127.534
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	3.005	1.463
	197.254	97.963

8.12.10 Overige activiteiten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	64	67
	64	67

8.12.11 Overige organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Raad van Commissarissen	106	129
Accountantskosten	145	165
Bijdrageheffing AW	54	84
Volkshuisvestelijke bijdrage	5.376	-
Toegerekende personeelskosten	697	667
Toegerekende overige organisatiekosten	263	273
	6.641	1.318

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) van € 5,4 miljoen is als eenmalige last in de winst en verliesrekening over 2021 verantwoord als overige organisatiekosten.

8.12.12 Leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Sociale leefbaarheid	313	310
Toegerekende personeelskosten	1.692	1.619
Toegerekende overige organisatiekosten	638	665
	2.643	2.594

8.12.13 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Overige rentebaten	5	6
	5	6

8.12.14 Rentelasten en soortgelijke kosten (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Rente geldleningen en derivaten	4.722	5.588
Rente egalisatierekening	256	264
Overige rentelasten	230	85
	5.208	5.937

8.12

8.12.15 Belastingen (bedragen x € 1.000)

	2021	2020
Mutatie overige latente belastingvorderingen	462	63
Optimalisatie aangifte 2018	901	-
Optimalisatie aangifte 2019	814	-
Correctie terugname afwaardering 2019	-1.665	-
Acute VPB last	-1.958	-6.219
Correctie acute VPB last voorgaande jaren	-104	1.580
	-1.559	-4.576
De acute VPB last is als volgt bepaald:		
Resultaat volgens jaarrekening	203.925	111.258
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	1.560	4.576
Resultaat op verkopen naar HIR	-1.756	-2.622
Resultaat op verkoop nieuwbouw	-	-14
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-197.270	-97.963
Fiscale afschrijvingen	-739	-1.036
Terugname afwaardering	1.675	11.710
Fiscaal onderhoud	-3.915	-612
Vestia-deal	2.688	-
Niet aftrekbare rente ATAD	1.821	-
Voortwenteleling ATAD 2019	-	-391
Overige	22	37
Fiscaal resultaat	7.930	24.943
Af: verrekening verlies	-	-
BELASTBAAR BEDRAG	7.930	24.943
Verschuldigde vennootschapsbelasting	1.958	6.219

De acute last over 2021 is € 1.958.000. Het nominale belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De effectieve belastingdruk is voor 2021 1,0% (2020: 5.4%).

Bij de bepaling van de acute VPB last over 2021 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ waarde over het jaar 2023 (met peildatum 1-1-2022) is van belang voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2021 is geschat op 10%.

Accountants honoraria (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Controle van de jaarrekening	108	105
Andere controlewerkzaamheden	11	17
Fiscale advisering	69	33
	188	155

In het verslagjaar 2021 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. De honoraria betreffen alleen de in 2021 ontvangen facturen. De fiscale advisering ten aanzien van de Vennootschapsbelasting is verzorgd door Deloitte.

Beheerkosten (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Lonen en salarissen	6.558	6.505
Sociale lasten	1.011	1.048
Pensioenlasten	816	1.060
Inleenkrachten	1.566	913
Overige personeelskosten	650	597
Afschrijvingskosten	303	514
Huisvestingskosten	271	283
Algemene kosten	2.528	2.514
	13.703	13.434

Toerekening organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.522	4.657
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.618	5.284
Organisatiekosten verkoop	274	269
Overige organisatiekosten	959	940
Leefbaarheid	2.330	2.284
	13.703	13.434

8.12

Afschrijving (im)materiële vaste activa	(bedragen x € 1.000)	
	31-12-2021	31-12-2020
Computersoftware	99	64
	99	64
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	203	450
Materiële vaste activa	203	450
	302	514

Werknemers

Ultimo 2021 had Woonkracht10
111,4 Fte in dienst (2020 113,6 Fte).
Over 2021 had Woonkracht10

gemiddeld 112,72 fte in dienst (2020:
113,29 fte). Het aantal werknemers laat
zich als volgt specificeren:

	31-12-2021	31-12-2020
Bestuur incl. secretariaat en control	5,8	5,8
Staf overig	6,4	5,3
Financiën	16,3	15,3
I&A	4,9	4,9
Vastgoed	18,9	16,9
Vastgoedsturing	3,7	4,0
Wonen	55,4	61,4
TOTAAL WOONKRACHT10	111,4	113,6

