

From: Secretariaat Woonpartners <secretariaat@woonpartners-mh.nl>
Sent: Wednesday, June 15, 2022 2:54:46 PM
To: Raad
Cc: Secretariaat Woonpartners
Subject: Jaarverslag en jaarrekening 2021 van Woonpartners Midden-Holland
Attachments: Jaarverslag en jaarrekening 2021 versie 9 juni 2022 definitief.pdf

Document 2

T.a.v. gemeenteraad Zuidplas

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren.

Op onze website is het [jaarverslag](#) in opgemaakte vorm gepubliceerd.

Een jaarverslag is een terugblik in het verleden. Ik ben trots dat de organisatie de resultaten in het afgelopen jaar heeft kunnen realiseren.

Ik kijk ook graag vooruit en hecht veel belang aan ons ondernemingsplan voor de komende vier jaren. Tevens kijken we uit naar de resultaten van het onderzoek dat dit jaar gedaan is door de visitatiecommissie. Daar brengen we u binnenkort graag van op de hoogte.

Indien u een toelichting op de stukken wenst, kunt u contact opnemen via telefoonnummer (0182) 64 64 24.

Uw reactie op het jaarverslag en de jaarrekening vernemen wij graag via communicatie@woonpartners-mh.nl!

Met vriendelijke groet,

Merlien Welzijn
directeur-bestuurder
T 0182 64 64 24



Postbus 102, 2740 AC WADDINXVEEN
Coenecoop 6, 2741 PG WADDINXVEEN
W www.woonpartners-mh.nl T 0182 64 64 64

Jaarverslag 2021

**Woonpartners Midden-Holland
Stichting voor Bouwen en Beheren**

Waddinxveen, 9 juni 2022

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	4
Bestuursverslag		5
2.	Verslag van de bestuurder	5
2.1.	Terugkijkend op 2021	5
2.2.	Meerjarenbeleidsplan 2017-2021	10
2.3.	Aedes benchmarkresultaten	14
2.4.	Ons netwerk en stakeholdersbijeenkomsten	14
2.5.	Bestuursbesluiten.....	16
2.6.	Visitatie.....	17
2.7.	WNT	17
2.8.	Bestuur	18
2.9.	Klachtencommissie	19
2.10.	Ondernemingsraad	20
2.11.	Klokkenluidersregeling.....	22
2.12.	Vooruitblik naar 2022	22
3.	Woonzaken, betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	23
3.1.	Algemeen	23
3.2.	Woningmarkt.....	23
3.3.	Overleg met gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas	25
3.4.	Huurprijsontwikkeling 2021 en in de toekomst	25
3.5.	Verhuringen aan onze doelgroepen.....	26
3.6.	Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille	27
3.7.	Wonen en zorg	32
4.	Buurtzaken en leefbaarheid	33
4.1.	Samenwerking in de wijk	33
4.2.	De wijk in.....	34
4.3.	Participatie	35
4.4.	Leefbaarheid	35
5.	Kwaliteit van het bezit en verduurzaming	36
5.1.	Vastgoedonderhoud.....	36
5.2.	Verduurzaming	40
6.	Dienstverlening en klantrelatie	41
6.1.	Kwaliteit dienstverlening	41
6.2.	Klantportaal	42
6.3.	Huurcommissie	42
7.	Human Resource Management en Marketing & Communicatie.....	43
7.1	Human Resource Management	43
7.2.	Marketing & Communicatie (M&C)	46
8.	Financiën	48
8.1.	Kerngegevens 2021	48
8.2.	Financiële positie	49

8.3.	Marktwaaarde	52
8.4.	Beleidswaarde en maatschappelijk bestemming/vermogen.....	52
8.5.	Winst- en verliesrekening 2021 en verder	54
8.6.	Treasury	54
8.7.	Samenvatting kasstroomoverzicht 2021	54
8.8.	Financieel risicomanagement	54
8.9.	Ontwikkeling streefwaarden	54
9.	Governance Risk en Compliance	57
9.1.	Organisatie Corporate Governance	57
9.2.	Risicomanagement	58
9.3.	'In control' verklaring	61
10.	Verslag van de Raad van Commissarissen	62
10.1.	Algemeen	62
10.2.	Toezichtvisie Raad van Commissarissen Woonpartners	63
10.3.	Governancecode Woningcorporaties/ Toezicht.....	66
10.4.	Samenstelling Raad van Commissarissen	67
10.5.	Besluiten Raad van Commissarissen	70
	Jaarrekening.....	72
11.	Jaarrekening.....	72
11.1	Balans per 31 december (voor voorgestelde resultaatbestemming)	73
11.2	Winst- en verliesrekening.....	75
11.3	Kasstroomoverzicht.....	76
11.4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	78
11.5	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	92
11.6	Toelichting Balans per 31 december.....	96
11.7	Toelichting Winst- en verliesrekening.....	114
11.8	Toelichting Kasstroomoverzicht	124
11.9	Overige informatie.....	125
11.10	Afzonderlijke primaire overzichten	129
11.11	Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2021.....	140
	Overige gegevens.....	141
12.	Overige gegevens	141
12.1.	Overige gegevens	142
	Bijlage 1 Samenstelling bezit	153
	Kengetallen	154

1. Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij conform de Governancecode, onze eigen reglementen, statuten en in lijn met relevante wet- en regelgeving verantwoording af over het gevoerde beleid, onze prestaties en financiële situatie.

Het is fantastisch om te kunnen constateren dat Woonpartners Midden-Holland ondanks allerlei tegenvallers, zoals de coronacrisis, prijsstijgingen in de bouw- en energiesector en schaarste van materialen, toch kon blijven investeren. Niet alles wat wij ons hadden voorgenomen is gelukt, maar het meeste wel en dat is een mooi compliment aan de organisatie en aan onze belanghouders. In het bijzonder noem ik daarbij de gemeenten en huurdersorganisatie Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM). Het is goed om te zien dat juist in een jaar vol onzekerheden een robuust netwerk haar kracht bewijst. Het is voornamelijk aan de oud-bestuurder, René Mascini te danken dat het netwerk van Woonpartners Midden-Holland zo goed is opgebouwd en onderhouden. Een speciaal woord van dank gaat ook uit naar onze Raad van Commissarissen (RvC). Hun toezicht en vooral de bevroegen manier waarop zij via hun klankbordrol hun expertise hebben ingezet voor de organisatie is absoluut vermeldenswaardig. Het is nu aan mij om de logische volgende stap voor de organisatie vanaf 2022 vorm te geven. Dit doe ik samen met onze partners, belanghouders, collega's en RvC. Ik heb er veel zin in en heb mijn start in het laatste kwartaal van 2021 vooral gebruikt om zoveel mogelijk kennis te maken met onze huurders, ons netwerk en onze wijken en woningen. Op mijn manier zal ik het goede werk voortzetten en mij inspannen om wat beter kan verder te brengen, in de wetenschap dat ik daarbij op u allen kan rekenen. U zult merken dat ik als bestuurder vooral enthousiast wordt van co-creatie. Dit kan op wijk- en buurniveau en voor sommige thema's zullen we juist vanwege de aard, scope en complexiteit de regionale samenwerking moeten zoeken en soms ook optuigen. Dat is een mooie uitdaging. Nu kijken we eerst terug, om te verantwoorden, bezinnen en leren. Belangrijk om te doen, immers, Winston Churchill zei het al: "Hoe langer je terugkijkt, des te verder je vooruit kunt zien".

Het jaarverslag en de jaarrekening zijn in concept besproken met de huurderskoepel HRHM op 10 mei 2022. Bij de jaarstukken heeft Ernst & Young Accountants LLP de controleverklaring verstrekt. Dit jaarverslag is besproken en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 9 juni 2022 en aansluitend vastgesteld.

Dit verslag wordt samen met de jaarrekening 2021 toegezonden aan de huurderskoepel HRHM, het ministerie van Binnenlands Zaken en Koningsrelaties, het agentschap Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), kredietverstrekkers, de gemeenten in ons werkgebied en overige belanghouders. Wij stellen u allen graag in de gelegenheid om op dit jaarverslag te reageren. Het jaarverslag wordt ook integraal op onze website geplaatst.

Waddinxveen, 9 juni 2022

Woonpartners Midden-Holland

R.M. Welzijn
directeur-bestuurder

Bestuursverslag

2. Verslag van de bestuurder

2.1 Terugkijkend op 2021

Bijzonderheden in het verslagjaar

In dit bestuursverslag schetsen we eerst de algemene bijzonderheden in 2021. Daarna sommen we enkele concrete resultaten op die we in 2021 hebben behaald en als laatste laten we zien welke acties we in 2021 zijn gestart en die doorlopen naar 2022. We bieden daarbij tussenkopjes aan zodat u, waar gewenst direct naar de onderwerpen die uw interesse hebben kunt scrollen.

In 2021 zijn door onze medewerkers goede resultaten geboekt. De samenwerking met de huurdersorganisatie HRHM verliep voorspoedig. Dat geldt ook voor de samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied. De biedingen op het lokale volkshuisvestingsbeleid werden na goede ambtelijke en bestuurlijke overleggen tijdig ingediend. De reacties op onze biedingen zijn positief en bieden ons de bevestiging dat we de juiste accenten in ons werk in de verschillende gemeenten zetten. De biedingen hebben we vervolgens uitgewerkt in prestatieafspraken. In alle gemeenten hebben we deze samen met HRHM ondertekend.

Ontwikkeling organisatie

In 2021 heeft de organisatie belangrijke stappen gezet in het versterken van de samenwerking met ketenpartners. Woonpartners ontwikkelt zich daarbij stapsgewijs tot een regiecorporatie. In het planmatig onderhoud, bij woningverbetering en verduurzaming van bestaande huurwoningen levert resultaatgericht samenwerken (RGS) met vooraf geselecteerde contractpartijen de eerste successen op. Niet alleen worden plannings vrijwel zonder uitzondering gehaald, ook de kwaliteit van het uitgevoerde vastgoedonderhoud is van hoog niveau. Woonpartners heeft er alles aan gedaan om tijdens de coronacrisis de voortgang en de uitvoering van de projecten zoveel mogelijk te waarborgen. Wat op dit moment nog achterblijft is het huurdersoordeel. In het vierde kwartaal van 2021 hebben wij hier een diepteanalyse naar gedaan. Het is duidelijk voor ons welke verbeteracties nodig zijn. Daar werken we met veel energie aan door. Waar we ook verder naar op zoek gaan, is hoe ketensamenwerking ook op andere vlakken, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg, leefbaarheid verder ontwikkeld kan worden.

Covid-19

Net als vorig verslagjaar stond 2021 in het teken om de Covid-19 pandemie te bedwingen en werkten veel van onze medewerkers van huis uit. Dat vereiste extra zorgvuldigheid in (snelle) communicatie en daarnaast ook doorzettingsvermogen en geduld. De inzet van onze medewerkers was in deze situatie een succesbepalende factor. Pas eind 2021 waren er lichtpuntjes ondanks het feit dat het aantal besmettingen nog tot ongekende hoogten zou stijgen. Aanvankelijk werd gevreesd voor de nieuwe variant Omikron afkomstig uit Zuid-Afrika, maar gaandeweg verdrong deze milde vorm van corona de Delta variant. Het verzet in onze samenleving nam gestaag toe en dat is terug te vinden in de Van Dale waarin 'prikspijt' het Woord van 2021 is geworden.

De wooncrisis

Ook wordt 'woonprotest' veel genoemd en landelijk is het woningtekort opgelopen tot 330.000 woningen. De komende tien jaar is op de schaal van Nederland behoefte aan 1 miljoen extra woningen, zodat er o.a. meer betaalbare huurwoningen komen. Voor starters en doorstromers en voor alle inkomens en generaties. Een unieke coalitie van 34 organisaties heeft deze voorstellen en afspraken vastgelegd in de ambitieuze Actieagenda Wonen. Samen met het volgend kabinet willen de partijen de plannen snel tot uitvoering brengen. Toen wisten we nog niet dat het vormen van een kabinet (begon op 17 maart 2021) in totaal 300 dagen zou duren. Het resulteerde uiteindelijk via de voortzetting van de bestaande coalitie in een kabinet-Rutte IV. Wat we toen ook niet wisten is dat het 'nieuwe' kabinet de verhuurderheffing in 2023 geheel zou afschaffen.

De huurbevrozing

De Tweede Kamer besloot de huurprijzen voor alle sociale huurwoningen per 1 juli te bevroren. Dit kwam voor onze sector onverwacht. We hadden immers via onze koepelorganisatie Aedes al afspraken met de minister over het waarborgen van de betaalbaarheid van het huren in coronatijd. Daarbij was maatwerk de inzet. De directe effecten waren dit jaar beperkt, maar werken financieel wel door naar de

toekomst. Bovendien heeft het kabinet compensatie toegezegd voor deze maatregel aan de verhuurders.

Kartelvorming liftbedrijven

Op 23 juni 2021 heeft de rechtbank Rotterdam het eindvonnis gewezen in de kartelschade-procedure van Stichting De Glazen Lift (DGL) tegen liftfabrikanten Kone en Otis. De rechtbank is van mening dat Kone en Otis jegens de deelnemende woningcorporaties, waaronder Woonpartners Midden-Holland, onrechtmatig hebben gehandeld. De deelnemers hebben volgens de rechtbank als gevolg van het liftenkartel een meerprijs (dus te veel) betaald voor liften die zijn geïnstalleerd, onderhouden en/of gemoderniseerd in de periode 1998-2004. Kone en Otis zijn voor deze schade hoofdelijk aansprakelijk gesteld. De precieze schade wordt op een later moment in een aparte procedure vastgesteld. De rechtbank heeft in het vonnis wel al laten doorschemeren dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat er sprake is van 'zeer aanzienlijke schade'. De komende periode zal DGL in ieder geval benutten om mogelijke vervolgstappen voor het verkrijgen van compensatie voor de geleden schade in en buiten rechte verder te onderzoeken. Op 23 september 2021 heeft benadeelde partij (Kone en Otis) zich in hoger beroep tegen vonnis over bevoegdheid (2016), tussenvonnis (2019) en eindvonnis (2021) opnieuw gevoegd. De rolzitting heeft op 9 december 2021 plaatsgevonden.

Het Didam arrest

De Hoge Raad heeft in het 4e kwartaal in het zogeheten 'Didam-arrest' uitgesproken dat een gemeente bij de uitgifte van grond de beginselen van gelijke kansen voor partijen beter moet hanteren. Voorheen werd aangenomen dat een 1 op 1 grondverkoop (om die tot ontwikkeling te brengen) toegestaan was. We onderzoeken de mogelijke impact op en oplossingen voor onze projecten.

Uitspraak Hoge Raad warmte en koude opslag (WKO)

Hetzelfde geldt voor de uitspraak van de Hoge Raad (van januari 2022) inzake het in de servicekosten opnemen van investerings- en beheerlasten van (gebouwgebonden) warmtevoorzieningen zoals WKO's.

Aanbestedingsplicht

Ten slotte hebben we ook het risico van een mogelijke aanwijzing van corporaties als aanbestedende dienst aan het overzicht toegevoegd. Dit hangt al langer boven de markt, maar de geluiden worden sterker dat dit werkelijkheid zou kunnen worden. We nemen in de nieuwe contracten al maatregelen voor het geval 'met terugwerkende kracht' ook bestaande aannemingsovereenkomsten zouden worden geraakt.

Het regionale rapport Opgaven en Middelen

Woonpartners Midden-Holland heeft samen met woningcorporaties in de regio Midden-Holland onderzoek gedaan naar de Opgaven en Middelen in deze regio. Op 30 augustus zijn de uitkomsten van het regionaal onderzoek Opgaven en Middelen door Aedes met de deelnemende corporaties besproken. Op basis hiervan zijn verdere besprekingen en analyses uitgevoerd. De belangrijkste uitkomsten hiervan zijn:

- De opgaven (woningbouw en verduurzaming) in Midden-Holland is zeer groot en niet haalbaar. Maar de corporaties in deze regio willen en kunnen een maatschappelijke bijdrage leveren aan de regionale ambities voor de groei van de woningmarkt met de komst van het vijfde dorp in Zuidplas.
- De corporaties in de regio Midden-Holland lopen met deze opgaven allemaal tegen de financiële ondergrens van de Aw/WSW aan als ze naar rato haar gedeelte van de regionale opgaven oppakken. De regio heeft een enorme investeringsopgave, die zowel voor nieuwbouw als ook de verduurzaming bovenregionaal is.
- Voor realisatie van de opgaven t/m 2035 is een investering nodig van zo'n 2,3 mld. euro (in prijzen van eind 2019). De opgave is niet haalbaar: bijna 1 miljard van de benodigde 2,3 miljard aan investeringen kan niet worden opgepakt. Dat betekent dat een kwart van de benodigde woningen niet kunnen worden gerealiseerd.
- Herverdeling van de opgaven heeft nagenoeg geen effect op de investeringscapaciteit van de regio t/m 2035 omdat alle corporaties zonder herverdeling al tegen hun grenzen aanlopen.
- Met afschaffing van de fiscale lasten (VPB en Verhuurderheffing) kunnen de corporaties met elkaar een veel grotere en noodzakelijke maatschappelijke opgaven realiseren. Een halvering

van de verhuurderheffing zorgt voor bijna 500 miljoen meer investeringscapaciteit voor corporaties in deze regio.

De corporaties staan voor belangrijke keuzes ten aanzien van de realisatie van deze opgaven. Dat kunnen wij niet alleen!

Vestia en eventuele overname bezit in de gemeente Zuidplas

Woonpartners Midden-Holland heeft op 20 juni 2019 de intentieovereenkomst getekend om het bezit van Vestia in de gemeente Zuidplas over te nemen. Om dit verder te onderzoeken heeft Woonpartners Midden-Holland samen met twee andere corporaties diverse financiële doorrekeningen gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat een activa/passiva-transactie (APT) in financiële zin de meest gunstige variant is. Na bestuurlijke goedkeuringen zijn vervolgens verschillende due diligence onderzoeken uitgevoerd. In deze APT zijn de marktwaarden van het mogelijk over te nemen bezit (activa) en de leningen (passiva) nagenoeg gelijk aan elkaar. Door de overname van ongeveer 900 verhuurbare eenheden, zal de waarde van het vastgoed in exploitatie met circa 8% toenemen. Deze overname heeft impact op de streefwaarden, maar is naar verwachting beperkt. Woonpartners Midden-Holland kan haar strategisch programma uitvoeren en het past binnen ons financieel beleid.

Op 24 december 2021 hebben twee corporaties, waaronder Woonpartners Midden-Holland, een bod uitgebracht aan Vestia. Begin 2022 heeft Vestia hierop positief gereageerd. Het staartstuk van dit traject is de ondertekening van de overeenkomst van taakoverdracht. Deze is op 19 april 2022 door de bestuurders van Vestia, Woonbron en Woonpartners Midden-Holland ondertekend. In deze overeenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen, waaronder goedkeuring WSW en Aw. Ook vrijstelling van overdrachtsbelasting maakt hier onderdeel van uit. Op 11 mei 2022 zijn de huurders van Vestia geïnformeerd. We hopen dat eind september 2022 het bezit van Vestia wordt overgedragen aan onder meer Woonpartners Midden-Holland.

Bestuurswisseling

Op 1 juli heeft René Mascini zijn bestuurlijke taken neergelegd na een periode van 25 jaar en is hij per 1 september 2021 aan het genieten van zijn prepensioen. Op 1 juli is volgtijdelijk met medewerkers, RvC-leden en overige belanghebbenden op een passende en mooie wijze afscheid van hem genomen. Per 1 september is Merlien Welzijn de nieuwe directeur-bestuurder van Woonpartners Midden-Holland. In de tussenliggende periode van 1 juli tot 1 september 2021 heeft de manager Bedrijfsvoering de bestuurlijke taken waargenomen en had hij tekenbevoegdheid. Hierbij had het gehele MT een collectieve verantwoordelijkheid voor de gang van zaken bij Woonpartners Midden-Holland.

Voldoen aan de streefwaarden voor de komende 10 jaar

Woonpartners Midden-Holland is een financieel gezonde woningcorporatie op korte en lange termijn. Dit komt tot uiting in dat Woonpartners Midden-Holland in een periode van 10 jaar voldoet aan de streefwaarden die door WSW en Aw zijn geformuleerd. Dit geldt voor de Daeb, niet-Daeb op totaal niveau. In 2021 is er een dip in de Interest Coverage Ratio (ICR) waarneembaar. Dit heeft verschillende oorzaken en de belangrijkste zijn als volgt. De tijdelijk hogere uitgaven aan vennootschapsbelasting (ten gevolge van de onzekerheid met betrekking tot het openstaande bezwaarschrift 2018 en de mogelijke gevolgen ervan op de fiscale resultaten 2019 t/m 2021) is hier debet aan. Ook waren bepaalde onderhoudslasten (dagelijks onderhoud) hoger dan begroot. Belangrijkste oorzaken van de overschrijdingen zijn onder andere een sterke toename van het aantal servicemeldingen/ mutaties en de prijsstijging van personeels- en materiaalkosten. Woonpartners Midden-Holland is onder meer in deze een lerende organisatie en gaat in 2022 ontwikkel- c.q. verbeterpunten o.b.v. analyses nader definiëren. Zo gaan we o.a. in het 1e kwartaal van 2022 met de co-makers aan de slag om meldingen en bonnen zo zuiver mogelijk te registreren. Daarnaast worden voor de interne bewaking de resultaten gemeten in de rapportage Power-Bi. De resultaten uit Power-Bi worden maandelijks vanaf het 1e kwartaal in 2022 aan het MT gerapporteerd. Hieronder is een nader toelichting gegeven hoe de dienstverlening op dit vlak verder wordt geoptimaliseerd.

Overzicht van concrete prestaties die gerealiseerd zijn in 2021

Dienstverlening

We zijn gestart met het aanscherpen van onze dienstverlening met betrekking tot het onderhoud. Vanaf begin dit jaar werken we intensief samen met de co-makers, die directe aansturing naar de externe partijen (installateurs, aannemers, ketenpartners Dagelijks Onderhoud) verzorgen. Om de vastgestelde afspraken, werkwijze en kritische prestatie indicatoren (KPI's) te monitoren en te borgen, vinden er

diverse reguliere overleggen plaats. Woonpartners Midden-Holland is hard bezig om haar dienstverlening verder aan te scherpen op het gebied van o.a. automatisering, contractonderhoud en processen binnen het Dagelijks Onderhoud. Na het vaststellen van de KPI's, worden deze in het kwaliteitsborgingssysteem (KBS) vastgelegd en per maand gevolgd. In het 3e kwartaal is een overschrijding van het resultaat (prognose) versus budget mutatieonderhoud (MO) geconstateerd. In de loop van het 4e kwartaal zijn deze afwijkingen grondig onderzocht en zijn de resultaten aan het MT gerapporteerd. In dit kwartaal hebben we aandacht geschonken aan het actualiseren van de eenheidsprijzen welke worden gehanteerd bij de onderhouds- en verbeterprojecten. Het handboek dat drie jaar geleden tot stand is gekomen ondergaat eveneens een actualisatie. In de loop van het 3e kwartaal zijn alle startnotities gevormd voor de uitvraag van PO dat in 2023 wordt uitgevoerd na vaststelling van de begroting. Alle aanvullende relevante informatie is hierbij verzameld, waarmee de co-makers hun opnames op de betreffende complexen kunnen uitvoeren. De aan het begin van dit jaar afgegeven projectplanning is nagenoeg behaald. Een aantal projecten loopt over naar 2022 ten gevolge van erg veel zieke medewerkers (vanwege Covid-19) bij de uitvoerende partijen. Begin van dit jaar zijn het service- en mutatieonderhoud bij onze co-makers Coen Hagedoorn en Constructif ondergebracht. De intake van de reparaties wordt daarbij ook door deze bedrijven verzorgd.

Huurbeleidsplan 2021

Het huurbeleidsplan is in het 1e kwartaal vastgesteld. Na een positief advies van onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM) hebben we dit met onze huurders gecommuniceerd. In het huurbeleidsplan was de huurbevriezing verwerkt.

Vorbereidende activiteiten voor woningbouw

Ultimo 2021 hebben we projecten met ruim 700 woningen concreet in voorbereiding. Voor het gezamenlijk te ontwikkelen en realiseren project met de gemeente, schoolbesturen en kinderopvang in Westergouwe zijn de architect en de bouwmanager gecontracteerd. De samenwerking verloopt goed en de eerste schetsplannen van de architect zien er veelbelovend uit.

Terugdringen leegstand

Door de situatie rond Covid-19 is tijdelijk een verhuurstop ingelast om de veiligheid van onze huurders en medewerkers te waarborgen. Hierdoor stonden enkele woningen langer leeg dan gebruikelijk. Na het treffen van de nodige veiligheidsmaatregelen, is aangevangen met het terugdringen van de leegstand. De huurdering is substantieel verlaagd en in het 3e kwartaal werd weer minimaal voldaan aan de gestelde norm van gemiddeld 30 leegstanddagen per woning.

Voortgang woningbouw

In 2021 heeft Woonpartners Midden-Holland 28 woningen opgeleverd en ultimo 2021 102 woningen in aanbouw.

Ketensamenwerking

In het 2e kwartaal 2021 is een audit ketensamenwerking RGS uitgevoerd door Rijnconsult/Atrivé. De audit is toegespitst op de 'vastgoedfunctie'. De evaluatie spreekt veel waardering uit voor de vakkundige en beheersmatige wijze waarop ketensamenwerking in de periode 2018-2021 vorm heeft gekregen. Ook is geconcludeerd dat binnen dit traject van ketensamenwerking breder in de organisatie een verdere ontwikkeling gemaakt kan worden. Dit groeit door goede communicatie, training en opleiding.

Brandveiligheid

In opdracht van Woonpartners Midden-Holland is er een Quick Scan brandveiligheid uitgevoerd voor 20 complexen. Een Quick Scan is een beperkt onderzoek. Het doel is een globale schouw ter plaatse. Wij kennen ook het begrip 'destructief onderzoek'. Met destructieve onderzoeken komt men meer te weten over de eigenschappen van het geteste materiaal. In de selectie van de complexen is gekeken naar o.a. diversiteit. Al onze complexen voldoen aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit waar het gebouw ten tijde van de bouw onder viel. Inmiddels zijn er ook nieuwe inzichten op het vlak van brandveiligheid. Wij hebben onze complexen aan de hand van deze nieuwe inzichten gescreend. Het resultaat laat zien dat een aantal complexen niet op alle onderdelen voldoet aan de huidige eisen van brandveiligheid. Met een extern bureau werd een prioritering gemaakt om dit in de tijd op te lossen. De noodzakelijke aanpassingen werden zoveel als mogelijk tijdens het periodiek onderhoud, of indien noodzakelijk eerder uitgevoerd. Voor de woningen geldt dat de rook- en brandoverslag naar bovenliggende woningen niet altijd voldeed/voldoet aan de huidige nieuwe wet- en regelgeving. De Quick Scans brandveiligheid in gestapelde complexen in de gemeenten Boskoop, Waddinxveen en

Zuidplas zijn afgerond en gerapporteerd. De Quick Scan en rapportage van de gestapelde complexen in Gouda vindt plaats in de loop van 2022.

Organisatie

Op 27 september hebben 17 medewerkers van Woonpartners Midden-Holland de nieuwe opzet en invulling van het jaarplan 2022 (voorheen activiteitenplan) conform de A3-methodiek aan Merlien Welzijn integraal gepresenteerd. In de organisatie was de behoefte ontstaan om een minder dik plan te schrijven en in plaats daarvan te werken met een methodiek die vooral een goed draagvlak en het monitoren van meer concreet geformuleerde doelen ondersteunt. De A3 methodiek voorziet in die behoefte.

WNB

In 2021 is het Protocol Wet Natuurbescherming (WNB) uitgewerkt en vastgesteld. Als vervolg hierop is een pilotproject opgestart. In het 4e kwartaal zijn de resultaten van de pilot, het verwerken van een aantal complexen in het GIS-systeem, door middel van een PowerPoint presentatie aan het MT getoond en positief ontvangen. In de loop van 2022 wordt aan dit traject een vervolg gegeven.

Portefeuillestrategie en assetmanagement (onderdelen van vastgoedsturing)

Woonpartners Midden-Holland heeft in 2021 verder vorm en inhoud gegeven aan onderdelen van vastgoedsturing. Zo is er een concept portefeuillestrategie (strategisch niveau) opgeleverd die in 2022 definitief wordt gemaakt. De essentie van onze portefeuillestrategie is dat de wensportefeuille wordt gerealiseerd.

Het bedrijfsproces assetmanagement (tactisch niveau) is in 2021 van start gegaan volgens het in 2021 vastgestelde plan van aanpak. Het eerste doel van assetmanagement is om integraal, consistent en transparant te sturen op alle complexprestaties (o.a. maatschappelijk en financieel) om via beleid onze geformuleerde doelen te verwezenlijken. Om te kunnen sturen op complexprestaties is een overkoepelende portefeuillestrategie noodzakelijk. Een tweede voorwaarde om te sturen is dat de data op orde (datakwaliteit) is op complexniveau. In 2021 is dan ook de softwaretool SAM van Ortec Finance geïmplementeerd. Op organisatorisch vlak is een team assetmanagement geformeerd waarin alle expertises uit verschillende afdelingen aanwezig zijn. Naast het opzetten van de basis heeft het team assetmanagement deelgenomen aan verschillende activiteiten, zoals advisering op de fase 4 haalbaarheidsonderzoeken (HBO) complexen, marktwaardering en divers beleid. In 2022 zal er een verder vervolg gegeven worden aan assetmanagement door complexbegrotingen op te stellen en daarmee een eerste aanzet te geven aan complexbeheerplannen.

SROI/bijeenkomsten

In juni 2021 is er een online bijeenkomst geweest met als thema SROI. Woonpartners Midden-Holland heeft, samen met 23 andere organisaties en bedrijven, een intentieverklaring getekend. De ondertekenaars van deze verklaring hebben afgesproken zich gezamenlijk in te zetten voor een toename van het aantal duurzame, passende banen in de bouw voor werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit wordt ook wel Social Return On Investment (SROI) genoemd. SROI is een begrip wat wel al voorkomt in onze contracten maar er is weinig tot geen opvolging. Er is sprake van een inspanningsverplichting en we willen naar een resultaatverplichting toewerken. Willen we echt iets kunnen betekenen, dan moeten we duidelijke afspraken maken. Het begrip SROI gaat bij onze ketenpartners meer leven en er komt meer samenwerking tussen de verschillende gemeenten en partijen. Om de kansen op succes verder te vergroten, is er tijdelijk een coördinator aangesteld die de verschillende partijen bij elkaar brengt en trajecten opstart. Voor Woonpartners betekent dit dat wij samen met onze co-makers, Mozaïek Wonen, Promen en de verschillende gemeenten afspraken maken om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen. We doen dit vanuit de behoefte om maatschappelijk verantwoord te ondernemen, maar ook omdat de doelgroep van SROI vaak onze eigen huurders zijn. Inmiddels zijn de eerste kandidaten bij de aannemers aan de slag gegaan en heeft Woonpartners een tijdelijke vacature voor het opschonen van het technisch archief ingevuld met een SROI-kandidaat, die ook huurder is van ons.

Acties die ingezet zijn in 2021 en die doorlopen in 2022:

In het laatste kwartaal van 2021 zijn de volgende activiteiten ontplooid:

- In het kader van de voorbereidingen van het Ondernemingsplan 2022-2026 is op 1 november 2021 netwerkbijeenkomst met stakeholders en op 10 januari 2022 met medewerkers georganiseerd.

- Er zijn voorbereidingen getroffen voor het organisatie-ontwikkelingstraject met ondersteuning van Atrivé o.a. gebaseerd op de 100 dagen SWOT analyse van de directeur-bestuurder, verrijkt met de zienswijze van de managers en de controller.
- Verbeteringen (opzet) doorvoeren m.b.t. het huurdersoordeel door o.a. het bijwonen van een kennissessie o.l.v. KWH.
- Treffen van voorbereidingen i.h.k.v. het visitatietraject in de eerste helft van 2022.
- Bijwonen van de zitting in het Gerechtsgebouw te Gouda op 14 oktober 2021 over de Meteorenweg. Hopelijk komt er voor beide partijen op 17 februari 2022 een 'eind' aan deze langdurige juridische procedure. Op 17 februari 2022 heeft de kantonrechter uitspraak gedaan. Beide partijen kunnen n.a.v. dit vonnis in hoger beroep gaan.
- Dat geldt ook voor het Centrumplan. In januari 2022 is door de directeur-bestuurder een vaststellingsovereenkomst met alle betrokken partijen getekend voor een deel van de geleden schade en zal Unica mantelbuizen aanbrengen. Hiermee wordt wateroverlast vanuit het complex voorkomen. In de tussentijd zal onze jurist met de jurist van ASR blijven zoeken naar een oplossing voor de afhandeling van de overige schades/kosten teneinde een langdurige juridische procedure met ASR te voorkomen. Deze vaststellingsovereenkomst is hiertoe een eerste aanzet. Mede door de coronacrisis en in het bijzonder de 'lockdown' heeft dit traject enige vertraging opgelopen.
- De KWH-meting is voor alle onderdelen samen in het 4e kwartaal met 0,1 gestegen ten opzichte van het 3e kwartaal. Deze stijging lijkt klein maar is positief te noemen omdat dit een voortschrijdend gemiddelde is. Organisatiebreed is de laatste maanden meer aandacht aan de klantreis en klantbeleving besteed. Dit heeft geleid tot een KWH-bijeenkomst met alle leidinggevenden en tot het benoemen van verschillende proceseigenaren over de diverse prestatievelden. Deze proceseigenaren gaan hiervoor o.a. trainingen volgen.
- Vanuit leefbaarheidsperspectief is op voorstel van het team wijkaanpak o.a. in een aantal complexen geïnvesteerd in het opfleuren van de algemene ruimtes, het aanbrengen van een muurschildering in Waddinxveen en er zijn extra maatregelen getroffen voor het vergroten van de veiligheid in een aantal complexen.

2.2 Meerjarenbeleidsplan 2017-2021

Visie

Woonpartners is een maatschappelijke onderneming. Het werkkapitaal is bijeengebracht door de huurders, maatschappelijke organisaties en de overheid. Woonpartners is een private organisatie die volkshuisvestelijke activiteiten ontplooit, zonder winstoogmerk en met een maatschappelijke opdracht. Woonpartners is werkzaam in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

Wij opereren in de driehoek van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. De gewenste kwaliteit en het aantal huurwoningen met een betaalbare prijs leggen we vast in afspraken met gemeenten en onze huurdersorganisatie HRHM.

In 2021 is verder uitvoering gegeven aan het eind 2016 vastgestelde meerjarenbeleidsplan dat als titel meekreeg 'Het Nieuwe Wonen'. Dit meerjarenbeleidsplan staat op onze website. Het plan heeft een horizon t/m eind 2021.

Ontwikkelingen

De voortschrijdende digitalisering en robotisering veranderen onze manier van leven, werken en recreëren ingrijpend. Informatietechnologie wordt bepalend bij het vaststellen van risico's en het nemen van beslissingen. Meer dan ooit kunnen markt of overheid de opgaven niet alleen oppakken. De vraag naar huurwoningen neemt sterk toe. Huishoudens zowel met lagere als middeninkomens staan echter nog steeds onder druk door een stapeling van maatregelen en het achterblijven van de inkomensontwikkeling. Een deel van de huurders heeft bovendien geen vast inkomen uit arbeid. Inkomensonzekerheid, inkomensongelijkheid en ongelijkheid tussen lager en hoger opgeleiden nemen toe. Huishoudens worden kleiner. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens groeit. Ook het aantal ouderen stijgt de komende jaren snel. Vooral jonge starters komen niet of moeilijk aan woonruimte. De sociale problematiek in onze woningen neemt toe. Ouderen die meer zorg nodig hebben dan nu geboden wordt en mensen met psychosociale problematiek doen een steeds groter beroep op onze medewerkers en organisatie.

Klimaatverandering

De aarde warmt, als gevolg van de CO₂-uitstoot, geleidelijk aan steeds verder op. Dit heeft op de lange termijn grote gevolgen voor de leefbaarheid op onze planeet. De huidige verwarming van gebouwen die vooral uit aardgas komt, zal vrijwel volledig worden vervangen door CO₂-arme warmte. De gasgestookte cv-ketel en het gasfornuis zullen verdwijnen. Deze energietransitie in de gebouwde omgeving komt niet vanzelf tot stand. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, reiken tot achter de voordeur van woningen en andere gebouwen. Voor het slagen van de energietransitie zijn duidelijke keuzes, een realistische fasering en bijbehorende financieringsinstrumenten noodzakelijk.

Lokale veranderingen

De samenstelling van de bevolking van bestaande wijken verandert in hoog tempo. De samenleving individualiseert verder. De leefbaarheid en cohesie van buurten staan mede hierdoor onder druk. Ontwikkelingen in de wereld hebben via de sociale media direct effect op inwoners in ons werkgebied en daarmee op het leefklimaat. Door de snelle veranderingen voelen veel mensen zich minder veilig. De legitimiteit van overheid en instellingen kalft af. Dat geldt ook voor woningcorporaties. De leefbaarheid en vernieuwing van wijken en buurten is vooral in communicatief opzicht een veelzijdige en pluriforme opgave geworden.

Zorg wordt meer buiten de muren van de instellingen geleverd, bij voorkeur aan huis (extramuralisering). De vergrijzing neemt toe en vraagt om andere woonvormen. Mensen blijven langer thuis wonen. De Nederlandse burger zelf verandert ook snel. Veel mensen zijn beter thuis in de (digitale) netwerkmaatschappij en vinden makkelijker zelf hun weg. Dat dwingt organisaties om flexibel en snel te communiceren. Communicatie ligt vaker digitaal vast. Digitalisering biedt onze organisatie kansen om beter en efficiënter te werken. Eigen verantwoordelijkheid voor leven en welzijn en behoefte aan individuele expressie zijn belangrijke en doorzettende trends. Huurders willen meer zeggenschap over hun woning en verlangen een adequate dienstverlening. Onze doelgroep groeit in de nabije toekomst. Met de toegenomen trek naar de Randstad groeit de vraag naar huurwoningen nog sterker in ons werkgebied. Door de vergrijzing en de toename van een- en tweepersoonshuishoudens neemt het aantal huishoudens snel toe. Dit vraagt om maatwerk.

Corporatiemodel

De hier geschetste ontwikkelingen gaan ons bedrijfsmodel meer en meer bepalen. We kunnen er niet van uit gaan dat het huidige corporatiemodel zonder aanpassingen houdbaar blijft. Zeker nu de rente laag is en naar verwachting nog wel even laag zal blijven, zijn er commerciële partijen die concurreren op deelgebieden van corporaties. Ze dragen bijvoorbeeld marktgedreven oplossingen aan voor startershuisvesting, woningen voor statushouders of seniorenwoningen en bieden aan om onderdelen van onze diensten over te nemen.

Woningwet en verhuurdersheffing

De Woningwet geeft niet alleen criteria waaraan corporaties moeten voldoen, maar schrijft ook voor hoe zij zich moeten verantwoorden. Goed rentmeesterschap betekent dat we niet alleen op de korte termijn maatschappelijk willen presteren. Met onze huurwoningen en het woningbeheer van vandaag willen we ook een zinvolle bijdrage leveren aan de maatschappij van morgen. We willen het maatschappelijk vermogen in stand houden en het maatschappelijk rendement in overleg met de samenleving inzetten. Per 1-1-2023 zal de verhuurdersheffing worden afgeschaft. Door de afschaffing van deze heffing kunnen we vanaf 2023 weer meer investeren met betrekking tot nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid in onze wijken en buurten.

Verbonden met de samenleving

Wonen is lokaal. Dat was en blijft het uitgangspunt. Woonpartners legt haar concrete activiteiten en prestaties vast in samenspraak met gemeenten en de huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM). We zijn aanspreekbaar op de afspraken die wij hier maken. We hebben met alle gemeenten prestatieafspraken en jaarlijks wordt onze bijdrage aan het lokale volkshuisvestingsbeleid getoetst aan de actualiteit.

Missie

De missie van Woonpartners is het richtsnoer voor onze activiteiten. Aan onze missie meten we af in hoeverre de organisatie effectief is.

Woonpartners zorgt vraaggericht voor betaalbaar en toekomstbestendig wonen voor mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Woonpartners heeft geen winstoogmerk. Woonpartners investeert vooral in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas in huurwoningen en daarmee verbonden overig vastgoed. Woonpartners werkt samen met huurders, gemeenten en maatschappelijke organisaties aan leefbare en toekomstbestendige buurten en wijken.

Maatschappelijke opgave

Onze kernopgave is het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor alle mensen die aangewezen zijn op onze huurwoningen. Dat zijn in de eerste plaats huishoudens met een bescheiden inkomen en mensen die vanwege een sociale, medische of psychische oorzaak niet zelf woonruimte kunnen vinden. Tot de bijzondere aandachtsgroepen in ons werk behoren statushouders, dak- en thuislozen. Woningzoekenden die bij aanvang van het huurcontract recht hebben op huurtoeslag komen in eerste instantie in aanmerking voor een betaalbare sociale huurwoning tot de hoogste aftoppingsgrens. Woonpartners verhuurt naast sociale huurwoningen ook woningen met een huur tussen € 763 en circa € 1.081 (middeninkomens). Dit aanbod is ongeveer 8% van onze totale portefeuille en loopt de komende jaren langzaam op naar circa 10% van het woningbestand. Ook aan deze woningen is in onze regio een tekort en deze woningen zijn passend voor huishoudens met een lager middeninkomen. Met deze woningen bevorderen we de doorstroming uit sociale huurwoningen en daarmee de beschikbaarheid van woningen in het sociale segment. Huurders vanuit een sociale huurwoning van Woonpartners krijgen voorrang bij de toewijzing van woningen van Woonpartners in dit prijssegment.

De schaarste op de woningmarkt heeft als neveneffect dat het voor maatschappelijke organisaties als politie, onderwijs en de zorgsector lastiger wordt om personeel aan te trekken die ook in de regio kunnen komen wonen. In de vorm van pilots geeft Woonpartners sleutelfunctionarissen in maatschappelijke organisaties voorrang op een huurwoning. De woningzoekende moeten wel voldoen aan de inkomenseisen van de desbetreffende huurwoningen.

Het resultaat van het 'Sociaal Huurakkoord' tussen Aedes en de Woonbond (december 2018) is thans gedeeltelijk omgezet in wetgeving. Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en stemmen het woningaanbod zo goed en evenwichtig mogelijk af op de vraag van de woningzoekenden.

Vier thema's en vier waarden in ons werk en handelen

In gesprekken met onze huurders en belanghouders blijkt dat gemeenschappelijke waarden van groot belang zijn. We hebben de voor ons belangrijkste waarden in vier thema's geclusterd.

1. Verbonden met de samenleving

We willen dienstbaar zijn. Aan de samenleving als geheel en in het bijzonder aan onze huidige en toekomstige huurders. We werken daarbij graag samen met onze belanghouders. Zo zijn we verbonden met de samenleving. Die verbondenheid vraagt een transparante en aanspreekbare houding. Een houding die uitnodigend en bescheiden is en herkend wordt door onze omgeving.

2. Maatschappelijke opgaven

We willen bijdragen aan een maatschappij waarin iedereen naar vermogen meedoet. Een samenleving die niemand uitsluit. Een maatschappij waar iedereen kan wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk om hieraan samen met andere partijen inhoud te geven. We hebben oog voor de leefbaarheid in onze wijken en buurten. We signaleren knelpunten in de wijken en zorgen dat de juiste partijen onze informatie krijgen voor preventie en vroegsignalering. Woonpartners verzorgt het sociaal beheer van huurwoningen en wijk- en buurtgebonden vastgoed. We hebben oog voor de behoeften en problemen van onze bewoners. Lokaal en regionaal zijn we actief in de ketens wonen-zorg-welzijn en wonen-opleiding-werk. Bij ons komen de belangen van onze huurders op de eerste plaats, maar we hebben ook oog voor collectieve belangen.