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

8.13

(bedragen x € 1.000)								
ACTIVA	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa								
Computersoftware	286	-	-	286	386	-	-	386
	286	-	-	286	386	-	-	386
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.734.099	-	-	1.734.099	1.531.108	-	-	1.531.108
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	33.250	-	33.250		30.924	-	30.924
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.297	44.552	-	89.849	39.380	38.623	-	78.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.879	10	-	2.889	3.491	13	-	3.504
	1.782.275	77.812	-	1.860.087	1.573.979	69.560	-	1.643.539
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.132	-	-	1.132	679	-	-	679
	1.132	-	-	1.132	679	-	-	679
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	44.813	39	-44.813	39	41.776	39	-41.776	39
Andere deelnemingen	-	2	-	2	-	2	-	2
Latente belastingvorderingen	1.375	167	-	1.542	1.046	34	-	1.080
Overige langlopende vorderingen	92	-	-	92	92	-	-	92
	46.280	208	-44.813	1.675	42.914	75	-41.776	1.213
Totaal vaste activa	1.829.973	78.020	-44.813	1.863.180	1.617.958	69.635	-41.776	1.645.817
VLOTTENDE ACTIVA								
Vorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	461	23	-	484	441	1.071	-	1.512
Overige voorraden	147	2	-	149	157	-	-	157
	608	25	-	633	598	1.071	-	1.669
Vorderingen								
Huurdebiteuren	667	-3	-	664	758	-14	-	744
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	-1	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.882	-593	-	2.289	-	-	-	-
Overige vorderingen	688	7	-	695	150	1	-	151
Overlopende activa	4.970	62	-	5.032	575	6	-	581
	9.208	-528	-	8.680	1.483	-7	-	1.476
Liquide middelen								
	426	8.659	-8.659	426	-	11.735	-2.988	8.747
Totaal vlottende activa	10.242	8.156	-8.659	9.739	2.081	12.799	-2.988	11.892
TOTAAL ACTIVA								
	1.840.215	86.176	-53.472	1.872.919	1.620.039	82.434	-44.764	1.657.709

8.13

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve	1.206.490	32.281	-32.281	1.206.490	1.017.887	24.115	-24.115	1.017.887
Overige reserves	98.141	6.697	-6.697	98.141	175.486	13.658	-13.658	175.486
Resultaat na belastingen	203.844	5.835	-5.835	203.844	111.258	4.002	-4.002	111.258
	1.508.475	44.813	-44.813	1.508.475	1.304.631	41.776	-41.776	1.304.631
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	23.016	-113	-	22.903	30.807	-	-	30.807
Voorziening latente belastingverplichtingen	2	-2	-	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	316	4	-	320	309	4	-	313
	23.334	-111	-	23.223	31.116	4	-	31.120
Langlopende schulden								
Leningen kredietinstellingen	228.668	-63	-	228.605	204.893	-	-	204.893
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	42.526	40.844	-	83.370	35.114	38.912	-	74.026
Egalisatierekening	4.730	1	-	4.731	4.868	55	-	4.923
Waarborgsommen	49	1	-	50	49	-	-	49
	275.973	40.783	-	316.756	244.924	38.967	-	283.891
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	10.774	-	-8.659	2.115	19.117	1.136	-2.988	17.265
Schulden aan leveranciers	10.976	170	-	11.146	5.563	89	-	5.652
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.780	74	-	1.854	5.417	-	-	5.417
Overige schulden	2.048	284	-	2.332	1.636	295	-	1.931
Overlopende passiva	6.855	163	-	7.018	7.635	167	-	7.802
	32.433	691	-8.659	24.465	39.368	1.687	-2.988	38.067
TOTAAL PASSIVA								
	1.840.215	86.176	-53.472	1.872.919	1.620.039	82.434	-44.764	1.657.709