3. Beheer maatschappelijk vermogen

Corporaties beheren een belangrijk deel van de Nederlandse woningvoorraad. Wij zijn ons bewust van de waarde van dit sociale vastgoed voor de samenleving, ons maatschappelijk vermogen. Een van de verplichtingen die daarbij hoort is dat we onze woningen met goed rentmeesterschap beheren. Dat betekent effectief, efficiënt en kostenbewust werken en scherp oog hebben voor betaalbaar wonen. Maar ook rekening houden met de mogelijkheden voor toekomstige generaties. Zodat mensen ook over vijftig jaar goed kunnen wonen.

4. Wendbaar en verbonden

We kunnen de toekomst niet voorspellen. We kunnen onze organisatie wél zo inrichten dat we snel kunnen inspringen op nieuwe ontwikkelingen en op veranderingen in de vraag van onze huurders. Met een open en initiatiefrijke houding kunnen we wendbaar zijn. Met een sterk netwerk van partners dat verbindt en versterkt.

Begin 2022 wordt gewerkt aan een nieuw Ondernemingsplan 2022-2026. Bovenstaande aspecten worden hierin meegenomen en kunnen worden aangepast.

Portefeuillestrategie

Bij het monitoren van onze portefeuillestrategie wordt gekeken naar de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen, ons bestaand bezit en de wensen van onze belanghouders. In het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 zijn grof de verwachte ontwikkelingen geschetst door onderzoeksbureau RIGO voor de demografische ontwikkelingen in de regio.

Demografische ontwikkelingen

De komende jaren groeit zowel de bevolking als het aantal huishoudens in onze gemeenten. Dit blijkt uit de driejaarlijkse regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS: 2019, voor de periode 2020-2050). In al onze gemeenten neemt het aandeel senioren toe. In 2050 is het aandeel senioren in de totale bevolking 25,6%. Op dit moment is dat aandeel al 19,4%. Procentueel is de groei in Zuidplas het grootst. Ook het aandeel starters neemt toe.

Gemeente	Bevolkingsgroei 2020-2050	Aandeel 65+		Groei huishoudens 2020-2050
		2020	2050	
Gouda	15,7%	19,2%	24,3%	15,4%
Waddinxveen	16,2%	20,3%	26,7%	19,7%
Zuidplas	32,8%	19,3%	26,8%	36,7%
Totaal	20,8%	19,4%	25,6%	22,2%

Tabel: Demografische ontwikkeling 2020-2050. Percentages zijn o.b.v. gewogen gemiddelde per gemeente.

Huishoudensontwikkeling

Zowel de een- als de meerpersoonshuishoudens nemen toe. In totaal komen er circa 14.100 huishoudens bij tot 2050. T.o.v. van eerdere voorspellingen neemt dit aantal ook verder toe. De grootste groei vindt plaats in Zuidplas, zowel procentueel als absoluut.

Gemeente	Eenpersoonshuishoudens				Meerpersoonshuishoudens			
	2020	2050	Δ	in %	2020	2050	Δ	in %
Gouda	13	15,7	2,7	20,8%	20,4	23,1	2,7	13,2%
Waddinxveen	3,6	4,4	0,8	22,2%	8,6	10,1	1,5	17,4%
Zuidplas	4,8	7,6	2,8	58,3%	12,8	16,5	3,7	28,9%
Totaal	21,4	27,7	6,3	29,4%	41,8	49,7	7,9	18,9%

Tabel: Ontwikkeling van het aantal huishoudens 2020-2050 (x 1.000)

Gouda heeft van de drie gemeenten de meeste eenpersoonshuishoudens. In vergelijking met de andere twee gemeenten is de Goudse bevolking ook jonger. In absolute getallen zit de groei vooral in het aantal meerpersoonshuishoudens. In Waddinxveen en Zuidplas wordt vooral een toenemende vraag verwacht naar woningen voor eenpersoonshuishoudens. Circa 40% van alle huishoudens in ons werkgebied woont in een huurwoning. Circa 30% van deze huurders huurt een woning bij Woonpartners. We willen ons marktaandeel laten groeien en voorzien in de groeiende vraag naar sociale en vrije sector huurwoningen.

Marktonderzoek

Onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van Woonpartners ten behoeve van het meerjarenbeleidsplan een marktverkenning uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt dat het aantal huishoudens in de regio Midden-Holland stijgt. Behalve een toename in de secundaire inkomensgroep en afname bij de hogere inkomens, worden geen grote verschuivingen verwacht in de onderlinge verhouding tussen de inkomensgroepen in onze gemeenten. De concept portefeuillestrategie 2021 sluit aan bij de verwachte groei op lange termijn.

Huishoudens uit de primaire en secundaire inkomensgroepen zijn de belangrijkste doelgroep voor onze sociale huurwoningen. De middeninkomens vormen de belangrijkste doelgroep voor onze vrije sectorhuurwoningen. De vraag naar woningen in ons werkgebied zal toenemen. De stijging doet zich vooral voor onder de oudere eenpersoonshuishoudens en starters. Daarnaast is er vraag van huishoudens die willen doorstromen. Per gemeente zijn er verschillen in de vraag naar woningtypes en prijsklassen.

Huren heeft namelijk ook voordelen. Het huren van een woning is flexibel en de huurder heeft geen omkijken naar het onderhoud. Goed onderhouden woningen kunnen in de toekomst beter concurreren met andere huurwoningen. Woonpartners wil, rekening houdend met de verwachte marktontwikkelingen, haar bezit vernieuwen en beter afstemmen op de vraag naar kleinere woningen voor starters en ouderen. Woonpartners voorziet daarnaast een groeiende vraag van de middeninkomens naar vrije sector huurwoningen.

Strategische keuzes

Op basis van de missie, visie en demografische ontwikkelingen heeft Woonpartners haar strategische doelstellingen geformuleerd in het meerjarenbeleidsplan 'Het Nieuwe Wonen'. Hierbij hebben we rekening gehouden met de gemaakte prestatieafspraken met huurdersorganisatie HRHM en de gemeenten in ons werkgebied. Dit meerjarenbeleidsplan loopt t/m 2021. De doelstellingen betreffen:

- De omvang van de woningvoorraad.
- De beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen.
- De verduurzaming van de woningvoorraad op basis van het energielabel.
- De beschikbaarheid van seniorenwoningen en zorgwoningen.

Deze strategische doelen vertalen we naar doelstellingen voor de vastgoedvoorraad.

2.3 Aedes benchmarkresultaten

Woonpartners Midden-Holland wil een klantgerichte organisatie zijn. Wij werken vanuit de overtuiging dat huurders en woningzoekenden ongeacht de grootte van hun portemonnee op onze excellente dienstverlening mogen rekenen. Ook willen wij efficiënt omgaan met onze middelen. We hebben immers grote volkshuisvestelijke opgaven en weglek van middelen moet daarom voorkomen worden. Om zicht te houden op onze prestaties laten wij onze dienstverlening meten door KWH. De absolute scores die hier uitkomen, gebruiken wij als kompas om onze verbeteringen goed te richten. Ook willen wij voeling houden bij hoe onze prestaties zich verhouden tot andere corporaties in de sector. Om die reden nemen wij als Aedeslid deel aan de Aedesbenchmark. De relatieve scores uit de benchmark gebruiken we als signaleringswaarde. Een C score betekent dat de prestatie in vergelijking met andere corporaties in onze sector onder het gemiddelde valt, Een B is een gemiddelde score en een A is een bovengemiddelde score. Wij streven naar minimaal een gemiddelde score op alle thema's. In de tabel hieronder ziet u onze concrete prestaties in 2021 en ook de vergelijking met voorgaande jaren.

Thema	Score 2018	Score 2019	Score 2020	Score 2021
Huurdersoordeel	B	C	B	C
Bedrijfslasten	A	B	C	C
Duurzaamheid	A	A	A	B
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	B	B	B*	B
Onderhoud & verbetering	B	A	B	B

*Bron: datacentrum Aedes

2.4 Ons netwerk en stakeholdersbijeenkomsten

Samenwerking met de huurdersorganisatie HRHM en bewonerscommissies

De huurdersorganisatie HRHM heeft een actieve rol gehad bij het meedenken over het profiel voor een nieuwe directeur-bestuurder. Daarna heeft HRHM de nieuwe directeur-bestuurder ook rondgeleid en de woningen en wijken laten zien door het oog van de huurder. Dit was een mooi element in het inwerkprogramma van Merlien Welzijn.

Tijdens de jaarlijkse achterbanbijeenkomst van HRHM op 5 oktober 2021 heeft het hele MT van Woonpartners Midden-Holland zich aan de aanwezige huurders voorgesteld. Ook waren hierbij twee commissarissen aanwezig. Dit was een mooie manier om met elkaar in gesprek te zijn over wonen.

Woonpartners Midden-Holland heeft grote waardering voor de huurdersorganisatie en heeft ook in 2021 goed overleg gevoerd en gezorgd voor een goede financiële ondersteuning van HRHM.

De samenwerking met de huurders vindt op woningcomplexniveau plaats met bewonerscommissies en overkoepelend met de huurdersorganisatie HRHM. Tweemaal per jaar vindt overleg plaats met elke bewonerscommissie over het onderhoud, de kwaliteit, de beschikbaarheid, de leefbaarheid, de servicekosten en de dienstverlening. De belangrijkste onderwerpen van het overleg met de huurdersorganisatie HRHM waren:

- Huurbeleidsplan 2021-2022
- Concept biedingen van Woonpartners aan gemeenten
- Concept jaarverslag en jaarrekening 2020
- Concept jaarplan 2022
- Concept begroting 2022
- Duurzaamheidsbeleid
- ZAV-beleid
- Onderdeel dienstverlening uit managementrapportage
- Evaluatie onderhouds-ABC en serviceplus abonnement
- Meerjarenbeleidsplan: missie, visie, wensportefeuille en portefeuillestrategie
- Brandveiligheid in complexen
- Sociaal Plan
- Vestiadossier
- Activiteitenplan 2022 huurdersorganisatie HRHM
- Begroting 2022 huurdersorganisatie HRHM.

Samenwerking Groene Hart Corporaties

Woonpartners werkt op onderdelen samen met Mozaïek Wonen, QuaWonen en Woonforte. De samenwerking is primair gericht op uitwisseling van kennis en informatie. De samenwerking zou in 2021 worden geëvalueerd. Echter, door enkele bestuurswisselingen in de regio is besloten dit rond de zomer van 2022 op te pakken, of in elk geval na de komst van een nieuwe bestuurder bij Mozaïek Wonen. Wel is duidelijk geworden dat de betrokken corporaties willen verkennen hoe de samenwerking geïntensiveerd kan worden.

Belanghouders

Op de website van Woonpartners is terug te vinden welke organisaties en instellingen door Woonpartners als belanghouders worden beschouwd. Het gaat daarbij onder meer om gemeenten, vertegenwoordigers van onze huurders, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke organisaties. Ook in 2021 is het gelukt om het netwerk van belanghouders te onderhouden. Vaak kon dat niet via een fysieke ontmoeting, maar met de huidige digitale vergaderfaciliteiten konden de meeste contacten en vergadercycli toch doorgang vinden. Soms was een fysieke ontmoeting wel mogelijk. Zo heeft de gemeente Gouda op 14 oktober een heidag georganiseerd. Zowel Mozaïek Wonen als Woonpartners waren hiervoor uitgenodigd en met een brede vertegenwoordiging aanwezig. Directe aanleiding was de constatering van de gemeente dat sinds 2015 (nieuwe woningwet) de samenwerking noopt tot het herbevestigen van soms gewijzigde rollen en verantwoordelijkheden in de gebiedsontwikkeling. Met de gemeente Waddinxveen hadden we op 28 september een middag waarin we stilstonden bij onze samenwerking. Het was heel inspirerend om ambtenaren en medewerkers van onze corporatie samen de vraagstukken en oplossingsrichtingen te zien presenteren. De presentaties betroffen de thema's wonen, doelgroepen en ontwikkeling (van nieuwbouwprojecten). Centraal stond hoe we door intensieve samenwerking meer kunnen bereiken. Met de wethouders van Gouda, de bestuurder van Mozaïek Wonen en enkele zorgbestuurders vond op 23 september het Jean Marie beraad plaats. Het betreft hier een informeel netwerkoeverleg waar thema's uit wonen-zorg-welzijn centraal staan. Het thema waar inhoudelijk over gesproken is in september was kennis-, en innovatie op het gebied van langer thuis wonen.

Ketenpartners en belanghouders

Ons streven is om goed contact te houden met onze belanghouders, zoals gemeenten, huurdersorganisatie HRHM, bewonerscommissies en ketenpartners zoals maatschappelijk werk, thuiszorg, huisartsen, politie en justitie. We willen met elkaar wensen en mogelijkheden bespreken, zodat er een goede samenwerking kan ontstaan.

Jaarexcursie

Wegens alle aangescherpte maatregelen rondom Covid-19 heeft er ook in 2021 geen jaarexcursie plaatsgevonden. In plaats daarvan hebben we in 2021 een mooie relatiebijeenkomst gehad. Op 1 november 2021 organiseerde Woonpartners Midden-Holland haar relatiebijeenkomst. Bijna 100 deelnemers namen deel aan vier workshops waar de thema's Duurzaamheid, Leefbaarheid, Betaalbaarheid en Woonvormen centraal stonden. Elke sessie werd ingeleid met een korte video waarin de problematiek werd geschetst en eindigde met een vraag. Per thema haalden we concrete aanbevelingen en wensen op. Deze nemen wij mee naar ons nieuwe ondernemingsplan dat wij in de eerste helft van 2022 schrijven.

Nieuwjaarsbijeenkomst

Wegens alle aangescherpte maatregelen rondom Covid-19 was het niet mogelijk om een fysieke nieuwjaarsbijeenkomst te organiseren of om een nieuwjaarsreceptie van onze belanghouders te bezoeken.

2.5 Bestuursbesluiten

In onderstaande tabel de belangrijkste bestuursbesluiten.

Datum besluit	Omschrijving besluit
13-01-2021	Het bezwaarschrift tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018 van Woonpartners Midden-Holland is akkoord en naar de Belastingdienst gestuurd.
13-01-2021	De Samenwerkingsovereenkomst integrale ontwikkeling plangebied van 't Verlaat en locaties Leliestraat in Zevenhuizen met de gemeente Zuidplas is getekend.
21-01-2021	De bestuursverklaring van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is ondertekend.
26-01-2021	De geactualiseerde procuratieregeling van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
29-01-2021	Namens de Groene Hart Corporaties is de overeenkomst met Aedes getekend met betrekking tot het uitvoeren van een regionale analyse Opgave en middelen voor de regio Midden-Holland.
10-02-2021	Het geactualiseerde ZAV-beleid van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
10-02-2021	De managementrapportage tot en met 4e kwartaal 2020 van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
17-03-2021	Met het Leger des Heils zijn samenwerkingsafspraken ondertekend in het kader van tijdelijke huisvesting jongerenopvang aan de Tristanstraat te Gouda.
29-03-2021	Het reglement Klachtencommissie van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
29-03-2021	De samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting de Zevenster en Woonpartners Midden-Holland is ondertekend voor de verdere planontwikkeling en realisatie van 80 door de Zevenster te realiseren zorgeenheden en 40 door Woonpartners te realiseren levensloopbestendige woningen in het plangebied Zevenhuizen (gebied Leliestraat, Noordelijke Dwarsweg en Knibbelweg).
30-03-2021	Het Huurbeleidsplan 2021-2022 van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
31-03-2021	De verklaring van deelname aan de leningruil, voor het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de financiële problemen van Vestia, is ondertekend en verstuurd naar Aedes.
12-05-2021	Het Sociaal Plan bij renovaties en groot onderhoud is vastgesteld.
12-05-2021	De managementrapportage t/m het 1e kwartaal van 2021 is vastgesteld.
17-05-2021	De jaarrekening en het jaarverslag 2020 van Woonpartners Midden-Holland zijn vastgesteld.
25-05-2021	Een schriftelijk verzoek van Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland is verstuurd naar de Tweede Kamer voor het afschaffen van de verhuurdersheffing in de gemeente Gouda.
07-06-2021	De allonge behorend bij de raamovereenkomst wonen Gouda 2017-2020 is ondertekend.
15-06-2021	In de periode van 1 juli tot 1 september, als de nieuwe directeur- bestuurder Merlien Welzijn start, is Marcel Rog formeel de waarnemer voor de bestuurlijke taken en daarbij volgens de procuratieregeling tekeningsbevoegd. In deze twee maanden draagt het managementteam gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de goede voortgang van zaken.
21-06-2021	De nieuwe Missie, Visie en Kernwaarden van Woonpartners Midden-Holland zijn vastgesteld.
17-08-2021	In afstemming met het MT is het privacyreglement extern van Woonpartners Midden-Holland ondertekend.
03-09-2021	Het addendum van de samenwerkingsovereenkomst tussen Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalig Gunningmavo in Gouda is ondertekend.
15-09-2021	De managementrapportage t/m 2 ^e kwartaal 2021 is vastgesteld.
29-10-2021	De overeenkomst behorende bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering is voor de gemeentes Waddinxveen, Gouda en Zuidplas ondertekend.
01-11-2021	De verklaring kostenverdeling Buurtbemiddeling 2022 is ondertekend. Contractpartners zijn de gemeente Gouda, Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland.
12-11-2021	Het reglement auditcommissie 2021 is vastgesteld.
12-11-2021	Het reglement Selectie- en Remuneratiecommissie is vastgesteld.
15-11-2021	De overeenkomst behorende bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering is voor de gemeente Alphen aan den Rijn ondertekend.
16-11-2021	Het jaarplan 2022 van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
25-11-2021	De managementrapportage t/m 3e kwartaal 2021 is vastgesteld.
02-12-2021	Het controleplan 2022-2023 van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
02-12-2021	Het BHV-plan voor Woonpartners Midden-Holland – Coenecoop 6 in Waddinxveen is ondertekend.

02-12-2021	De begroting 2022 inclusief Financiële Meerjarenbegroting 2022 – 2026 en Treasuryjaarplan 2022 van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
09-12-2021	De prestatieafspraken 2022 met de gemeente Waddinxveen zijn ondertekend.
10-12-2021	De prestatieafspraken 2022 met de gemeente Gouda en de gemeente Zuidplas zijn ondertekend.
10-12-2021	De autoregeling van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld met ingangsdatum 1 januari 2022.
13-12-2021	Het privacyreglement voor de medewerkers van Woonpartners Midden-Holland is vastgesteld.
14-12-2021	Het voorstel voor de gesprekscyclus en PVB 2022 is goedgekeurd.
14-12-2021	Het projectplan/voorstel voor de aanpak van woonfraude is met inachtneming van het hanteren van de vastgestelde formatie en de koppeling naar de organisatie-inrichting en het startpunt van de pilot per gemeente na ondertekening van het convenant goedgekeurd. In dit domein worden vaak kwetsbare mensen uitgebuit door georganiseerde misdaad. Opdracht binnen de pilot is om, ondanks het 'zero tolerance' uitgangspunt, altijd de menselijke maat in acht te nemen.
27-12-2021	De overeenkomst DD-onderzoek Vestiaportefeuille Zuidplas is ondertekend.

2.6 Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens per vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijk en geaccrediteerd visitatiebureau. De laatste visitatierapportage vond in 2018 plaats. De rapportage en de volledige reactie van de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen is gepubliceerd op de website van Woonpartners. In 2022 gaat Woonpartners Midden-Holland een visitatie volgens de Methodiek Visitatie Woningcorporaties 6.0 laten uitvoeren door het visitatiebureau Raeflex. Tijdens het visitatieproces halen we graag informatie op in retrospectief. Die informatie willen we vooral gaan gebruiken om van te leren richting toekomst en om gesprekken met onze belanghouders verder te verdiepen.

2.7 WNT

Per 1 september 2021 heeft de vertrekkende directeur-bestuurder, R.J. Mascini zijn dienstverband met Woonpartners Midden-Holland op eigen verzoek beëindigd. Dit betreft een vrijwillige beëindiging van zijn dienstverband als topfunctionaris voor de Wet Normering Topinkomens(WNT). De beëindiging van zijn statutaire bevoegdheden en feitelijke werkzaamheden zijn reeds per 1 juli 2021 geëffectueerd. Gedurende twee maanden is het MT als collectief verantwoordelijk geweest voor de dagelijkse gang van zaken bij Woonpartners Midden-Holland waarbij de manager Bedrijfsvoering, de heer M.J. Rog de formele waarnemer was met betrekking tot de bestuurlijke taken. Per 1 september 2021 is mevrouw R.M. Welzijn als de nieuwe directeur-bestuurder gestart (als leidinggevende topfunctionaris).

Bedragen x € 1,-	De heer R.J. Mascini	
	2021	2020
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.018	144.480
Beloningen betaalbaar op termijn	20.404	25.438
Subtotaal	116.422	169.918
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	116.507	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	116.422	168.918
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	1.918
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	Overgangsrecht is van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

	De heer M.J. Rog	
Bedragen x € 1,-	2021	2020
Functiegegevens	Waarnemend directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/7 - 31/8	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.441	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	2.432	n.v.t.
Subtotaal	19.873	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.726	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	19.873	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

	Mevrouw R.M. Welzijn	
Bedragen x € 1,-	2021	2020
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/9 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	51.663	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	6.088	n.v.t.
Subtotaal	57.751	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	58.493	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	57.751	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Er vallen geen en/of voormalige c.q. overige medewerkers onder de WNT. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

2.8 Bestuur

In het verslagjaar 2021 waren statutair directeur-bestuurder:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - de heer R.J. Mascini | 01-01-2021 – 30-06-2021 |
| - de heer M.J. Rog (waarnemend) | 01-07-2021 – 31-08-2021 |
| - mevrouw R.M. Welzijn | 01-09-2021 – 31-12-2021 |

Taken en verantwoordelijkheden directeur-bestuurder

In de statuten van Woonpartners en het reglement Bestuur zijn de taken van de directeur-bestuurder beschreven. De documenten zijn te raadplegen op de website van Woonpartners.

Nevenfuncties

In het verslagjaar vervulde de directeur-bestuurder de volgende (onbezoldigde) nevenfuncties:

Nevenfuncties R.J. Mascini	
Voorzitter van de Bouwsociëteit Midden-Holland	
Lid van de Raad van Toezicht Stichting Rijswijkse Kinderopvang	
Voorzitter van de Raad van Ambassadeurs van de Goudse Weekendschool	
Nevenfuncties R.M. Welzijn	
Bestuurslid donorvereniging ZuidWest	
Initiatiefnemer Bijstandsgerechten	

De directeur-bestuurder(s) volgde(n) in 2021 vanwege Covid-19 een beperkt aantal trainingen en/of bijeenkomsten in het kader van zijn/haar permanente educatie (PE).

PE-punten	2019 - 2020	2021	Totaal
R.J. Mascini	51	0	51
R.M. Welzijn	126	12	138

De directeur-bestuurder onderhoudt intensief contact met de belanghouders en ketenpartners om de belangen van huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te kunnen behartigen. Het gaat dan onder meer om overleg met lokale overheden, de huurdersorganisatie HRHM, bewonerscommissies en maatschappelijke organisaties. De wijze waarop het overleg met de gemeenten gevoerd wordt, is geborgd in de prestatieafspraken. Deze worden periodiek geëvalueerd. In alle gemeenten zijn biedingen gedaan op het lokale woonbeleid. De biedingen zijn voorbereid volgens de voorschriften in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het overleg met de gemeenten en de huurdersorganisatie HRHM was constructief en resultaatgericht van aard.

2.9 Klachtencommissie

De samenstelling van de Klachtencommissie en de werkwijze van deze commissie staan vermeld op onze website.

Aantal binnengekomen klachten 2021	3
Ontvankelijk	2
Niet ontvankelijk	1
Aantal klachten dat tot een zitting is gekomen	2*
Aantal klachten dat door de organisatie alsnog is opgepakt en opgelost	0

Klachten	Soort klacht	Advies van KC	Advies KC overgenomen	Opvolging door Woonpartners
Klacht 1	Renovatiwerkzaamheden in woning en betreffende aannemer	N.v.t.	N.v.t.	Na een eerste schriftelijke reactie van de organisatie heeft klager besloten zich te wenden tot de Huurcommissie
Klacht 2*)	Dienstverlening personeel Woonpartners			
Klacht 3*)	Burenoverlast			

*) Voor deze klachten is door de Klachtencommissie besloten een hoorzitting in te plannen. Deze vinden plaats in het 1e kwartaal van 2022.

Rooster van aftreden Klachtencommissie:

Naam	Eerste benoeming	Eerste termijn	Lopende termijn	Maximale termijn
Mevrouw I. Helmich	01-11-2018	01-11-2018	01-07-2022	01-11-2026
De heer R. Paulussen	01-07-2018	01-07-2018	01-07-2022	01-07-2026
Mevrouw C. Oosterbaan	01-07-2018	01-07-2018	01-07-2022	01-07-2026
Mevrouw M.A. Spek	01-07-2018	01-07-2018	01-07-2022	01-07-2026
Mevrouw R. van Ooyen	01-07-2018	01-07-2018	01-11-2022	01-11-2026

Eind 2021 onderzocht Woonpartners Midden-Holland een overstap naar de regionale klachtencommissie (KCWZH) om zo belangenverstrengeling van Woonpartners in de klachtenbehandeling te vermijden. Na een positief advies van HRHM zal dit in 2022 geëffectueerd worden. Woonpartners Midden-Holland is de huidige klachtencommissie zeer erkentelijk voor haar betrouwbare inzet en kijkt terug op een goede samenwerking.

2.10 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) heeft in het verslagjaar 2021 een wisselende samenstelling gehad. In het najaar van 2020 zijn de bonden benaderd en zijn de eerste stappen gezet voor het uitschrijven van digitale verkiezingen. Vanuit een aantrekkelijke digitale omgeving waarin collega's elkaar konden tippen en digitaal campagne gevoerd kon worden, nieuwsberichten op het intranet en het in gesprek gaan met collega's is de werving gestart. Dit heeft geleid tot twee nieuwe OR-leden naast de drie leden die herkozen zijn. Deze twee nieuwe leden zijn met ingang van 1 maart binnen de OR aangetreden. Tijdens het formele overleg met de directeur-bestuurder op 10 februari is afscheid genomen van drie oud-leden.

Overlegmomenten

Gedurende het jaar heeft de OR regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Ook is er ruimte geweest voor (formeel en informeel) overleg met de Raad van Commissarissen (RvC). Verderop in dit hoofdstuk zijn de overlegmomenten in een tabel weergegeven.

Algemene gang van zaken

De overlegvergaderingen volgens artikel 24.1 in de Wet op ondernemingsraden (WOR) hebben 3 juni en 2 december met een vertegenwoordiging van de RvC, directeur-bestuurder en OR plaatsgevonden.

Achterbanraadpleging

De OR onderhoudt op verschillende manieren het goede contact met de achterban. Op specifieke onderwerpen is in 2021 (vanwege Covid-19) voornamelijk telefonisch contact geweest met de achterban. Ook de meting 'jaarlijkse digitale thermometers' is in het najaar van 2021 uitgezet. De meting liet op een aantal onderdelen een lichte stijging t.o.v. de voorgaande thermometer in 2020 zien.

Deskundigheid

De nieuwe leden van de OR hebben vooruitlopend op de werkelijke installatie een WOR-cursus gevolgd. Daarnaast heeft de OR tweemaal een training gevolgd. De eerste training direct na installatie is benut voor het herijken van missie en visie, op interne samenwerking, aandachtsvelden en de organisatieverandering. Tijdens de tweede 2-daagse training hebben we ons met name gefocust op het Vestia dossier, rolverdeling en actuele onderwerpen verder uitgediept. Om ook voor 2022 te zorgen dat de OR volledig naar eigen deskundigheid expertise kan inhuren en training kan volgen, is een OR-budget beschikbaar.

Extern advies

Op onderdelen heeft de OR extern advies ingewonnen, voor zowel het toetsen van informatie rondom de organisatieverandering, wisseling van de directeur-bestuurder als de mogelijke aankoop Vestia-bezit in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Jaarplan 2021

In maart 2021 heeft de OR een jaarplan opgesteld voor de periode van maart 2021 tot 2022. Op basis van de missie en visie van de OR zijn aandachtsgebieden geformuleerd, met doelen waar we komend jaar de focus op willen leggen. Deze thema's gaan onder andere in op organisatieverandering, tijd- en plaatsonafhankelijk werken, overname bezit Vestia, wisseling directeur-bestuurder, mobiliteit en natuurlijk achterbanraadpleging.

Organisatieverandering

In 2020 stond het woord regiecorporatie centraal rondom de afdeling vastgoedonderhoud, in 2021 zien we dat het begrip regie verder wordt uitgebreid voor de gehele organisatie.

Wisseling directeur-bestuurder en wisseling samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft Erly gevraagd de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder voor haar te organiseren. De OR is nadrukkelijk betrokken geweest bij het opstellen van de profielschets, de keuze van kandidaten en is met een delegatie ook aanwezig geweest bij de eerste ronde van sollicitatiegesprekken. Tijdens de laatste overlegvergadering van 10 juni is met vertrekkend

directeur-bestuurder René Mascini formeel afscheid genomen. Tijdens het feestelijke afscheid op 1 juli heeft de OR in woord en gebaar vertrekkend directeur-bestuurder René Mascini nogmaals bedankt.

Vestia

Op 27 september 2021 heeft de OR een adviesaanvraag op hoofdlijnen ontvangen voor de aankoop van 1/3 bezit van Vestia in Nieuwerkerk aan de den IJssel. In deze fase, waarbij de onderhandeling met Vestia nog loopt en gedetailleerde informatie nog niet beschikbaar is, heeft de OR zich met name bezig gehouden met de waarom-vraag van aankoop, de consequentie van de aankoop op de organisatie en de medewerkers. De Vestia-adviesaanvraag is veelomvattend en verstrekkend maar vanwege de ontbrekende gedetailleerde informatie is de adviesaanvraag in twee delen gesplitst. De eerste adviesaanvraag gaat in op de continuïteit van Woonpartners en werkgelegenheid, deze is door de OR positief bevonden. De tweede (nog te ontvangen) adviesaanvraag gaat in op de daadwerkelijke overname, wat betekent dit voor werkdruk, over te nemen personeel, hier zal de OR de focus leggen op de organisatorische consequenties. De OR zal deze in 2022 ontvangen waarbij de OR vindt dat het belangrijk is dat collega's goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen binnen de organisatie. In de eerste adviesvraag heeft de OR ook gevraagd om een participatieparagraaf.

Tijd- en plaatsonafhankelijk werken

Met de komst van Covid-19 en het thuiswerkadvies zijn er binnen de kantoorsector veel gesprekken over tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Ook Woonpartners vormt daarin geen uitzondering. Uit de jaarlijkse thermometer bleek dat 83% van het personeel graag de mogelijkheid behoudt om werkzaamheden in een thuissituatie uit kunnen voeren. De OR ziet het tijd- en plaatsonafhankelijk werken dan ook graag uitgewerkt en constateert dat dit nog op veel punten ontwikkeld moet worden. In de eerste helft van 2021 heeft de OR zich beziggehouden met het thuiswerkbeleid waaronder thuiswerkvergoeding. Hiernaast voert de OR geregeld gesprekken over andere onderdelen van tijd- en plaatsonafhankelijk werken zoals flexibel werken, resultaatgericht werken en beoordelen, thuiswerkplek en overige onderdelen.

Mobiliteitsplan

Per 1 januari is de reiskostenvergoeding 'woon-werk' afgeschaft en is door de werkgever besloten enkel de aantoonbaar gemaakte reiskosten voor vergoeding in aanmerking te laten komen. Tevens is in 2021 de leaseregeling herijkt. De OR ziet niet veel in allerlei losse regelingen en heeft om een integraal mobiliteitsplan gevraagd.

Overzicht belangrijkste onderwerpen

Datum	Onderwerp
10 februari	Analyse Dinamo-model van weerstand naar veranderbereidheid
	Bespreken resultaten medewerkersonderzoek 2020
	Thuiswerkregeling (beleid en vergoeding)
9 maart	Training OR – SBI formaat
8 april	Missie, visie en kernwaarden
	Thuiswerkvergoeding
3 juni	Benen-op-tafel overleg RVC-db-OR
10 juni	Jaarplan 2021
	Stapsgewijze terugkeer naar kantoor
	Afscheid René Mascini
16 september	Kennismaking Merlien Welzijn
	Verloop ziekteverzuim
	Mobiliteitsregeling
	Inzet 360 graden feedback
26-27 oktober	Training OR - SBI formaat
	Adviesaanvraag overname bezit Vestia
2 december	Benen-op-tafel overleg RVC-db-OR
6 december	Uitskomsten thermometer enquête
	PVB 2022 en vervolg
	Jaarplan Woonpartners 2022
	Klokkenluidersregeling
	OR-verkiezingen

2.11 Klokkenluidersregeling

Woonpartners beschikt over een klokkenluidersregeling. Er zijn in het verslagjaar geen meldingen gedaan. De klokkenluidersregeling is geplaatst op de website van Woonpartners.

2.12 Vooruitblik naar 2022

De coronacrisis heeft ons -naast onzekerheid- ook volop nieuwe kansen geboden. Zo zijn bestaande werkwijzen en processen kritisch tegen het licht gehouden op effectiviteit en efficiency. De coronacrisis heeft een impuls gegeven aan het -waar mogelijk- verder digitaliseren van de processen en onze dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het optimaliseren van de processen en sturing rondom het Dagelijks Onderhoud. In 2022 zal dit effect verder zichtbaar gaan worden. Tevens is de inzet om in 2022 het huurdersoordeel van de Aedes-benchmark te verhogen. Dit is nog niet gelukt. Evenwel laat het 4e kwartaal van 2021 een integrale verhoging zien. We zetten ons er met veel enthousiasme en energie voor in om deze verhoging door te zetten in 2022. We gaan verder aan de slag met assetmanagement. Onze begrotingen zullen we in 2022 op complexniveau uitwerken. Vastgoedbesluiten zullen met inzet van assetmanagement tooling ondersteund worden.

Na enkele grondige onderzoeken in 2021, gevolgd door een concreet bod op de hulpvraag van Vestia lijkt het erop dat we in 2022 samen met Woonbron circa 1.730 woningen overnemen om de volkshuisvestelijke taak die Vestia anders onvoldoende kan uitvoeren, over te nemen. De hele portefeuille betreft circa 2.730 objecten (woningen, parkeerplaatsen, bedrijfsobjecten). Een derde deel van deze objecten blijft bij Vestia.

In maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Het is goed merkbaar dat wonen een belangrijk component is in de verschillende campagnes. Met de juiste aandacht op lokaal niveau en een betere regie vanuit de landelijke overheid, met een nieuw ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben we een belangrijk deel van de noodzakelijke ingrediënten in huis om daadwerkelijk tot een versnelling van de woningbouw te komen en het doorzetten van de duurzaamheid. We zullen tevens concreet op zoek gaan naar samenwerking met collega-corporaties en marktpartijen. De grote bouwlocaties in ons werkgebied kunnen benut worden om bouwstromen op te zetten. Wij zullen ons hiervoor inspannen. Aedes kan ondersteuning bieden op dit vlak. Ook zijn diverse middelen en voorbeelden beschikbaar om regionale samenwerking op te zetten.

In 2022 schrijven wij een nieuw ondernemingsplan. We bepalen de koers voor de komende vijf jaar waarbij we jaarlijks bijsturen. Ook zullen we de organisatie-inrichting in lijn brengen met de eisen van de toekomst zodat we een aantrekkelijke werkgever blijven en goed in staat blijven de eisen van de toekomst aan te kunnen. In het eerste semester zal tevens de vierjaarlijks verplichte visitatie plaatsvinden. De rest van het jaar zal in het teken staan van de implementatie van gemaakte keuzes en het goed meenemen en trainen van onze collega's.

Naast al deze zaken waarborgen we de basisdienstverlening: wij staan onze huurders en woningzoekenden te woord via e-mail, telefonisch, persoonlijk (thuis of aan de balie). Via het sturen op verhuisstromen gaan we meer doorstroming creëren zodat meer mensen een passende woning kunnen vinden. We zetten al jaren in op het ontwikkelen en bouwen van permanente woningen. In 2022 onderzoeken we minimaal twee concrete locaties voor tijdelijke woningbouw zodat mensen die acuut in de knel zitten op de woningmarkt, geholpen kunnen worden. We blijven ons onderhoud excellent uitvoeren met onze ketenpartners. Als er problemen zijn in de straat op het vlak van leefbaarheid of sociale cohesie dan kunt u blijven rekenen op de inzet van onze wijkbeheerders en woonconsulenten.

3. Woonzaken, betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.1 Algemeen

Jaarlijks wordt bij de monitoring van de voortgang van het meerjarenbeleidsplan gekeken naar het huidige bezit, de wensen van de huurders en de markt/demografische ontwikkelingen. Het meerjarenbeleidsplan heeft een horizon van vijf jaar en loopt t/m december 2021. In het meerjarenbeleidsplan zijn strategische doelstellingen geformuleerd wat resulteert in een wensportefeuille (2022-2026).

In 2021 is de portefeuillestrategie en wensportefeuille in concept gepubliceerd en dient als input voor het nieuwe ondernemingsplan. In 2022 zal deze strategie met het nieuwe ondernemingsplan definitief worden vastgesteld. Jaarlijks wordt de wensportefeuille beoordeeld op de voortgang en actualiteit. De beoordeling vindt plaats op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid/kwaliteit van de wensportefeuille.

3.2 Woningmarkt

Huidige woningvraag

Uit de inschrijvingsgegevens en het reactiepatroon van de ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet, blijkt dat de vraag naar huurwoningen jaarlijks sterk blijft stijgen. De grootste groep doet zich voor onder jongere eenpersoonshuishoudens (leeftijd tot en met 35 jaar). Aan het eind van 2021 waren er in totaal 28.001 huishoudens ingeschreven. Dat is ten opzichte van eind 2020 een stijging met 6.071 huishoudens (+27,7%), en laat een absolute sterkere groei zien vergeleken met 2020 maar een relatieve lagere groei, toen het aantal woningzoekenden toenam met +30,6% (2019 : +24,4%). In het aantal actief woningzoekenden zien we niet zulke grote veranderingen: hier zie je een lichte stijging door het jaar heen maar blijft gemiddeld over 2021, 5.200 actief woningzoekenden. In 2020 betrof dit circa 4.500 actief woningzoekenden.

De groei van ingeschreven woningzoekenden neemt gelijk toe in elke leeftijdsgroep. Wel neemt het aantal woningzoekenden af naarmate de leeftijd vordert. In huishoudgrootte vindt de groei vooral plaats onder eenpersoonshuishoudens. In 2021 maakt dit 65% van het aandeel woningzoekenden uit. De verwachting blijft dat dit aandeel blijft groeien vanwege de huishoudverdunding. Hiermee stijgt direct ook het aantal huishoudens.

De groei die in 2021 plaatsvond onder de inschreven woningzoekenden komt deels door woningzoekenden van buiten de regio Midden-Holland (48,8%). Onder het aantal actieve woningzoekenden en reacties is hetzelfde zichtbaar in 2021, de grootste vraag komt van binnen de regio waarbij de gemeente Gouda de grootste vraag kent.

De vraag naar woningen in de regio Midden-Holland zal naar verwachting de komende jaren nog sterker stijgen. Door huishoudverdunding, instroom van woningzoekenden buiten de regio en dubbele vergrijzing zal demografisch de druk op de sociale huurmarkt toenemen. Deze laatste trend is niet zichtbaar in WoningNet, maar zal naar verwachting in de toekomst een grotere rol gaan spelen. Het aantal oudere woningzoekenden is op dit moment laag in vergelijking met de groei van het aantal jongere woningzoekenden. De recentste ABF Research prognose in Primos (monitor huishoudontwikkeling) bevestigt dit en prognosticeert dat deze doelgroep de sterkste stijging kent. Deze tweeledigheid door zowel een krapte in de markt aan de onderkant van de leeftijdsgroep (zichtbaar in de stijging woningzoekende en activiteit) als zowel toekomstige groei in de oudere leeftijden (zichtbaar in opbouw van de huishoudens in de sociale sector) zorgt voor een grote uitdaging voor de komende jaren.

Woningtoewijzing

De ontwikkeling van de vraag is niet een-op-een vertaalbaar met de woningtoewijzingen gerealiseerd door Woonpartners en de overige woningcorporaties in de regio. In WoningNet is dit zichtbaar door de toenemende slaagkans van een oudere doelgroep, terwijl deze minder actief is. Deze toenemende slaagkans is ook zichtbaar in de toewijzingen van huurwoningen van Woonpartners aan de verschillende leeftijdsgroepen.

Samenwerkingsverband	Meetperiode huurcontract jaar	2021	2021	2021
	Klasse leeftijd	Slaagkans %	Toewijzingen internet	Actief woningzoekenden
Midden-Holland	≤ 23 jaar	3,5%	45	1.287
	23 tm 34 jaar	4,6%	193	4.159
	35 tm 44 jaar	6,1%	98	1.608
	45 tm 54 jaar	10,4%	98	944
	55 tm 64 jaar	23,5%	135	574
	65 jaar en ouder	28,2%	170	602

Figuur: Slagingskans leeftijdscategorieën

In 2021 en voorgaande jaren is zichtbaar dat er meer inkomende oudere huishoudens zijn ten opzichte van uitgaande. Er is weliswaar een grootte piek instromende jongere huishoudens, maar toch vergrijsd het woningbezit onder andere door hogere slagingskans. (monitor ouderhuisvesting; 2021 en WoningNet) in de afgelopen jaren.

Beschikbaarheid

We zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Woonpartners biedt huurders zoveel mogelijk keuzevrijheid, ook in middeldure huurwoningen (tot € 1.081). Dit draagt bij aan differentiatie in de woningportefeuille en levert een bijdrage aan de leefbaarheid in de wijken. Daarnaast dragen middeldure huurwoningen bij aan een financieel gezonde bedrijfsvoering.

De omvang van de woningvoorraad DAEB/ niet-DAEB

Woonpartners heeft haar portefeuille administratief gesplitst in een sociale woningvoorraad (DAEB) en een vrije sector voorraad (niet-DAEB), welke door alle gemeentebesturen in ons werkgebied is gefiatteerd en waaraan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar goedkeuring heeft verleend. Per ultimo 2021 ziet de portefeuilledistributie er als volgt uit:

Gemeente	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Gouda	2.613	280	2.893
Waddinxveen	3.171	373	3.544
Zuidplas	1.282	84	1.366
Alphen aan den Rijn	0	62	62
Totaal	7.066	799	7.865

De uitbreiding van de woningvoorraad Daeb/ niet-Daeb

We bouwen en verwerven uitsluitend huurwoningen in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Eind 2021 beschikt Woonpartners over 7.865 huurwoningen (inclusief overige wooneenheden).

Betaalbaarheid

Woonpartners voert een gematigd huurbeleid. Het streven is om bij mutatie de huur van woningen die in verhouding tot hun kwaliteit te laag geprijsd zijn, te verhogen tot circa 85% van de maximaal redelijke huur. In de lopende beleidsperiode heeft ten minste 75% van alle sociale huurwoningen in de DAEB-portefeuille bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Ook bij nieuwbouw willen we 75% van de sociale huurwoningen een huurprijs geven onder de hoogste aftoppingsgrens, conform meerjarenbeleidsplan en portefeuillestrategie.

Woonpartners gaat in haar huurbeleid uit van huuraanpassingen gebaseerd op de kwaliteit van de woningen. Om te zorgen dat voldoende woningen beschikbaar blijven voor de verschillende doelgroepen en scheefwonen te voorkomen, wijzen we de woningen toe op basis van het inkomen, de zogenaamde inkomens- en passendheidstoets. In 2021 werd de maximale huursomstijging voor de gereguleerde huurcontracten door de Minister bevroren. Woningen in de vrije sector stegen landelijk met 2,4 % (conform wet- en regelgeving 2021). Lokaal waren er sterke verschillen. Bij Woonpartners steeg de huursom van de niet-gereguleerde contracten nominaal (inclusief mutatie) met 1,4% (2020: 2,6%).