8.14

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	74.873	1.563	-	76.436	73.963	1.531	-	75.494
Opbrengsten servicecontracten	5.446	53	-	5.499	5.619	27	-	5.646
Lasten servicecontracten	-5.848	-73	-	-5.921	-6.763	-68	-	-6.831
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.471	-51	-	-4.522	-4.600	-57	-	-4.657
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.006	-269	-	-36.275	-30.732	-546	-	-31.278
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.494	-172	-	-13.666	-12.093	-167	-	-12.260
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.500	1.051	-	21.551	25.394	720	-	26.114
Verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	255	-	255
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	255	-	255
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.473	3.090	-	6.563	8.079	2.802	-	10.881
Toegekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-145	-129	-	-274	-200	-69	-	-269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.453	-2.815	-	-5.268	-6.937	-2.397	-	-9.334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	875	146	-	1.021	942	336	-	1.278
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.197	-	-	-2.197	-31.034	-	-	-31.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	193.670	2.776	-	196.446	125.468	2.066	-	127.534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.368	1.637	-	3.005	719	744	-	1.463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192.841	4.413	-	197.254	95.153	2.810	-	97.963
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	-	64	-	64	-	67	-	67
Kosten overige activiteiten	-	-	-	0	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	64	-	64	-	67	-	67
Overige organisatiekosten								
Overige organisatiekosten	-6.626	-15	-	-6.641	-1.302	-16	-	-1.318
Leefbaarheid	-2.643	-	-	-2.643	-2.594	-	-	-2.594
Financiële baten en lasten								
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	-	-	5	6	-	-	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.205	-3	-	-5.208	-5.937	-	-	-5.937
Saldo financiële baten en lasten	-5.200	-3	-	-5.203	-5.931	-	-	-5.931
Resultaat voor belastingen								
Resultaat voor belastingen	199.747	5.656	-	205.403	111.662	4.172	0	115.834
Belastingen	-1.644	85	-	-1.559	-4.406	-170	-	-4.576
Resultaat deelnemingen	5.742	-	-5.742	-	4.002	-	-4.002	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN								
	203.844	5.742	-5.742	203.844	111.258	4.002	-4.002	111.258

8.15

(bedragen x € 1.000)								
	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Huren	74.835	1.374		76.209	73.814	1.374		75.188
Vergoedingen	5.233	41		5.274	5.135	45		5.180
Overige bedrijfsontvangsten	16	91		107	51	71		122
Renteontvangsten	4	0		4	6	0		6
Saldo ingaande kasstromen	80.088	1.506	0	81.594	79.006	1.490	0	80.496
Erfpacht	3	1		4	3	1		4
Personeelsuitgaven	9.576	101		9.677	9.913	98		10.011
Onderhoudsuitgaven	29.805	273		30.078	24.133	567		24.700
Overige bedrijfsuitgaven	13.387	154		13.678	13.619	223		13.842
Renteuitgaven	5.117	0		5.117	6.161	0		6.161
Verhuurderheffing	9.018	0		9.018	7.784	0		7.784
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	191	0		54	83	1		84
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	273	1		274	277	0		277
Vennootschapsbelasting	8.756	8		8.764	1.880	0		1.880
Saldo uitgaande kasstromen	76.126	538	0	76.664	63.853	890	0	64.743
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.962	968	0	4.930	15.153	600	0	15.753
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Kasstromen vastgoedbeleggingen								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.859	941		3.800	7.462	1.169		8.631
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	2.714		2.714	499	1.725		2.224
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	9	1		10	3	9		12
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	0		0	2.648			2.648
Totaal ontvangsten	2.868	3.656	0	6.524	10.612	2.903	0	13.515
UITGAANDE KASTSTROMEN VASTGOEDBELEGGINGEN								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	560	0		560	2.941	0		2.941
Nieuwbouw verkoop	133	3		136	201	69		270
Woningverbeteringen	13.600	0		13.600	12.295	0		12.295
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	4.432	0		4.432	139	0		139
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	2.125	1.554		3.679	1.455	2.245		3.700
Leefbaarheid	34	0		34	20	0		20
Investeringen overig	519	0		519	571	0		571
Totaal uitgaven	21.403	1.557	0	22.960	17.622	2.314	0	19.936
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-18.535	2.099	0	-16.436	-7.010	589	0	-6.421
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-18.535	2.099	0	-16.436	-7.010	589	0	-6.421
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Stortingen geborgde leningen	23.460	0		23.460	34.000	0		34.000
Aflossingen geborgde leningen	-20.865	0		-20.865	-39.246	0		-39.246
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.595	0	0	2.595	-5.246	0	0	-5.246
Totale mutatie liquide middelen	-11.979	3.066	0	-8.913	2.898	1.189	0	4.086
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	-2.989	11.736		8.747	-5.886	10.547		4.661
Liquide middelen eindstand	-14.967	14.801		-166	-2.988	11.736		8.747
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-11.979	3.066	0	-8.913	2.898	1.189	0	4.086