Duurzaamheid

Woonpartners heeft begin 2018 het convenant '2025 Energietransitie Midden-Holland' ondertekend. Partijen nemen zich daarin voor de collectieve regionale doelstelling van 3,9 Petajoule energiebesparing en 4,9 Petajoule duurzame energieopwekking in Midden-Holland te realiseren vóór 2025. Een ambitieuze doelstelling die de jaren daarna nog verder reikt om te komen tot een energie-klimaatneutrale regio in 2050. In dat kader participeert Woonpartners ook in de totstandkoming van de warmteanalyses van de gemeenten in de regio Midden-Holland. Dit is onder meer van belang om de alternatieve mogelijkheden voor het gebruik van aardgas in beeld te krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan geothermische warmte, restwarmte van de industrie, groen gas, of all-electric (warmtepompen/ -zonnepanelen). Grootschalige inzet van waterstofgas is de eerstkomende 10 jaar niet te verwachten. Los van deze ontwikkelingen heeft Woonpartners met energetische maatregelen op basis van de 'no-regret-benadering' haar woningbestand al in 2020 van gemiddeld energielabel C (Energie-Index: 1,41 - 1,80) naar energielabel B (Energie-Index: 1,21 - 1,40) gebracht. In 2021 heeft Woonpartners meegedacht met de totstandkoming van de transitievisie warmte voor de gemeente Waddinxveen, Gouda en Zuidplas. Hierin heeft Woonpartners in gezamenlijkheid met Mozaïek Wonen uitgangspunten als kaders opgesteld voor de warmtetransitievisie waarbinnen de woningcorporatie acteert. In 2022 zal er verder gevolg gegeven worden aan de warmtetransitievisie door nader in te zoomen op de geselecteerde verkenningbuurten/-wijken.

Flexibel wonen

Woonpartners bevordert dat ouderen zoveel en zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in gemêleerde wijken. Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar seniorenwoningen en tegelijk een flexibele voorraad te behouden, hebben we in de resterende beleidsperiode (2021) nog 28 nultredenwoningen toegevoegd aan de voorraad. Deze woningen zijn geschikt voor senioren en ook voor andere specifieke doelgroepen.

3.3 Overleg met gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas

Woonpartners maakt in nauwe samenwerking met de huurderorganisatie HRHM met elk van de gemeenten waar zij actief is een raamovereenkomst met prestatieafspraken voor een beleidsperiode van vier jaar. In de raamovereenkomst benoemen we doelen op hoofdlijnen en maken we procesafspraken. De gesprekken met belanghouders moeten leiden tot goede en breed gedragen prestatieafspraken. We spannen ons tot het uiterste in om deze afspraken te realiseren. Als de doelen niet haalbaar blijken of de omstandigheden veranderen, gaan we opnieuw in gesprek. Vanuit onze positie spreken we ook andere partijen aan op hun verantwoordelijkheid, zodat we vanuit een gedeeld belang de doelen kunnen realiseren. Prestatieafspraken zijn wederkerig. Ze vragen ook een eigen inzet vanuit huurdersorganisatie én gemeenten.

Alle gemeenten waarin Woonpartners actief is, hebben een actuele woonvisie of een woonagenda. De gemeente Gouda is in 2021 gestart met het opstellen van een nieuwe woon(zorg)visie. Na een grondige analyse samen met betrokken partners van wonen en zorg in Gouda, zijn een concept woon(zorg)visie en uitvoeringsagenda gedeeld waarop Woonpartners heeft gereageerd. In oktober is door de manager Wonen gebruik gemaakt van de inspreekmogelijkheid bij de commissie Stad. Belangrijk winstpunt is de nu direct zichtbaar gemaakte relatie tussen wonen en zorg. Het belang van een goede 'totaalplaat' als het gaat over de grote gevarieerde vraag en in zekere zin vooralsnog beperkt aanbod, wordt inmiddels breed gedragen. Jaarlijks brengt Woonpartners na overleg met de huurdersorganisatie HRHM en op basis van de raamovereenkomst vóór 1 juli een bod uit op de in de woonvisie of woonagenda verwoorde volkshuisvestelijke opgave. In het bod beschrijven we de voorgenomen activiteiten en de daaruit af te leiden voorraadontwikkeling voor het volgende begrotingsjaar, met een indicatie voor de vier jaren daarna. In dit jaarverslag worden de verschillende en gerealiseerde activiteiten (integraal) in het kader van prestatieafspraken beschreven. Dit traject verliep goed en er zijn onder meer planningsafspraken in verband met het coronavirus per gemeente gemaakt. De prestatieafspraken zijn op onze website terug te lezen.

3.4 Huurprijsontwikkeling 2021 en in de toekomst

Zoals beschreven is in de regio een groeiend tekort aan zowel sociale- als middeldure huurwoningen. Van ons wordt verwacht deze voorraad uit te breiden. Daarom wil Woonpartners blijven investeren in beschikbaarheid. Naast de geplande nieuwbouw voor de komende jaren hebben wij een grote renovatieopgave en blijven wij investeren in energemaatregelen ook voor het betaalbaar houden van onze voorraad.

We bieden keuzevrijheid en voldoende differentiatie aan in ons huuraanbod. In ons aanbod sociale huurwoningen differentiëren wij de huurverhoging in de toekomst. In 2021 was er weliswaar sprake van een huurbevriezing. Woningen met een huur lager dan 85% van de maximaal redelijke huur mogen een extra huurverhoging krijgen. Wij toppen de huren van de sociale huurcontracten af bij een huurprijs tot op de liberalisatiegrens. Onze totale huursomstijging van onze gereguleerde contracten blijft binnen het door de Minister afgegeven maximum. Om ook aan de vraag in middeldure huurwoningen te voorzien, begrenzen we de bandbreedte van onze middeldure huurwoningen tussen € 763 en € 1.081.

3.5 Verhuringen aan onze doelgroepen

In 2021 hebben we 566 verhuringen gehad, waarvan 504 woningen.

Verhuurde woningen 2021	Gouda	Waddinxveen	Zuidplas	Alphen aan den Rijn	Totaal
Daeb (tot € 752,33)	198	164	51	0	419
Niet-Daeb (boven € 752,33)	21	26	1	9	57
Nieuwbouw	0	28		0	28
Totaal	219	224	52	9	504

Onze woningen worden passend toegewezen. Passend toewijzen houdt in dat minimaal 95% van de woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen worden verhuurd aan huishoudens, die voor huurtoeslag in aanmerking komen. Dit betreft huishoudens met een inkomen, afhankelijk van de huishoudgrootte en leeftijd, van maximaal € 40.024. Woonpartners zit boven de gestelde norm van 95%. Voor de Daeb-verhuringen moeten wij minimaal 80% van de woningen met een huurprijs tot € 752,33 toewijzen aan kandidaten met een maximum verzamel jaarinkomen tot € 40.024. In 2021 heeft Woonpartners 96,1%% van de woningen met een huur tot € 752,33 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot € 40.024 (lage inkomens), 1,6% aan de doelgroep met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 (laag middeninkomen) en 2,3% aan de doelgroep met een inkomen boven de € 44.655 (hoog middeninkomen).

Bijzondere doelgroepen

De taakstelling bijzondere doelgroepen wordt per jaar door de gemeente vastgesteld en wordt door alle corporaties die in de gemeente actief zijn verzorgd.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Gouda		Waddinxveen		Zuidplas		Totaal gereali-seerd
	Taak-stelling	Gereali-seerd	Taak-stelling	Gereali-seerd	Taak-stelling	Gereali-seerd	
Statushouders	25	25	23	23	22	15	63
Zorgdakcontracten contingent regeling	25*	12	8*	9	10*	0	21
Zorgdak niet contingent - sociaal	-	5	-	7	-	1	13
Urgenties	-	39	-	24	-	X**	63

(*) De taakstelling wordt per jaar door de gemeenten vastgesteld en wordt door alle corporaties die in de gemeente actief zijn verzorgd. Met de andere corporaties samen streven we ernaar om naar rato van het aantal woningen per corporatie per gemeente aan de taakstelling te voldoen.

(**) Urgentieaanvragen worden door de gemeente Zuidplas zelf behandeld.

Statushouders

De taakstellingen voor de gemeenten Gouda en Waddinxveen zijn behaald. Deze gemeenten hebben hun complimenten en waardering uitgesproken. De totale doelstelling (voor Vestia, Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland samen) voor de gemeente Zuidplas is niet behaald. De gemeente Zuidplas en de woningcorporaties komen tot een plan van aanpak voor het behalen van de doelstelling. Onderwerpen van het plan van aanpak zijn directe (gezins-)samenstelling; nareizigers; woninggroottes en -schaarste; mogelijk tijdelijke oplossingen en verbetering van actuele sturingsinformatie om tijdiger in te kunnen grijpen. Het is de verwachting dat de achterstanden in het 1e kwartaal van 2022 geheel zijn ingelopen.

Zorgdakcontracten

De taakstelling in het kader van de contingentregeling wordt jaarlijks per gemeente vastgesteld. De corporaties die in de gemeente actief zijn, streven ernaar om naar rato van het aantal woningen per corporatie per gemeente aan de taakstelling te voldoen.

Urgenties

Per gemeente is alleen het aantal aanvragen benoemd (dus geen toekenningen/afwijzingen). Woonpartners voert de urgentieafhandeling uit voor de gemeenten Gouda en Waddinxveen. Niet voor de gemeente Zuidplas.

Incasso

Ons incassoproces is gericht op het voorkomen van een huurachterstand en we nemen daarom bij de eerste maand huurachterstand direct contact op met de desbetreffende huurder(s). In dit eerste gesprek zoeken we uit wat de mogelijke oorzaken zijn van deze huurachterstand en bespreken we de oplossingsrichtingen. In 2021 hebben wij als corporatie het landelijk convenant vroegsignalering ondertekend. In het convenant hebben wij afgesproken dat wij, samen met energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars betalingsachterstanden op dezelfde manier melden bij de gemeente. Hiermee proberen wij gezamenlijk te voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen en escalatie richting de deurwaarder. Intern hebben wij het besluit genomen om voor incasso over te stappen naar een creditmanagement-tool. Met deze tool stappen wij over op een geautomatiseerd klantvriendelijk incassoproces. Deze automatisering zorgt voor een efficiënter proces en tijdsparing welke ingezet zal worden in persoonlijke aandacht voor huurders met problematische schulden. Met deze creditmanagement-tool wordt ook ingezet op verlaging van de huurachterstand. De huurachterstand van de zittende huurders bedroeg ultimo 2021, 1,14%. De huurachterstand van de vertrokken huurders is 0,526% van onze totale huursom. De daling ten opzichte van 2020 is veroorzaakt door opschoning van de dossiers.

Huisuitzettingen

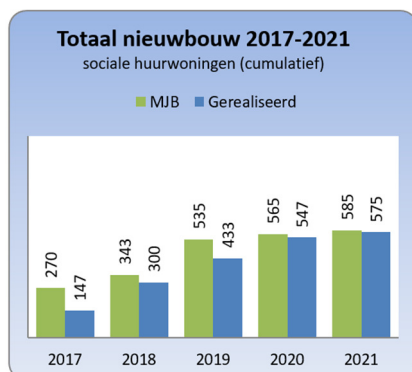
Ontruimingen per jaar	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Ontruimingen aangezegd	18	10	8	8	20	29	27	37	44
Ontruimingen geëffectueerd	5	4	4	3	8	8	9	17	17

We streven ernaar het aantal huisuitzettingen zo veel mogelijk te beperken. In 2021 hebben er vijf ontruimingen plaatsgevonden op basis van huurachterstand. Samen met onze ketenpartners van Zorg & Overlast hebben wij geprobeerd om deze ontruimingen te voorkomen. Helaas is het bij deze huurders niet gelukt om een passende oplossing te vinden of binnen te komen. In het proces zorgen wij bij ontruiming altijd voor een warme overdracht richting de zorgpartijen en ketenpartners.

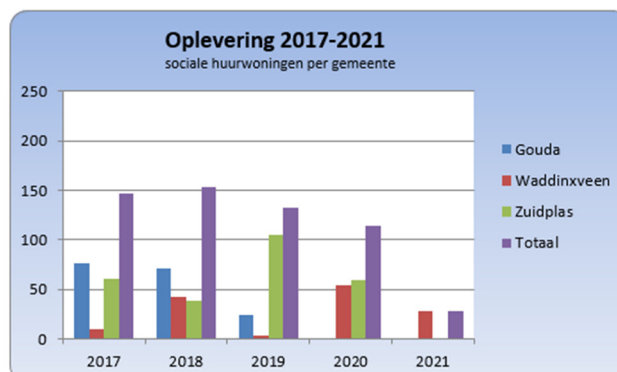
3.6 Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille

Nieuwbouw

In het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 zijn voor nieuwbouw de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen geformuleerd. De aantallen te realiseren sociale huurwoningen zijn benoemd voor deze beleidsperiode. Hieronder het overzicht van prognose en werkelijk gerealiseerd t.o.v. het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 en gerealiseerd per gemeente.



Tabel 1: realisatie/prognose t.o.v. meerjarenbeleidsplan



Tabel 2: aantal sociale nieuwbouwwoningen per gemeente

In het activiteitenprogramma 2021 werd nog uitgegaan van 78 op te leveren woningen in het afgelopen jaar. Door de latere oplevering van een project met 50 appartementen in Gouda hebben we 28 woningen opgeleverd. Desondanks hebben we het aantal woningen zoals in 2016 beschreven in het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 nagenoeg gerealiseerd (575 in plaats van 585).

Het afgelopen jaar hebben wij veel mijlpalen in de voorbereiding van projecten gehaald. Voor het komende jaar is er nog een beperkt aantal woningen voorzien voor oplevering maar in de jaren hierna zal dit aanzienlijk stijgen, o.a. door de projecten in Gouda Oost. We hebben dit jaar niet kunnen investeren wat we begroot hadden. Hoewel verklaarbaar, is een afname van ruim de helft van de voorziene kasstroom -gezien de grote vraag naar huurwoningen- uiteraard ongewenst. De oorzaken zijn een opeenstapeling van tegenslagen en vertragingen bij meerdere projecten:

- Bij de Boerderijkavel is er een flinke vertraging opgetreden door slechte kwaliteit van een aantal bouwdelen in de uitvoering. Het herstel is inmiddels goed opgepakt, maar de vertraging was niet meer in te lopen. Daarom zijn deze 50 woningen niet opgeleverd in 2021. De oplevering is nu voorzien in het 2^e kwartaal van 2022. De vertraging van dit project heeft voor een vermindering van de kasstroom gezorgd en een vermindering van de hoeveelheid opgeleverde woningen dit jaar (-/- ca. € 2,2 miljoen).
- De kasstroom van het project Koningskwartier deelplan 7 (14 woningen) is door een gewijzigde bouwlogistiek van het totaalplan iets doorgeschoven (-/- ca. € 0,9 miljoen).
- Bij Entree Gouwe Kanaalzone is ons gebouw 'De Gouwe' met één laag van 4 woningen hoger geworden. Dit is in het kader van een beter stedenbouwkundig-architectonisch statement en een lagere gemiddelde prijs per woning. Het totale aantal woningen is daarmee 38 woningen. De planning en daarmee de kasstroom van dit project is door de extra laag, door enkele tegenvallers in de uitwerking en door het overleg met gemeente en aannemer daarover lager geworden (-/- ca. € 2,9 miljoen).
- Bij de Van Loonlocatie (43 woningen) was in de begroting 2021 niet voorzien te starten in dit jaar. Na het tekenen van de turnkeyovereenkomst leek start bouw in het 3^e kwartaal haalbaar. De bestemmingswijziging door de Raad van State is echter geschorst waardoor dit project helaas niet de versnelling kreeg die in dit jaar zo goed zou uitkomen.
- Bij de projecten in Gouda Oost (Zuidelijk Stempel Oost, Middengebied, Oostvogel en van Heuven Goedhartsingel) liep uitwerking van de plannen minder vlot dan voorheen ingeschat. De eerste bouw is verschoven van het 2^e half jaar van 2021 naar het 1^e half jaar van 2022 (-/- ca. € 2,7 miljoen).
- Het project De Jonge Veenen Fase 3 was voorzien dit jaar te starten. De ontwikkelaar heeft echter in samenspraak met de gemeente en ook Woonpartners een planwijziging doorgevoerd, waardoor start bouw doorschuift naar 2022 of mogelijk zelfs 2023 (-/- ca. € 3,8 miljoen).
- Bij Westergouwe Fase 3.1 (46 woningen) is de aanbesteding in 2021 gestart, echter was door de scherpe prijsstijgingen nog onvoldoende zicht op de stichtingskosten. De afname van de grond in 2021 werd daardoor als te risicovol ingeschat en daarom doorgezet naar 2022. Inmiddels is er wel voldoende duidelijk, en wordt de grondafname in het 1^e kwartaal van 2022 voorbereid (-/- ca. € 1,4 miljoen).

Omdat we willen voorkomen dat er komende jaren nogmaals zo veel tegenvallers zijn die onze kasstroom zo sterk beïnvloeden, passen wij onze werkwijze aan. In de begroting van komend jaar geven we daarom in de keuze voor projecten de realisatiekansen een belangrijke(re) rol. Door deze te monitoren, kunnen we gedurende het jaar bijstellen waar nodig en zo op niveau blijven investeren. Als belangrijk risico hierbij zien wij het zogenaamde Didam-arrest van de Hoge Raad, waardoor een-op-een grondlevering van de gemeente naar corporaties mogelijk in het geding komt. Daartegenover staat dat de afschaffing van de verhuurdersheffing mogelijk kansen biedt op meer investeringen.

Projecten

Gerealiseerd in 2021:

- 28 huurappartementen Parkhoven in Park Triangel, Waddinxveen; opgeleverd in juni 2021.

In aanbouw ultimo 2021:

- 50 huurappartementen op de Boerderijkavel in Westergouwe, Gouda; de bouw is gestart in september 2020.
- 14 eengezinshuurwoningen in deelplan 7, Koningskwartier, Zevenhuizen, de bouw is gestart in april 2021.

- 38 huurappartementen Gouwe Kanaalzone (vm. Gunningmavo), Gouda (in samenwerking met Mozaïek Wonen), de bouw is gestart in oktober 2021.

In voorbereiding in 2021:

Basis projecten (conform begroting 2022):

- Gouda Oost:
 - 36 sociale huurappartementen en 12 eengezinswoningen middenhuur Zuidelijk Stempel Oost fase 1
 - 20 middenhuur appartementen in het Middengebied
 - 31 sociale huurappartementen op de Oostvogellocatie
 - 30 sociale huurappartementen op de locatie Van Heuven Goedhartsingel
- 43 sociale huurappartementen op de Van Loonlocatie in Gouda
- Westergouwe Gouda:
 - 46 sociale huurappartementen in fase 3.1
 - 42 sociale huurappartementen in fase 3.2 Schoollocatie
- 51 sociale huurappartementen / 45 middenhuur appartementen Spoorzone A1 locatie te Gouda
- Park Triangel Waddinxveen:
 - 30 sociale huurappartementen Parkrijk I
 - 43 sociale huurappartementen Parkrijk II
- 30 middenhuur appartementen voormalige schoollocatie omgeving Peter Zuidlaan, Waddinxveen
- Van 't Verlaat in Zevenhuizen:
 - 20 sociale huurappartementen in fase 1
 - 20 middenhuur appartementen in fase 1
 - 20 middenhuur appartementen in fase 2

Basis plus projecten:

- Park Triangel Waddinxveen:
 - 32 sociale huurappartementen in Parktuin
- 24 sociale huurappartementen, 24 sociale huur eengezinswoningen + 9 middenhuur eengezinswoningen in 't Suyt II, Waddinxveen
- 44 sociale huurappartementen aan de Kamerlingh Onnesstraat in Nieuwerkerk
- 29 sociale huurappartementen in de Jonge Veenen fase 3 Moerkapelle
- 37 huurappartementen, Sleutelkwartier (voormalige gemeentehuislocatie) Waddinxveen

Overige projecten:

- 130 sociale huurappartementen Burgemeesterskwartier Gouda
- Minimaal 45 tot maximaal 60 huurappartementen (Daeb) in de Swanladriehoek, Zevenhuizen
- 18 eengezinswoningen in sociale huur en middenhuur op een voormalige schoollocatie in Moerkapelle

M.i.v. 2022 categoriseren we de projecten anders. De in de begroting opgenomen projecten noemen we de basisprojecten. Deze projecten kenmerken zich door een grote mate van zekerheid van uitvoering. Projecten waar we nog minder zekerheid over de realisatie hebben, maar wel verwachten die t.z.t. te krijgen (bv op basis van raamafspraken) vallen in de categorie 'basis plus'. De overige projecten zijn onzeker. Met het oog op het daadwerkelijk realiseren van de doelstellingen voor nieuwbouw zetten we onze inzet en middelen vooral in op de 'basis' en (met een iets lagere prioriteit) op 'basis plus'. In het voorgaande overzicht is deze indeling aangehouden en benoemd als hard, kansrijk en zacht.

Grondposities

Ten behoeve van de bouw van sociale en middenhuurwoningen had Woonpartners Midden-Holland ultimo 2021 de volgende grondposities (waarop nog niet wordt gebouwd) in eigendom:

- *Middengebied Gouda Oost*
Eigen grond onder eerder verworven en gesloopte woningen, school en winkels bestemd voor de bouw van 20 middenhuurwoningen. Bestemming is 'wonen'.
- *Oostvogellocatie Gouda*
Bouwkavel voor circa 30 appartementen bestemd voor sociale huur; verworven van de gemeente. De bouw start in 2022. Bestemming is 'wonen'.

- *Van Heuven Goedhartsingel Gouda*
Eigen grond onder gesloopte woningen en na grondruil/verwerving t.b.v. bouwplan van de gemeente voor de bouw van 36 appartementen bestemd voor de sociale huur en tweemaal 6 NOMEengezinswoningen in de middenhuur. Bouw start in 2022. Bestemming is 'wonen'.
- *Zuidelijk Stempel Oost Gouda*
Bouwkavel voor circa 31 appartementen bestemd voor sociale huur; eigen grond onder gesloopte woningen. Bouw start naar verwachting in 2023. Bestemming is 'wonen'.
- *Bockenbergsstraat Gouda*
Eigen grond waarop 10 tot 15 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd; de bestemming is 'wonen'.

De voornoemde grondposities, en de grond van het in aanbouw zijnde project Gouwe Kanaalzone zijn in eigendom van Woonpartners. Omdat de bestemming passend is, kunnen we op deze locaties in eigen regie bouwen. Op dit moment voorzien we geen nieuwe sloop-nieuwbouw projecten. Onze nieuwbouwproductie voor de (nabije) toekomst is dus afhankelijk van de verwerving van grond (al dan niet inclusief de nieuwbouwwoningen) van derden. Onze projectenportefeuille is goed gevuld met projecten op de gronden van derden.

De gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas leveren de grond voor:

- Peter Zuidlaan, Sleutelkwartier en 't Suyt in Waddinxveen;
- Van 't Verlaat, Kamerlingh Onnestraat en schoollocatie Moerkapelle in Zuidplas.

De gemeenten leveren in samenwerking/combinatie met marktpartijen (projectontwikkelaars) de grond voor de projecten:

- in Westergouwe in Gouda;
- in Park Triangel in Waddinxveen.

Daarnaast zijn we voornemens de grond met woningen (turnkey) af te nemen van projectontwikkelaars in de projecten:

- de Van Loonlocatie, de A1 locatie en het Burgemeesterskwartier in Gouda;
- de Jonge Veenen en de Swanladriehoek in Zuidplas.

We zien dat de gemeenten op verschillende manieren met het grondbeleid inspelen op noodzaak tot het opvoeren van de bouwproductie. Tot voor kort werd ingezet op faciliteren van bouwprojecten (passief grondbeleid). We zien echter steeds meer beweging richting actief grondbeleid, waarbij de gemeente zelf grond verwerft en tot ontwikkeling brengt. Langs beide wegen is goed mogelijk zorg te dragen voor de realisatie van voldoende sociale huur. We voorzien de gemeenten bij de beleidsvorming van informatie en advies op dit onderwerp.

Projectontwikkeling algemeen/bijzonderheden 2021

Bijzondere doelgroepen (zie tevens 3.7):

- In het project Oostvogel in Gouda Oost wordt begeleid wonen met ouderinitiatief stichting Gouda Up (vergelijkbaar met De Rank in Moordrecht) gerealiseerd.
- In het project Boerderijkavel Westergouwe in Gouda worden 10 woningen gerealiseerd voor jongeren die begeleid worden vanuit een zorgorganisatie.
- In Van 't Verlaat in Zevenhuizen worden 40 aanleunwoningen (50% sociale huur en 50% middenhuur) met een gemeenschappelijke woonkamer en binnentuin in de directe nabijheid van De Zevenster gerealiseerd voor mensen die zorg nodig hebben vanuit de WMO of Wlz.
- In Van 't Verlaat in Zevenhuizen komt in de sociale huur een woongroep voor 20 ouderen.

Duurzaamheid

- Voor onze projecten is Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) de norm en daar zetten wij ons ook voor in. Zo zijn de woningen van Slot Parkhoven die dit jaar opgeleverd zijn, voorzien van een centrale/individuele warmte-koude-opslag (WKO). Zonnepanelen waren voor het behalen van BENG niet nodig, maar aanvullend toegevoegd.
- In 2021 zijn wij gestart met de bouw van 14 NOM (Nul op de Meter) eengezinswoningen in het Koningskwartier in Zuidplas.
- In Gouda Oost zijn dit jaar de deelgebieden bouwrijp gemaakt ter voorbereiding op de bouw in 2022. De vier opeenvolgende (en gekoppelde) projecten die hier gebouwd worden, geven extra aandacht aan biodiversiteit en circulariteit door groene daken, vleermuiskasten, een uitvraag op Building

Circularity Index (BCI) en demontabele eengezinswoningen. Daarnaast zullen de te bouwen eengezinswoningen in de koop- en huursector NOM worden uitgevoerd.

- We hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om tijdelijke/verplaatsbare woningen die volledig circulair zijn te kunnen realiseren. We bekijken de kansen om in 2022 daarmee een project te realiseren.
- De doorontwikkeling van duurzame warmteopwekking, bijvoorbeeld door middel van WKO-installaties gaat in een hoog tempo. De ervaringen met risico's en kansen en de weerslag daarvan op de betaalbaarheid maken steeds opnieuw een goed afweging noodzakelijk.

Inkoopbeleid

Het nieuwbouwproject Gouda-Oost met vier (gecombineerde) projecten in Gouda Oost is op basis van het inkoopbeleid zoals vastgesteld in 2020 aanbesteed. In de DBM-opdracht (design, build & maintain) is tevens het onderhoud in Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) bij dezelfde aannemer ondergebracht. In 2021 is deze opdracht verder uitgewerkt. Ook in lijn met het beleid is bij de projecten Parkhoven en Boerderijkavel de beoogde RGS-aannemer betrokken bij de uitwerking van het plan door de nieuwbouwaannemer. Bij de oplevering van Parkhoven is de nazorg volgens de RGS-systematiek zoals bij DO en PO verlopen. De aannemer van het project Westergouwe 3.1 is in 2021 volgens het aanbestedingsbeleid op basis van een preselectie geselecteerd, waarna het bouwplan gezamenlijk uitgewerkt wordt. Deze uitwerking wordt in 2022 afgerond.

Verwerving van vastgoed

Om de grootschalige renovatie mogelijk te maken, zijn in Oud-Achterwillens in Gouda 21 eerder verkochte woningen teruggekocht. Tot en met 2021 zijn er 21 woningen verworven, 1 woning is nog in particuliere eigendom.

Verkoop van vastgoed

De doelstelling voor 2021 was wederom circa 20 woningen te verkopen en te leveren aan de kopers. Het verkochte en geleverde aantal woningen in 2021 is 13 waarvan 2 in de gemeente Gouda, 8 in de gemeente Waddinxveen en 3 in de gemeente Zuidplas. Het aantal is minder dan begroot voor 2021. De opbrengsten waren daarentegen met € 3.426.432 ruim boven verwachting.

VvE-beheer

In 2021 is het SKW-certificaat voor VvE-beheer, waarborg voor kwaliteit, wederom behouden. Onderstaand een overzicht van de ultimo 2021 door Woonpartners beheerde VvE's in de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas.

	Aantal VvE's in beheer (*)	Aantal appartementsrechten
Gouda	1	36
Waddinxveen	1	0
Zuidplas	2	38
Totaal	4	74

Ook in 2021 is verder inhoud gegeven aan de grooteigenaarsrol bij de VvE's waarin Woonpartners bezit heeft, maar door derden worden beheerd. Door deze specifieke kennis kunnen beheerders en besturen beter worden gecontroleerd en begeleid.

Maatschappelijk en overig vastgoed

In 2021 zijn in het Nelson Mandela Centrum 10 ruimten opgezegd en 7 ruimten opnieuw verhuurd. Daarnaast is een aantal contracten geactualiseerd. Verder zijn ultimo 2021 5 bedrijfsruimten niet verhuurd. Er is een plan gemaakt om alle contracten te inventariseren, het archief op te schonen en alle data te verzamelen in één systeem. De uitvoering hiervan zal zijn beslag krijgen in 2022.

3.7 Wonen en zorg

Ook huurders die wat extra ondersteuning nodig hebben in het zelfstandig wonen, vinden binnen het bezit van Woonpartners hun eigen plek. Of het nu gaat om kwetsbare huurders of mensen met een beperking die gezamenlijk willen wonen met ondersteuning, zij die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of vanuit begeleid wonen de volgende stap in zelfstandigheid kunnen maken, iedereen verdient een woning. In samenwerking met zorgpartijen en gemeenten streven we ernaar om ook deze groepen met de juiste begeleiding passend te huisvesten. Zo zullen we in 2022 10 appartementen voor beschut wonen in Westergouwe opleveren en nog eens 10 appartementen in Gouda Oost voor een collectief van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Naar verwachting zullen we in 2022 ook starten met de bouw van 40 aanleunwoningen. Nieuwe huurders in deze woningen dienen minimaal een WMO indicatie te hebben. Maximaal 50% van de bewoners mag een Wlz indicatie hebben.

Om zorg voor elkaar mogelijk te maken, wordt in het bestemmingsplan Van 't Verlaat ruimte gemaakt voor een woongroep voor ouderen.

4. Buurtzaken en leefbaarheid

4.1 Samenwerking in de wijk

Maatschappelijke taken/ketensamenwerking

Woonpartners zoekt de samenwerking met overige partners binnen de gemeente of regio om vanuit haar rol als sociale huisvester goed wonen voor onze huurders mogelijk te maken. Wij hebben een signalerende rol naar onze ketenpartners om goed en prettig wonen mogelijk te maken. Medewerkers van Woonpartners werken nauw samen met wijkagenten, zorgorganisaties en medewerkers van het Sociaal Team om zo prettige woonwijken te behouden. De samenwerking hebben we vastgelegd in een aantal convenanten, te weten:

- Voorkomen van huisuitzettingen in Waddinxveen, Gouda en Zuidplas.
- Buurtbemiddeling in Waddinxveen, Gouda en Zuidplas.
- Convenant maatschappelijke uitstroom.
- Taalakkoord.
- Landelijk convenant vroegsignalering.

Bij de huisvesting van kwetsbare huurders maakt Woonpartners gebruik van een zorgdakcontract dat is verbonden aan een (tijdelijke) huurovereenkomst. Met deze driepartijen-overeenkomst tussen huurder, verhuurder en zorgpartij krijgt de huurder gedurende minimaal één jaar ambulante ondersteuning in het (weer) zelfstandig wonen.

Je netwerk kennen en weten te vinden, is een belangrijke taak voor onze afdeling Wonen. Zo zijn we aanwezig bij actie-overleggen in de wijk, schoon, heel en veilig; sirenelunches en wijkplatformbijeenkomsten. Overleggen waar niet alleen de ketenpartners aansluiten, maar ook bewoners en belangenorganisaties. Door onze aanwezigheid en inbreng kunnen we de stem van onze huurders laten horen.

Daarnaast denken we niet alleen actief mee als het gaat om het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke problemen, maar bieden we indien mogelijk ook daadwerkelijk een oplossing. Zo kregen we begin 2021 van de gemeente Gouda de vraag of Woonpartners iets kon betekenen in de (tijdelijke) huisvesting van de jongerenopvang van het Leger des Heils. Vanwege de anderhalvemeter maatregelen konden deze jongeren niet meer in de reguliere locaties worden opgevangen. Woonpartners heeft daarop een vijftal appartementen voor dit doel bestemd.

Politie

Zowel in Gouda, als in Waddinxveen en de gemeente Zuidplas is het contact met de wijkagenten goed. Bij verschillende overlastcasussen heeft de woonconsulent overleg met de wijkagent. Per casus wordt bekeken wie welke middelen heeft en hoe deze gepast kunnen worden ingezet. Deze samenwerking draagt bij aan het verminderen van overlastzaken en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Zaken omtrent ondermijning en hennep worden binnen de gestelde kaders opgepakt. Door de korte lijnen en goede samenwerking met de wijkagenten, blijven dit soort problemen niet lang liggen en weten we van elkaar wat er speelt.

Sociaal Team en Meldpunt Zorg en Overlast

Regelmatig verwijzen we huurders door naar het Sociaal Team. Het Sociaal Team zorgt ervoor dat de hulpvraag van onze huurders wordt opgepakt. Wanneer wordt verwacht dat betreffende huurder geen contact gaat opnemen met het Sociaal Team en er wel actie ondernomen moet worden, kan er ook een melding gedaan worden bij het Meldpunt Zorg en Overlast. Zij zullen dan de huurder benaderen en beoordelen welke zorg er nodig is. Dit heeft meerdere keren als resultaat gehad dat personen de gepaste begeleiding kregen, overlast minder werd en in sommige situaties huisuitzetting kon worden voorkomen.

Convenant uitstroom maatschappelijke opvang

In de regio Midden-Holland is ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke opvanglocaties een convenant van kracht. Jaarlijks stellen de corporaties in de regio een contingent woningen voor dit doel ter beschikking. In 2021 is het aantal van 68 woningen voor de regio Midden-Holland gehandhaafd.

Vluchtelingenwerk

Statushouders in de regio Midden-Holland moeten binnen het inburgeringstraject een dagdeel een workshop over wonen volgen. Deze workshops worden gegeven door medewerkers van Woonpartners, Mozaïek Wonen en Qua Wonen. Daarin komen verschillende onderwerpen op het gebied van wonen in Nederland aan de orde. Bijvoorbeeld hoe werkt het woonruimteverdeelsysteem in de regio, wat maakt je een goede buur, waarom is afval scheiden belangrijk enz. Maar ook heel praktische zaken worden besproken zoals de noodzaak van goed ventileren, onderhoud van de woning en hoe kun je op energiekosten besparen. Op deze manier willen de corporaties actief een bijdrage leveren aan de inburgering van statushouders en aan de voorkant mogelijke problemen op het gebied van huren en wonen voorkomen. Ondanks dat een aantal workshops moest worden afgezegd vanwege de beperkingen in verband met Covid-19 werden er 2021 toch tien workshops gegeven.

4.2 De wijk in

Zeer regelmatig gaat de woonconsulent samen met de opzichter of complexbeheerder de wijk in. In deze schouwen, waar minimaal twee keer per jaar ook bewoners (commissies) voor worden uitgenodigd, beoordelen we onze complexen op schoon, heel en veilig, algehele uitstraling of onregelmatigheden.

Op verschillende locaties in de wijken of in specifieke complexen houdt de complexbeheerder, al dan niet samen met de woonconsulent, spreekuur. In sommige gebieden sluit ook de wijkagent hierbij aan. Op die manier zijn we laagdrempelig bereikbaar voor onze huurders.

In 2021 is onze aanwezigheid in de wijken, in verband met coronamaatregelen, wel minder geweest dan voorheen. Zeker als het ging om het bijeenkomen met meerdere mensen. We hopen dit in 2022 wel weer op het oude niveau te kunnen brengen. Samen met Mozaïek Wonen, de gebiedsregisseurs en ketenpartners (zoals buurtbemiddeling) willen wij weer nieuw leven blazen in de reguliere overleggen.

Complexbeheer

Woonpartners heeft vijf complexbeheerders in dienst. Zij zijn verdeeld over de wijken, werkzaam in en rondom de verschillende complexen, waarbij voor een beperkt aantal complexen de huurder via de servicekosten een bijdrage voor de diensten van de complexbeheerder betaalt. Woonpartners heeft in die complexen de verplichting om deze diensten voor een vast aantal uren per jaar aan te bieden. Bij alle gestapelde nieuwbouwcomplexen wordt bij de oplevering in de huurovereenkomst meegenomen dat er een aantal uur per week een complexbeheerder aanwezig is. De complexbeheerders zijn de ogen en oren in de wijken voor woonconsulenten maar ook bijvoorbeeld voor opzichters. Op deze manier zorgen we voor blijvend schone, heel en veilige complexen en directe woonomgeving.

Woonwagenlocaties

Woonpartners heeft in Waddinxveen twee woonwagenlocaties waarbij alleen de standplaatsen worden verhuurd aan huurders waarvan de woonwagen hun eigendom is. Ook zijn er twee locaties met woonwagenwoningen. Het sociaal beheer wordt gedaan door de gemeente en het beheer van standplaatsen en de woonwagenwoningen door Woonpartners.

Vogelbuurt

In het kader van een groot onderhoudsproject heeft Woonpartners in 2018 een steunpunt in de wijk ingericht waar bewoners, in de wijk actieve organisaties en medewerkers van onze organisatie en de aannemer konden samenkomen: het Vogelnest in de wijk Korte Akkeren. Zo is er samen met vrijwilligers en het Sociaal Team gefaciliteerd in het opzetten van de weggeefwinkel. Ook worden er andere sociale activiteiten georganiseerd door de vrijwilligers die zorgen voor cohesie in de wijk. In 2020 is het beheer geleidelijk overgedragen aan de groep vrijwilligers. In februari 2021 is de overdracht geformaliseerd door ondertekening van een beheerovereenkomst. Woonpartners blijft op de achtergrond aanwezig en faciliteert daar waar nodig.

Oud-Achterwillens

In Oud-Achterwillens in Gouda is het groot onderhoud en de renovatie van de portiekwoningen in de wijk afgerond. Niet alleen kregen de gebouwen een facelift, maar ook werd nadrukkelijk geïnvesteerd in energetische maatregelen. Beide aspecten komen de leefbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen ten goede. Leefbaarheid gaat uiteraard verder dan de woningen en gebouwen zelf. Een aantal noodzakelijke acties in de directe woonomgeving, denk aan bestrating, groen, fietsstalling, is ondanks tijdig aandringen op aansluitende plannings door de gemeente gepland te doen in 2023. Naar

aanleiding van de in oktober belegde heidag van de gemeente Gouda met de corporaties, is het initiatief gestart om ook in het veld nadrukkelijker samen te werken in de uitvoering zodat een project in totaalperspectief 'af' is. Om zicht te houden op de leefbaarheid van de buurt is ook hier regelmatig de complexbeheerder aanwezig.

4.3 Participatie

Normaal gesproken zet Woonpartners de huurders in het zonnetje, die zich verdienstelijk maken op het gebied van wonen in de breedste zin van het woord. Dit zijn leden van bewoners- of activiteitencommissies en vrijwilligers die op een of andere manier een bijdrage leveren. Denk bijvoorbeeld aan zwerfvuil opruimen, containers buiten en binnen zetten en klusjes doen.

Daarnaast hebben we een steeds grotere groep trouwe huurders: bewoners die al 40 jaar of langer een woning bij ons of onze rechtsvoorgangers huren. Dit jaar moest helaas opnieuw de 'Dag van de Betrokken en Trouwe Huurder' worden geannuleerd vanwege de coronamaatregelen. Normaal gesproken worden vrijwilligers en huurders die minimaal 40 jaar bij Woonpartners huren deze dag in het zonnetje gezet. We zijn positief gestemd voor de mogelijkheden in 2022.

Huurdersparticipatie

Met het bestuur van onze huurdersorganisatie HRHM wordt constructief samengewerkt. Het overleg over het beleid van Woonpartners in de verschillende gemeenten verloopt op een positief kritische wijze. Op operationeel niveau heeft de huurdersorganisatie HRHM één keer per maand een overleg met de afdeling Wonen.

Participatie in wijken en buurten

Met een deel van onze 25 bewonerscommissies hebben we in 2021, het voor- en najaarsoverleg gevoerd. Zaken als leefbaarheid in de wijk, schoonmaak in het complex, afrekening servicekosten en de onderlinge communicatie zijn vaste besprekspunten. Vanwege de coronamaatregelen was het bijna niet mogelijk om bij elkaar te komen. Alle leden van de bewonerscommissies en contactpunten kregen een kerstattentie in december 2021 als dank voor hun inzet.

Overlastmeldingen

Meldingen van overlast komen eerst binnen bij ons Klant Contact Centrum (KCC). De medewerkers van het KCC proberen deze huurders indien mogelijk zo goed mogelijk door te verwijzen naar buurtbemiddeling. In het geval van escalatie of als huurders er niet samen uitkomen met buurtbemiddeling komen onze woonconsulenten in beeld. De woonconsulenten doen vervolgens al het mogelijke om de overlast te beperken of op te lossen. In extreme gevallen van overlast schakelen wij indien mogelijk ook het meldpunt Zorg en Overlast in.

Woonfraude

Veel mensen moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Om ervoor te zorgen dat woningzoekenden een eerlijke wachttijd hebben, doen wij actief onderzoek bij meldingen van mogelijke woonfraude. Een melding van langdurige leegstand (niet bewoond), overlast of wisselende bewoning kan een teken zijn van woonfraude. In dat geval starten we een adresonderzoek, worden er verklaringen bij omwonenden opgevraagd en wordt er een huisbezoek afgelegd. Tenslotte wordt de huurder -in de meeste gevallen- uitgenodigd op kantoor voor een gesprek. In 2021 hebben wij als corporatie besloten om door middel van een pilot over te gaan op een actieve in plaats van een reactieve bestrijding van woonfraude. Hier zal een woonfraudeteam voor worden opgericht. Met een aantal gemeenten zijn al vergevorderde gesprekken gevoerd over een convenant gegevensuitwisseling t.b.v. de bestrijding van woonfraude. Afhankelijk van de pilotresultaten zal het woonfraudeteam naar verwachting in het 3e kwartaal van 2022 starten.

Kennisessies

Naast trainingen en opleidingen worden er ook interne bijeenkomsten door en voor medewerkers georganiseerd om te verdiepen in kennis op bepaalde gebieden.

4.4 Leefbaarheid

Woonpartners heeft zich ook in 2021 weer ingezet op een schone, hele en veilige woonomgeving waar het goed wonen is. Onze medewerkers zijn dagelijks of wekelijks in een groot aantal complexen aanwezig en signaleren gebreken, gevaarlijke situaties, vervuiling en zorgen dat dit wordt opgelost.

5. Kwaliteit van het bezit en verduurzaming

5.1 Vastgoedonderhoud

Het onderhouden van woningen is één van de kerntaken van de corporatie. Om onze huurders betaalbare en passende huisvesting te bieden, wordt onderhoud aan woningen uitgevoerd. In 2021 gingen we aan de slag met een omvangrijk programma voor onderhoud en verbetering, dat € 40,1 miljoen bedroeg. € 21,2 miljoen betreft onderhoud aan het exterieur en het interieur van de woningen, € 18,2 miljoen werd besteed aan energetische maatregelen en overige investeringen. We vinden het belangrijk dat onze huurders in een goed onderhouden en veilige woning wonen. Bij mutatie wordt een woning weer voor verhuur gereedgemaakt om zo te voldoen aan de criteria schoon, heel en veilig en ons Woonpartners Kwaliteit (WPK)-beleid, waarbij het kwaliteitsniveau passend is bij de te betalen huurprijs. Om vertraging in de uitvoering bij twee verduurzamingsprojecten te voorkomen, zijn in 2022 begrote werkzaamheden ad € 2,56 miljoen, reeds in 2021 uitgevoerd en opgeleverd. De financiële afwikkeling hiervan vindt plaats in 2022, maar valt in het resultaat van 2021.

Om de kwaliteit van de begroting te verbeteren, is in 2018 het traject 'Verbeterslagen meerjarenonderhoudsbegroting en het vaststellen van het bijbehorende proces' opgestart. In de loop van 2021 is aan dit traject verder gewerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting dient een betrouwbaar inzicht te geven in de onderhoudsactiviteiten en de kosten in de tijd in relatie tot een afgesproken kwaliteitsniveau van het onderhoud. De resultaten van de meerjarenonderhoudsbegroting behoren de afdeling Vastgoed Onderhoud inzicht te geven in de te verwachten onderhoudsactiviteiten op de korte, middellange en lange termijn. De onderhoudsactiviteiten dienen te worden afgestemd op de voorgenomen investeringen in het bezit. De financiële resultaten worden meegenomen in de financiële meerjarenbegroting van Woonpartners.