8.16

8.16.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

De WNT is van toepassing op Woonkracht10. Het voor Woonkracht10 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000 conform het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2021 (conform 2020) ingedeeld in klasse G. Hierbij

geldt een WNT-maximum van € 197.000 (2020: € 189.000) voor het bestuur, € 29.550 (2020: € 28.350) voor de Voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 19.700 (2020: € 18.900) voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2021. Woonkracht 10 volgt voor de bezoldiging van de Raad van Commissarissen de beroepsregel VTW, deze is lager dan WNT norm.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

(bedragen x € 1)				
	E.A. ZWIJNENBURG		E. GROENEVELD	
Functiegegevens	Bestuurder		Bestuurder	
Gegevens 2021				
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		159.063		159.934
Beloningen betaalbaar op termijn		18.274		18.233
Subtotaal		177.337		178.167
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		197.000		197.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	-	N.v.t.	-
Bezoldiging	177.337		178.167	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		157.209		152.228
Beloningen betaalbaar op termijn		23.045		23.045
Subtotaal		180.254		175.273
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		189.000		189.000
TOTAAL BEZOLDIGING 2020		180.254		175.273

8.16

1b. Nevenfuncties van bestuur per 31 december 2021

- Mw. E. Groeneveld

- Lid Raad van Toezicht en lid audit-commissie Stichting WeerWolf Huizen
 - Extern deskundige/examinator Hoge School Rotterdam afdeling Vastgoed/Makelaardij.
- Dhr. E Zwijnenburg

N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

(bedragen x € 1)

	E.J. ROEST Voorzitter	M.H. MOS lid	A.H.C. VAN HEIJNINGEN lid	J.W. VAN BEEK lid	T.A. NIEUWENHUIJSEN lid
Functiegegevens					
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020					
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking

die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8.17

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 203.855.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

JAARREKENING - Gebeurtenissen na balansdatum

8.18

Verkoop bezit Hendrik-Ido-Ambacht
Op 20 mei 2022 heeft Woonkracht10 een koopovereenkomst gesloten met collega-corporaties Rhiant en Trivire om haar bezit in Hendrik-Ido-Ambacht over te dragen. De woningen zijn per 31-12-2021 nog verhuurd en derhalve gepresenteerd onder Vastgoed in exploitatie. Transport vindt naar verwachting plaats per 1-7-2022.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum omdat hieruit de marktwaarde in verhuurde staat per balansdatum valt af te leiden. Zoals toegelicht bij DAEB vastgoed in exploitatie is dit vastgoed tegen de transactiewaarde minus verkoopkosten in de jaarrekening verwerkt.

8.19

8.19.1 Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder

E. Groeneveld
Bestuurder

Zwijndrecht, 1 juni 2022

8.19.2 Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

E.J. Roest

A.H.C. van Heijningen

M.H. Mos

T.A. Nieuwenhuijsen

J.W. van Beek

Zwijndrecht, 1 juni 2022

9

9.1

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd.

9.2

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 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.

*Statutair goedgekeurd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd., een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige lidorganisaties onder de naam “BDO”-organisaties.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO-lidorganisaties.

9.2



B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 32,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,6 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonkracht10 heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.



- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonkracht10 die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5, meer specifiek paragraaf 5.2 inzake risicobeheersing van het bestuursverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonkracht10 bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

9.2



Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonkracht10 alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

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

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,8 miljard wat neerkomt op 94,4 % van het balanstotaal van Stichting Woonkracht10. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonkracht10 waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op in de waarderingsgrondslagen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021.



Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonkracht10 een extern taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De extern taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).	waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonkracht10 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de extern taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de extern taxateur uitgevoerde waarderingscontrole. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonkracht10 toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de extern taxateur. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.
Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.	

9.2



BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.10 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkracht10 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: - De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; - Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; - De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; - De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.	

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



C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming
Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonkracht10 vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

9.2



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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;



- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 1 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.g.

drs. G.J. Verwoert RA



Woonkracht10

Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

Burg. de Bruïnelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

telefoon (078) 620 20 00

www.woonkracht10.nl