Om een afgewogen meerjareninvesteringsplanning op te stellen, zijn in 2021 de haalbaarheids-onderzoeken bij de verschillende complexen verder uitgewerkt. De haalbaarheidsonderzoeken moeten leiden tot enkele realistische planvarianten en financiële ramingen. Op basis van een goed afwegingskader (financieel/ kwalitatief/ maatschappelijk) kiest Woonpartners vervolgens de optimale variant. Deze voorkeursvariant wordt vervolgens nader uitgewerkt, voorzien van een detailbegroting en na goedkeuring in een logische en financiële haalbare fasering, gerealiseerd.

Met het vaststellen van het ideaaltypische proces voor de meerjarenonderhoudsbegroting en de jaarbegroting realiseren wij een transitiestap om voor planmatig onderhoud vijf kwartalen vóór het jaar van uitvoering te starten. Voor de haalbaarheidsonderzoeken houden we acht kwartalen aan. Het verbetertraject voor de meerjarenonderhoudsbegroting is in 2021 afgerond. In 2018 is Woonpartners gestart met het uitvoeren van een Quick Scan conditiemeting over het bezit. In de eerste helft van 2021 is de meting voor de tweede keer uitgevoerd. De technische kwaliteit in algemene zin is in de periode 2018-2021 licht verbeterd. De kwaliteit van het schilderwerk is sterk verbeterd, met name de kwaliteit van de complexen die volgens RGS-methodiek zijn uitgevoerd.

Aanbesteding en evaluatie

In 2021 werd volgens de richtlijnen van het inkoopbeleid aanbesteed. De nieuwe richting is om 'de markt op te zoeken waar dit mogelijk is en ketensamenwerking na te streven waar dit nodig is'. Naast meervoudig aanbesteden bij minder risicovolle projecten ging de afdeling Vastgoed Onderhoud meer één-op-één samenwerken in risicovolle projecten. Daarbij werkt de afdeling Vastgoed Onderhoud vanuit een groslijst met vooraf geselecteerde aannemers/co-makers (cocreatie, coproductie en ketenintegratie).

Ook herijken wij het cyclische jaarproces om onze groslijst met leveranciers bij te werken. In de projectenplanning is een bewuste keuze gemaakt om gelijksoortige werkzaamheden in het reguliere onderhoud bij elkaar te voegen. In 2021 is het contract van de collectieve cv-ketels meervoudig aanbesteed, waaruit Breijer Centrale Verwarming is geselecteerd als onderhoudspartner. Door dit contract hebben wij regie op het onderhoud van onze collectieve cv-installaties. In het systeem van onze partner zien wij realtime de status van iedere installatie. Zo kunnen wij beter sturen op het voorkomen van storingen door tijdig onderhoud uit te voeren. Daarnaast gaat deze partij ons adviseren en ondersteunen in het verduurzamingsproces tijdens de energietransitie op het gebied van collectieve cv-installaties.

Voor de contracten van brandmeldinstallatie, PV-panelen, brandblusmiddelen en dienstverlening warmteservices zijn enkelvoudige aanbestedingen gestart in 2021; deze worden in 2022 afgerond.

De RGS-partners Roza Vastgoedonderhoud, Hemubo en Smits Vastgoedzorg worden op drie verschillende manieren geëvalueerd. Per jaar, per project en per samenwerking. De jaarlijkse evaluatie leverde een gemiddelde score in 2021 boven de 7,6. Projectmatig worden de projecten na afronding geëvalueerd. Naast onze beoordelingen wordt ook een KWH-meting uitgevoerd, welke vanaf augustus 2021 maandelijks wordt uitgezet.

Om het dagelijks onderhoudsproces met de partners Constructif en Coen Hagedoorn te optimaliseren worden maandelijks de KPI's gemeten en besproken. Twee keer per jaar wordt de samenwerking met de partners geëvalueerd. Voor 2021 bedraagt de gemiddelde score een 7,2.

In de loop van 2021 is ervaring opgedaan met ketensamenwerking in de nieuwbouw (inkoop/selectietraject Gouda Oost) en onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van uitbreiding van RGS-partners die de Design Build Maintain (DBM)-methodiek beheersen. Twee nieuwbouwprojecten worden door niet RGS-aannemers uitgevoerd, maar onze RGS-partners hebben advies uitgebracht over optimalisatie van materiaal en detaillering.

Referentiekwaliteit/Woonpartners Kwaliteit (WPK) beleid

In het 4e kwartaal van 2020 is door de afdelingen VGO, Wonen en ORN een referentiekwaliteit voor de bestaande voorraad, de Woonpartners Kwaliteit (WPK), opgesteld. Inmiddels is er een jaar ervaring opgedaan met het gebruik van dit WPK en is het document in het 4e kwartaal van 2021 met de afdelingen geëvalueerd. Naar aanleiding van de resultaten/verbeterpunten uit de evaluatie wordt in het 1e kwartaal van 2022 een herziende versie van het WPK in het MT ingebracht en daarna ter advisering voorgelegd aan de HRHM.

Evaluatie van een Onderhouds-ABC en serviceplus abonnement 2021

Het Onderhouds-ABC en serviceplus abonnement zijn in 2020 uitgewerkt en vastgesteld. Met ingang van 1 september 2021 heeft er een wijziging plaatsgevonden in het Onderhouds-ABC en serviceplus abonnement. Dit naar aanleiding van een evaluatie met de HRHM en een interne beleidswijziging. Deze wijziging betreft de elementen rookmelders en LED verlichting in de algemene ruimte.

Herziening van Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)-beleid

In februari 2021 is het nieuwe beleid met betrekking tot Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) geïmplementeerd. De nieuwe beleidsnotitie geeft onder andere antwoord op de vragen:

- Wat zijn roerende en wat zijn onroerende zaken?
- Wat zijn de technische voorwaarden bij een ZAV?
- Kan bij een woningmutatie de ZAV achterblijven?
- Moet een huurder altijd een ZAV bij ons melden?
- Hoe kan een huurder een ZAV bij ons melden?
- Wie bij Woonpartners beoordelen de ZAV?

Alle huurders zijn in het 2e kwartaal van 2021 per brief hierover geïnformeerd.

In het 4e kwartaal van 2021 heeft er een interne evaluatie plaatsgevonden. Uit deze evaluatie blijkt dat de huurders niet altijd alle benodigde documentatie aanleveren zoals gevraagd. Afgesproken is dat de opzichter proactief de bewoners gaat benaderen om de benodigde stukken aan te leveren.

Planning

De werkzaamheden van het Planmatig Onderhoud komen voort uit de meerjarenonderhoudsplanung waarin per bouwelement en per complex staat aangegeven wanneer vervanging of onderhoud aan de orde is. Op basis van de periodieke conditiemeting en inspecties wordt bepaald of de betreffende activiteit naar voren moet worden gehaald of juist naar een later tijdstip kan worden verplaatst. Het afgelopen jaar hebben we gestuurd om alle werkzaamheden die gepland waren voor dit jaar, daadwerkelijk ook uit te voeren en langlopende projecten op te leveren met als doelstelling om zo min mogelijk projecten over te laten lopen naar 2022. Deze doelstelling hebben wij voor 2021 behaald.

De afdeling Vastgoed Onderhoud heeft er alles aan gedaan om tijdens de coronacrisis de voortgang en de uitvoering van de projecten zoveel mogelijk te waarborgen. Opdrachtnemers hebben

coronaprotocolen opgesteld en per project een plan van aanpak bij Woonpartners ingediend. Daarnaast zijn we voortvarend bezig geweest met haalbaarheidsonderzoeken van mogelijke toekomstige duurzaamheidsprojecten. Bijeenkomsten/presentaties werden digitaal georganiseerd.

In het kader van veiligheid voor onze huurders zijn de volgende projecten in 2021 afgerond:

In 2021 zijn een groot deel van ons bezit koolmonoxidemelders aangebracht. In 2022 is ons gehele bezit voorzien van koolmonoxidemelders. Daarnaast is vóór 1 mei 2022 ook ons gehele bezit voorzien van rookmelders, zodat wij voldoen aan de wet- en regelgeving. In verband met Covid-19 en het hierdoor minder gebruiken van de waterleidinginstallaties in algemene ruimtes zijn meer preventieve maatregelen toegepast in De la Reylaan en Bernadottelaan te Gouda en in het Jan van Bijnenpad te Waddinxveen.

Innax heeft in het 3e kwartaal van 2021 de Quick Scan brandveiligheid in gestapelde complexen in de gemeenten Boskoop, Waddinxveen en Zuidplas afgerond en gerapporteerd. De Quick Scan en rapportage van de gestapelde complexen in Gouda vindt plaats in de eerste twee maanden van 2022. De verwachting is dat aan begin van het 2e kwartaal van 2022 de bevindingen vanuit de opgestelde rapporten kunnen worden gedeeld met het MT en later met de HRHM.

De volgende projecten (> € 250.000,-) zijn in 2021 opgeleverd:

Volgens RGS-methodiek upgraden buitenschil en aanbrengen gevel- en dakisolatie, HR++ beglazing en buitenschilderwerk in complex 720, Oud Achterwillens te Gouda. Binnen in de woning is CO2 gestuurde mechanische ventilatie aangebracht, waar nodig zijn keukens, badkamers en toiletten gerenoveerd.

Volgens RGS-methodiek herstellen spouwisolatie, aanbrengen dakisolatie, PV panelen, aanbrengen HR++ beglazing en ventilatieroosters, en buitenschilderwerk aan de complex 257 Tesselschadelaan C, complex 266 Busken Huetlaan A en complex 294 Peter Zuidlaan B te Waddinxveen. Het bijplaatsen van de PV-panelen en de iWell batterij aan de Peter Zuidlaan B is in de eerste helft van 2021 uitgevoerd.

Het uitvoeren van buitenschilderwerk, kozijn- en voegwerkherstel, het vervangen van de dakramen, het aanbrengen van gevel- en dakisolatie en mechanische ventilatie aan complex 160/161 St. Victorstraat, St. Victorplein en Ringvaartsingel te Waddinxveen.

In complex 271, Wingerd/Groensvoorde Waddinxveen, volgens RGS-methodiek upgraden buitenschil en aanbrengen gevel- en dakisolatie, vervangen kozijnen, aanbrengen HR++ beglazing, uitvoeren buitenschilderwerk, vervangen voegwerk en vervangen dakramen, dakkapellen en dakpannen. In de woningen is CO2 gestuurde mechanische ventilatie aangebracht en zijn brandwerende voorzieningen aangebracht ten behoeve van brandoverslag ter plaatse van de entrees en daken.

Het vervangen van cv-ketels ≥18 jaar in diverse complexen te Gouda, Waddinxveen en Zuidplas:

In diverse complexen te Gouda, Waddinxveen en Zuidplas uitvoeren van buitenschilderwerk, kozijnherstel en diverse reinigingswerkzaamheden.

In een zevental complexen zijn liftmodernisering uitgevoerd en in diverse complexen is in de algemene ruimte LED-verlichting aangebracht.

Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)

Op het gebied van de RGS-samenwerking heeft Woonpartners samen met de ketenpartners Roza Vastgoedonderhoud, Hemubo en Smits Vastgoedzorg gewerkt volgens het handboek RGS. In 2021 is de nieuwe RGS-leidraad geïmplementeerd in onze processen. Zo is de digitale omgeving van het Kwaliteit Borging Systeem (KBS) aangepast aan de nieuwe RGS-leidraad.

Een nieuw begrotingsformat is ontwikkeld voor PO werken en de eenheidsprijzenlijst is geactualiseerd. Het kwaliteitsplan is verbeterd. Deze verbetering wordt gecontinueerd en afgerond in 2022. Het kwaliteitsplan biedt verheldering op de wijze van inspecteren voorafgaand aan een mogelijk project, borgt de kwaliteit van het proces tijdens de uitvoering, stelt heldere eisen aan de aanvangskeuring na gereed melden van het werk, legt de kwaliteitseisen vast tijdens de beheerperiode, maakt de co-maker verantwoordelijk hiervoor door het uitvoeren van een tussentijdse kwaliteitsmeting en zorgt ervoor dat na de beheerperiode is voldaan aan de vooraf afgesproken kwaliteitseisen.

Er is gewerkt aan het 'In control' komen op het gebied van Arbo besluit. De vastgoedregisseur, procesleiders en assistent procesleiders hebben de training V&G coördinator afgerond. Deze cursus heeft inzicht gegeven in hoe aan wet- en regelgeving kan worden voldaan in de ontwerpfase en de verantwoordelijkheden binnen het proces.

Verschillende medewerkers van Woonpartners hebben op het gebied van asbest de herhalingscursus asbestherkenning of asbestdeskundige gevolgd.

Dagelijks Onderhoud

Op 14 december 2020 is de samenwerkingsovereenkomst getekend door Woonpartners, Constructif en Coen Hagedoorn Mijdrecht. Vanaf januari 2021 wordt in het DO met de twee co-makers samengewerkt, waarbij structureel wordt overlegd op strategisch niveau Stuurgroep, tactisch niveau en operationeel niveau. De overeengekomen KPI's (Kritieke Prestatie-Indicatoren) worden bewaakt in een Kwaliteit Borging Systeem (KBS).

Mutatieonderhoud

In 2021 zijn 504 mutaties uitgevoerd in onze bestaande huurwoningen, nieuwbouwwoningen en garages. De gemiddelde mutatiekosten zijn ten opzichte van 2020 gestegen. Sinds 2021 werkt Woonpartners volgens een nieuwe werkwijze met betrekking tot het mutatieonderhoud. Het nieuwe mutatieproces is in de loop van 2021 nog meer vereenvoudigd. Er is een onderscheid gemaakt tussen pand en klant. Het klantproces is en blijft de primaire verantwoordelijkheid van het team Verhuur binnen de afdeling Wonen. Het pandproces, dit wil zeggen de technisch gerelateerde werkzaamheden aan de mutatiewoning, is de volledige verantwoordelijkheid van het team Dagelijks Onderhoud (DO) binnen de afdeling Vastgoed Onderhoud. Daarnaast zijn er twee co-makers DO geselecteerd die het mutatieonderhoud uitvoeren. Het doel van deze nieuwe werkwijze is om de woningen aansluitend te verhuren en zo de huurderiving te verminderen. Om te zorgen voor een efficiënt proces, zijn er KPI's met de co-makers afgesproken, waaronder het aantal werkdagen waarbinnen zij het mutatieonderhoud dienen uit te voeren.

Woonpartners is in het 2e kwartaal van 2021 gestart met een selectietraject voor de verhuurmutatie-applicatie ter ondersteuning van het verhuurmutatieproces. Bright Answers is geselecteerd. Begin 2022 wordt de testfase verwacht. Alle voorbereidingen zijn in volle gang en naar verwachting zal de applicatie eind maart 2022 geïmplementeerd worden. Met het toepassen van dit product verwachten wij nog meer efficiëntie te behalen en de resultaten realtime te kunnen monitoren. NCCW heeft twee trainingen georganiseerd, waarbij medewerkers en co-makers kennis hebben gemaakt met de nieuwe 'Reparatie verzoeken (RVZ)-module'. Dit traject loopt nu synchroon met de verhuurmutatie-applicatie en wordt naar verwachting tegelijkertijd geïmplementeerd. Voor de (steekproefsgewijze) controles door de opzichters is een standaard opleverformulier opgesteld welke centraal wordt opgeslagen. Nieuwe beleidstukken zorgen voor meer duidelijkheid en betere richtlijnen. De kennisoverdracht tussen in- en externen vindt intensiever plaats.

Serviceonderhoud

De uitgaven voor serviceonderhoud zijn ten opzichte van 2020 gestegen. De oorzaak is een sterke toename van het aantal servicemeldingen en flinke prijsstijgingen in de markt voor hout- en bouwmaterialen. De co-makers nemen zelf de reparatieverzoeken aan en registreren dit in RVZ. Door een koppeling zorgen wij ervoor dat de melding en status van de reparatieverzoeken zichtbaar zijn in het primaire systeem van Woonpartners. Als de werkzaamheden zijn uitgevoerd wordt automatisch een digitale factuur ontvangen.

Inkoop samenwerking Groene Hart Corporaties

In 2021 zijn geen nieuwe gezamenlijke inkooptrajecten gestart. Wel worden elk kwartaal de ervaringen gedeeld en geëvalueerd van het riool-ontstoppingscontract met RRS en onderhoud individuele cv-ketelcontract met Feenstra en Comfort Partners. Voor het individuele cv-ketelcontract is een gezamenlijke indexering van 3,85% vastgesteld en 3,42% voor het riool-ontstoppingscontract.

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)-meting onderhoud

Gedurende 2021 scoort Woonpartners Midden-Holland gemiddeld met betrekking tot onderhoud een 7,1. Het landelijk gemiddelde van vergelijkbare corporaties bedraagt een 7,5. Voor reparaties scoren we een 7,3. Het landelijk gemiddelde bedraagt een 7,9.

Om de lage respons op de enquêtes te verbeteren, hebben wij de vragenlijsten aangepast en worden deze sinds 1 augustus 2021 maandelijks verstuurd in plaats van per kwartaal. Daarnaast gaan we samen met KWH onderzoeken hoe de respons in 2022 kan worden verhoogd.

Naar aanleiding van de resultaten van 2021 gaan wij in 2022 de KPI's per kwartaal bespreken met onze opdrachtnemers. De uitkomsten van de enquêtes worden besproken en waar nodig worden verbetervoorstellen gedaan.

5.2 Verduurzaming

Het verduurzamen van de woningvoorraad naar een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050 is een belangrijk thema. Een tussenstap naar een CO₂-neutrale omgeving is een gemiddeld label B in 2020. Het energielabel B is gelijk aan een Energie-Index tussen de 1,21 en 1,40.

Het programma waarin de labels werden bijgehouden, stopte in 2020 (EpaView). Na de conversie naar Vabi en gebruik van de nieuwe rekenmethodiek als voorgeschreven door de overheid bleken meerdere detailgegevens noodzakelijk om over betrouwbare labeldata te beschikken en komt het gemiddelde in het nieuwe programma hoger uit. In combinatie met de conversie naar Vabi laat Woonpartners daarom een groot deel van het bezit opnieuw opnemen onder de nieuwe rekensystematiek NTA8800. De gemiddelde Energie-Index van de woningen van Woonpartners waar een energielabel voor is berekend, is in 2021 verbeterd van 1,42 naar een theoretisch berekende 1,41 (label C, op grenswaarde met label B).

Eind 2021 hadden 7.841 woningen een energielabel (2020: 7.697 woningen). Het komende jaar zal onder meer vanuit het Assetmanagement per complex worden uitgewerkt welke strategie in het kader van duurzaamheid noodzakelijk is om de doelstelling CO₂-neutraal in 2050 te kunnen behalen. Belangrijke randvoorwaarde is de keuze die de lokale overheid maakt in de wijze waarop zij denkt in de noodzakelijke warmtelevering te kunnen voorzien. De gemeenten hebben dit vastgelegd in een warmteanalyse op wijkniveau, welke in samenspraak met de belangrijke belanghouders wordt ontwikkeld. Daar levert ook Woonpartners een bijdrage aan. Gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas hebben in 2021 dan ook de warmtetransitievisie vastgesteld waarin de gemeenten keuzes maken welke buurten in het tijdspad tot 2040 (Gouda) of 2050 (Waddinxveen en Zuidplas) van het gas af gaan. Naast beleid van de lokale overheid heeft Woonpartners Midden-Holland samen met Mozaïek Wonen uitgangspunten vanuit de corporatie opgesteld voor aanpak van de warmtetransitie en aangeboden aan alle drie de gemeenten. In komende jaar(en) zal Woonpartners Midden-Holland een actieve bijdrage leveren door meedenken en advisering aan de lokale overheid voor de warmtetransitie op een lager schaalniveau en andere verduurzamingsopgave.

Resultaten duurzaamheidstoepassingen

In de volgende complexen heeft Woonpartners iWell energiesystemen geplaatst (combinatie van zonnepanelen en een batterijsysteem). Dit slimme energiesysteem slaat zonne-energie op en levert energie terug zodra het nodig is. Zo wordt de zonne-energie ook gebruikt wanneer de zon niet schijnt. Op deze manier dragen wij bij aan de CO₂-reductie en verbetering van het milieu. Onderstaande tabel geeft per complex de resultaten weer voor 2021:

Complex	Consumptie	Opbrengst	Besparing €	Besparing CO ₂	Bomen	Installatie datum
Joh. Postlaan	18.680 kWh	31.039 kWh	€ 3.952,-	14.495 kg CO ₂	6.208	juli 2019
Peter Zuidlaan A	20.577 kWh	31.834 kWh	€ 4.173,-	14.866 kg CO ₂	6.367	juli 2019
Peter Zuidlaan B	15.210 kWh	12.692 kWh	€ 2.208,-	5.927 kg CO ₂	2.539	juni 2021
Peter Zuidlaan C	47.614 kWh	31.556 kWh	€ 4.765,-	14.737 kg CO ₂	6.312	juli 2019
Totalen	102.081 kWh	107.121 kWh	€ 15.098,-	50.025 kg CO₂	21.426	

6. Dienstverlening en klantrelatie

6.1 Kwaliteit dienstverlening

Vanaf 2021 komen reparatieverzoeken rechtstreeks uit bij onze twee co-makers. Dit houdt in dat het Klant Contact Centrum (KCC) meer rust en tijd heeft om alle andere klantvragen dan reparatieverzoeken te behandelen en direct goed te beantwoorden. One-time-fix is nog steeds ons doel en levert de grootste klanttevredenheid op. De focus hebben we gelegd op verbeteren van de bereikbaarheid en de dienstverlening. De klant moet zich gehoord voelen. Een deel van de telefonische contacten is vervangen door digitale contacten nadat in 2020 met succes sterk is gestuurd op digitaal contact via de website. Steeds meer huurders zoeken digitaal contact. Na de invoering van de nieuwe website en klantportaal eind 2020 nam het digitaal contact verder toe.

Voor het prestatieveld huurdersoordeel van de Aedes-benchmark wordt het oordeel van huurders opgehaald. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) vraagt onze huurders hun mening over de kwaliteit van onze dienstverlening en zij stellen vragen over de kwaliteit van de woning. We gebruiken de Aedes-benchmark om te leren en om te verbeteren. Daarom bezoeken we zoveel mogelijk kennissessies van Aedes. We hebben ook het KWH uitgenodigd om te kijken waar wij ons kunnen verbeteren.



We hebben voor onze dienstverlening in de Aedes-benchmark een C gekregen. Uit de analyses van KWH blijkt dat als onze klant tevreden is, dan zit dat met name in snelheid en de behulpzaamheid van de medewerker. Als onze klant minder tevreden is, dan zit het met name in het niet nakomen van afspraken (o.a. terugbellen) waarbij de klant dus ook niet weet waar deze aan toe is. Als onze klant tevreden is over een reparatie, dan zit dat met name in de behulpzaamheid en vakmanschap (waardoor er snel herstel was) van de medewerkers. Als onze klant minder tevreden is, dan zit het met name in het (niet (snel)) voor elkaar krijgen van de reparatie.



Als onze nieuwe huurder tevreden is, dan zit dat met name in de behulpzaamheid van de medewerker en de duidelijkheid van wat er verteld wordt en verwacht kan worden. Als onze nieuwe huurder minder tevreden is, dan zit het met name in de tegenvallende staat van de woning.



Als onze vertrokken huurder tevreden is, dan zit dat met name in de vriendelijkheid van de medewerkers. Als onze vertrokken huurder minder tevreden is, dan zit het met name in het onduidelijk zijn over wat er afgehandeld moet worden. Organisatiebreed is eind 2021/begin 2022 meer aandacht aan de klantreis en klantbeleving besteed. Dit heeft geleid tot een KWH-bijeenkomst met alle leidinggevenden en tot het benoemen van verschillende proceseigenaren over de diverse prestatievelden.

Het eerste contact van onze huurders met Woonpartners is dus via de medewerkers van ons Klant Contact Centrum (KCC). In 2021 hebben 58.000 mensen Woonpartners gebeld. Hiervan kwamen 35.000 gesprekken uit bij het KCC. De overige 23.000 bij onze contractpartners. Het KCC zorgt ervoor dat tenminste 80% van de vragen van onze huurders in één keer afgehandeld worden. In 2021 is dat bij 85% van alle gesprekken gelukt. Het KCC heeft in 2021 nog meer gestuurd op digitale contacten. Dit heeft geresulteerd in ruim 9.000 ontvangen en verwerkte mailcontacten. Verbeteringen in onze software zal het vastleggen van contacten, formulieren en afspraken makkelijker maken.

6.2 Klantportaal

Onze website bestaat uit meerdere functionaliteiten:

Corporate website

De corporate website is toegankelijk voor huurders, woningzoekenden, belanghouders, potentiële werknemers, ketenpartners en de pers. Door middel van een vertaal-engine kan de gebruiker meertalig content raadplegen. De content bestaat uit de bedrijfsinformatie, klantbediening door toegang naar het klantportaal, verwijzing naar sociale media en toegang tot (financiële) overzichten zoals jaarverslagen en activiteitenprogramma. Daarnaast is een overzicht te raadplegen van het aanbod zoals beschikbare bedrijfs-onroerend goed/ maatschappelijk onroerend goed/ garages en (vrije sector) huurwoningen.

Klantportaal

Klantportaal is benaderbaar via de corporate website. Het klantportaal ondersteunt het doel 'website as a service', wat betekent dat de huurder zelf, laagdrempelig kan voorzien in selfservice in de meest voorkomende verzoeken. Denk hierbij aan het inzien van contract en contracthistorie, het indienen van een reparatieverzoek, gebruik maken van de kennisbank, het betalen en inzien van de rekening-courant, wijzigen van persoonlijke gegevens en het verwerken van een huuropzegging.

6.3 Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die huurders en verhuurders helpt door te bemiddelen bij hun conflict. In het verslagjaar hebben tien huurders de Huurcommissie aangeschreven.

7. Human Resource Management en Marketing & Communicatie

7.1 Human Resource Management

Formatie per 31-12-2021	Totaal	Mannen	Vrouwen	Fulltime	Parttime
Directie en stafafdelingen	7	1	6	4	3
Bedrijfsvoering	10	6	4	6	4
Vastgoed Onderhoud	21	13	8	15	6
Ontwikkeling en Realisatie Nieuwbouw	9	6	3	8	1
Wonen	35	11	24	16	19
Totaal	82	37	45	49	33
Fulltime	49	35	14		
Parttime	33	2	31		

Het gemiddeld aantal fte's is in 2021 afgenomen met 1,2 ten opzichte van 2020 (2021: 77,2 versus 2020: 78,4). Het aantal medewerkers is met 82 personeelsleden in het jaar 2021 afgenomen ten opzichte van het jaar 2020 (2020: 87).

Ziekteverzuim	Totaal 2021	Totaal 2020	Kort	Middel	Lang	Frequentie
Totaal Woonpartners	6,5%	4,5%	0,6%	0,6%	5,3%	1,0

Het ziekteverzuim is in 2021 ten opzichte van 2020 toegenomen. Dit komt met name door een toename van het langdurig verzuim.

Covid-19

Helaas hebben we geheel 2021 nog te maken gehad met Covid-19 en we hadden te maken met zowel een lockdown, begin van het jaar zelfs een avondklok, en enkele maanden later weer versoepelingen die in het najaar werden teruggedraaid. We sloten het jaar met wederom een lockdown. Kortom een ware corona rollercoaster. De 'corona-crisis-communicatie werkgroep', bestaande uit senior adviseur en medewerker Marketing & Communicatie, senior adviseur HRM en directeur-bestuurder (vanaf 1 juli manager Bedrijfsvoering), kwam tijdens elke persconferentie virtueel bijeen om advies uit te brengen en aansluitend de werkorganisatie te informeren. Gedurende het hele jaar was maatwerk mogelijk om zodoende de medewerkers de mogelijkheid te geven om gezien hun privé situatie zo optimaal mogelijk (thuis of op kantoor) te kunnen werken. We hebben ons best gedaan om elkaar zo veel mogelijk te steunen in deze bijzondere periode.

Werving en selectie

In 2021 zijn er werving- en selectietrajecten gestart voor de onderstaande functies. De vacatures worden altijd eerst intern uitgezet.

1. teamleider Wijk aanpak – plv. manager Wonen, afdeling Wonen
2. teamleider Verhuur, afdeling Wonen
3. adviseur vastgoed en beleid – plv. manager Vastgoed Onderhoud (2^e poging), afdeling VGO
4. trainee ontwikkeling, afdeling ORN
5. senior medewerker KCC
6. adviseur vastgoedsturing
7. vastgoedregisseur PO-investeringsprojecten
8. (senior) projectleider, afdeling ORN
9. procesleider RGS, afdeling VGO.

Op de twee vacatures na die eind 2021 zijn uitgezet (8 en 9), zijn alle vacatures succesvol in 2021 ingevuld. Begin 2021 zijn ook 2 nieuwe medewerkers gestart uit de procedures van 2020, een inkoop- en contractbeheerder en een medewerker verhuur.

Arbeidsmarktcommunicatie

De arbeidsmarkt was ook in 2021 nog steeds krap. Daarom is het belangrijk om ons als interessante werkgever in de regio te profileren. Om die reden hebben we in 2021 voor het eerst meegedaan aan de actie 'Kom Binnen Bij Bedrijven' dat door gemeente Waddinxveen werd georganiseerd. De goede samenwerking tussen alle afdelingen heeft geresulteerd in een strak programma waarbij de bezoekers, na een algemene introductie, naar de afdelingen van hun voorkeur gingen. De feedback van de bezoekers en de interne facilitators was positief.

In 2021 heeft Aedes de arbeidsmarktcampagne en de bijbehorende wervingsvideo gelanceerd 'Werk aan Wonen' waar we bij onze werving en selectie gebruik van kunnen maken. Het doel van de campagne is om de werkzoekenden te laten ervaren hoe leuk, uitdagend en inspirerend werken in corporatiesector eigenlijk is.

Stagiairs

In 2021 hebben we in totaal aan 4 jongeren een kans gegeven om bij onze organisatie een (snuffel) stage te lopen. Ze hebben stagegelopen bij de afdelingen Bedrijfsvoering (2), Marketing & Communicatie (1) en afdeling Wonen (1).

Duurzame inzetbaarheid

Vitaliteitsactiviteiten

In 2021 heeft de vitaliteitsgroep een jaarprogramma samengesteld. Ter introductie van het programma is aan het begin van het jaar aan alle collega's een inspirerende attentie toegestuurd. Later zijn volgens de planning de activiteiten online aangeboden en is de digitale soep-lunch gecontinueerd.

Werken in de corporatie van de toekomst

In 2021 zijn er door FLOW webinars georganiseerd in het kader van het programma 'werken in de corporatie van de toekomst'. In dat programma zijn 9 functiegroepen gedefinieerd. Per functiegroep was een webinar aangeboden. De webinars werden opgenomen waardoor ze op elk gewenst moment teruggekeken kunnen worden. De collega's zijn vanzelfsprekend hiervan op de hoogte gesteld.

Leren & ontwikkelen

Het jaar 2021 stond in het teken van het vele verzetten van 'In company' opleidingen. Dankzij de flexibiliteit en de goede samenwerking met onze belangrijkste opleidingspartners, is het gelukt om de volgende trainingen af te ronden:

- Leergang verhuur;
- NEN (keurmeesterschap);
- Secupro (sloten);
- Aboma (V&G);
- liftraining (26 oktober, 1 groep, 1 hele dag);
- asbestherkenning (4 november, 2 groepen, per groep een dagdeel);
- schrijven voor professionals (afdeling Wonen op verschillende kennisniveaus);
- omgaan met agressie (3 groepen);
- verdieping huurrecht (afdeling Wonen op verschillende kennisniveaus);
- voltallige KCC-team: het voeren van lastige gesprekken en ontvangen van feedback;
- BMI-training.

Organisatieontwikkeling

VGO en Wonen

De implementatie van de RGS-methodeken binnen het dagelijks onderhoud had gevolgen voor de personele bezetting en de inhoud van het werk binnen de afdelingen VGO en Wonen. Op basis daarvan is het besluit genomen om een aantal functies te updaten of opnieuw te beschrijven.

Strategische Personeel Planning (SPP)

In 2021 is de SPP afgerond en zijn de resultaten op hoofdlijnen en de conclusies aan de OR en het MT gepresenteerd.

Teamontwikkeling

Om de samenwerking binnen de organisatie te verbeteren, hebben we in 2021 de samenwerking met een gespecialiseerd bureau voortgezet. Het doel is betere samenwerking binnen de organisatie. Dit traject is ook voor het MT en team Bedrijfsvoering opgestart. Dit is een voortzetting van de succesvolle teamontwikkeling bij de afdelingen VGO en ORN in 2020.

Gesprekscyclus 2021

Zoals gebruikelijk hebben ook in 2021 verschillende goede gesprekken (gesprekscyclus) plaats gevonden in het kader van de gesprekscyclus. Op basis van de feedback van de medewerkers zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd. Nieuw was de manier waarop dit in 2021 uitgerold was. HRM heeft voor het eerst ook een reeks webinars georganiseerd om de medewerkers op interactieve manier te betrekken.

Arbo

In 2021 zijn de volgende meldingen ontvangen en verwerkt:

- 10 melding van een incident met agressie;
- geen melding van een asbestincident;
- geen melding van een (bijna) ongeval.

Door het voortduren van de Covid-19 pandemie was het kantoor gesloten voor bezoek. Alleen op afspraak was het voor klanten mogelijk om naar kantoor te komen. Doordat er nauwelijks live contact mogelijk was, is het aannemelijk dat de agressie tegen de medewerkers veelal telefonisch plaats vond. Er was ook sprake van agressie op en vóór het kantoor. De dan aanwezige medewerkers probeerden de bezoeker zo goed als mogelijk te helpen. De complexbeheerders merkten vooral aan het begin van het jaar dat de hun aanwezigheid (busje en kleiding met Woonpartners logo) in de wijken agressie leek uit te lokken. Een van de gevallen was dermate ernstig dat we in samenspraak met de politie stappen hebben gezet. Naar aanleiding van de agressiemelding neemt HRM altijd contact op met de betrokken medewerkers en diens leidinggevende. Het doel is nazorg, bespreken van de casus, concrete actie richting de agressor en eventuele oplossingen voor de toekomst.

CAO

In 2021 is door de partijen een nieuwe CAO vastgesteld. De CAO Woondiensten loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De werkorganisatie is geïnformeerd en de inhoud van het onderhandelingsresultaat is besproken met de OR.

Netwerken en deskundigheidsbevordering

Groene Hart Corporaties

In het kader van de regionale samenwerking hebben de P&O/HRM-functionarissen van de Groene Hart Corporaties (Mozaïek Wonen, QuaWonen, Woonforte en Woonpartners Midden-Holland) elkaar eens per kwartaal online ontmoet. Het doel is om de actuele of ad-hoc kwesties met elkaar te bespreken en het netwerk te onderhouden.

Aedes

In 2021 heeft (een deel van het) HRM team deelgenomen aan de Aedes webinar 'Praktische handvaten voor Strategische Personeelsplanning' en aan de netwerkdag voor de P&O professionals van de woningcorporaties.

SPW

In 2021 heeft het jaarlijkse relatiegesprek met SPW plaats gevonden en waarin werd gesproken over de plaats van pensioen binnen SPP en DI, het generatiepact, deeltijdpensioen en de promotiematerialen die SPW beschikbaar heeft om de gesprekken met de medewerkers te faciliteren.

Corporatiekring leren

In 2021 heeft de HR-adviseur twee keer deelgenomen aan deze kring die als doel heeft het promoten van leren & ontwikkelen, elkaar inspireren en informeren én indien mogelijk een aansprekende auteur uitnodigen voor een presentatie. De eerste bijeenkomst werd georganiseerd door de HR-adviseurs van Woonpartners Midden-Holland, GroenWest en de Alliantie.

Diverse onderwerpen

FLOW Arbeidsmarktonderzoek 2021

In 2021 heeft Woonpartners meegedaan aan het FLOW arbeidsmarktonderzoek. Woonpartners heeft hieraan meegedaan waardoor de resultaten vergeleken kunnen worden met de corporaties in Zuid-Holland, landelijk en met de corporaties van vergelijkbare grootte (2.500-10.000 vhe).

Thuiswerkvergoeding

In 2021 is het declareren van de thuiswerkvergoeding geïmplementeerd. Het declareren van de woonwerk kilometers vindt plaats op basis van de daadwerkelijk gereden kilometers. Een medewerker kan per werkdag slechts één van de vergoedingen aangeven.

360 graden feedback

In 2021 is besloten om een 360 graden feedback pilot te starten. Het wordt in beginsel ingezet voorafgaand aan de verlenging van een arbeidsovereenkomst. Op langere termijn is het geven van feedback bedoeld om de gewenste cultuur binnen de organisatie te creëren waarbij feedback geven en ontvangen belangrijk zijn.

7.2 Marketing & Communicatie (M&C)

Zoals in het activiteitenprogramma van 2021 is omschreven, wordt communicatie in- en extern ingezet voor het delen van informatie over projecten en activiteiten van de organisatie, belangen en visie van de organisatie over bepaalde onderwerpen en/of aankakten van problemen binnen de corporatiesector.

Coronacrisis

Zoals verwacht heeft de coronacrisis veel invloed gehad op de inzet van middelen om goed te communiceren, zowel extern als intern. Daarbij zijn alternatieve middelen ingezet om de informatie bij de doelgroep te krijgen zonder de mogelijkheid om de gebruikelijke middelen als grote bijeenkomsten of netwerkbijeenkomsten te organiseren.

In het 2^e en 3^e kwartaal van het jaar waren de RIVM-maatregelen iets versoepeld waardoor het afscheid van de directeur-bestuurder op 1 juli 2021 kon plaatsvinden. Daarnaast konden er drie relatiebijeenkomsten (juni-september-oktober 2021) t.b.v. het meerjarenbeleidsplan georganiseerd worden (scenarioplanning, SROI, relatiebijeenkomst rond 4 thema's) met in achtneming van voorzorgmaatregelen. De organisatie van deze activiteiten vroeg om wendbaarheid, flexibiliteit, inventiviteit en dynamiek in ons advies naar medewerkers, afdelingen, huurders en andere belanghebbenden.

Interne en externe communicatie

Een belangrijk doel van externe communicatie is om Woonpartners grotere bekendheid te geven en daarmee het imago te versterken. Het moet voor de huurders, belanghouders en ketenpartners duidelijk zijn waar onze corporatie voor staat en waar we een signalerende of regiefunctie in hebben. Het doel van interne communicatie is om collega's meer middelen in handen te geven voor efficiënte dienstverlening. M&C adviseert daarbij alle onderdelen van de organisatie.

Met de wisseling van de directie was het wennen aan een nieuwe structuur en organisatie. De frisse blik van de nieuwe directeur-bestuurder en het managementteam vraagt om een andere invulling van de communicatiebehoeften en kernwaarden van de organisatie. In het najaar van 2021 was het nog zoeken naar de juiste middelen die daarvoor in te zetten zijn. Reeds beproefde communicatiekanalen zijn behouden. Denk daarbij aan digitale nieuwsbrieven van algemene aard of specifiek voor projecten, gebieden of doelgroepen. En over nieuwe middelen is nagedacht om in te zetten in 2022. Denk daarbij aan blog van de directie, interne nieuwsberichten aan de hand een thema, interne kwartaalsessies met inhoudelijke kennisoverdracht.

Ook de website heeft in 2021 een verbeterslag ondergaan. Ten behoeve van de implementatie van specifiek beleid (ZAV en Planmatig Onderhoud) is de website voorzien van een stroomschema. Hiermee kunnen de huurders digitaal het juiste antwoord vinden op hun persoonlijke vraag. Op deze manier digitaliseert Woonpartners de informatievoorziening. Ook zijn er voor de website nieuwe brochures geproduceerd of bestaande brochures geactualiseerd en gedigitaliseerd.

In 2021 heeft M&C deelgenomen aan diverse interne en externe werkgroepen, ondermeer energietransitie in Gouda en jaarplan Woonpartners 2022. Tevens geeft M&C advies t.b.v. nieuwbouwprojecten: boerderijkavel en schoollocatie in Westergouwe, De Gouwe & De IJssel in Gouda, Swanladriehoek en 't Verlaat in Zevenhuizen, Parkhoven in Waddinxveen. Samen met collega's wordt er communicatieadvies gegeven en uitgevoerd voor groot onderhoudsprojecten. In 2021 was dat het project van de FW Reitzstraat-IJssellaan in Gouda.

Verder heeft M&C zich in de communicatie aangesloten rond het landelijk thema's van de verhuurderheffing, Vestia en het onderzoek opgave en middelen voor regionale woningcorporaties en initiatieven als Open Bedrijvendag en Open Monumentendag.

8. Financiën

8.1 Kerngegevens 2021

CIJFERS
2021

FACTSHEET WOONPARTNERS MIDDEN HOLLAND

€ 356,2
MILJOEN

RESULTATEN

€ 18,5
MILJOEN



Exploitatie

€ 1,6
MILJOEN



Verkoop

€ 348,9
MILJOEN



Waarde-
verandering

-€ 5,2
MILJOEN



Rente

-€ 2,8
MILJOEN



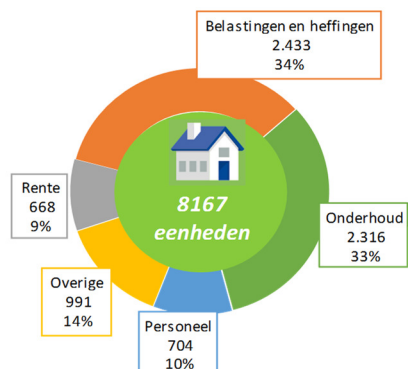
Resultaat
belastingen

-€ 4,9
MILJOEN



Overig

UITGAVEN PER VHE



FINANCIËLE RATIO'S (normen Aw / WSW)

	Totaal	Daeb	Niet Daeb	NORM
Kasstroom	1,6	1,0	5,2	≥ 1,4
Eigen vermogen	52%	52%	74%	≥ 15%
Vreemd vermogen	45%	53%	23%	≤ 85%
Marktwaarde	23%	24%	17%	≤ 70%
Rendement	1,4%	1,2%	2,4%	

HUISHOUDBOEKJE (x € miljoen)

Overige diensten 0,6	Saldo 3,4	Saldo -22,9	Diversen 0,3	Nieuwe leningen 45,5	Saldo +24,1	INKOMSTEN
Vergoedingen 2,9	Overig 8,1		Aankoop 0			UITGAVEN
Huur 58	Personeel 5,7		Woning- verbetering en duurzaamheid 15,3			
	Rente 5,5		Nieuwbouw 11			
	Belastingen en heffingen 19,9					
	Onderhoud 18,9	Verkoop 3,7			Aflossingen 21,4	
OPERATIONELE KASSTROOM	+ € 3,4	(DES)INVESTERINGEN	- € 22,9	FINANCIERING	+ € 24,1	TOTALE SOM
						+ € 4,6

8.2 Financiële positie

Woonpartners Midden-Holland is een financieel robuuste organisatie. Het financieel beleid is erop gericht om op lange termijn (minimaal 10 jaar) te voldoen aan de door WSW en Aw geformuleerde streefwaarden. Het kan voorkomen dat in een jaar niet wordt voldaan aan één kasstroomgerelateerde streefwaarde (ICR) omdat er incidentele c.q. niet-begrote uit/ingående exploitatiekasstromen hebben plaatsgevonden. In 2021 waren bepaalde onderhoudsuitgaven (Dagelijks Onderhoud) hoger dan begroot. Ook is de tijdelijk hogere uitgaven m.b.t. vennootschapsbelasting hier debet aan. In dit hoofdstuk wordt dit onder meer nader toegelicht.

Resultaat

Het nettoresultaat van Woonpartners komt in 2021 uit op € 356,2 miljoen. Ten opzichte van 2020 is dit een verbetering van € 247,6 miljoen. Hieronder een overzicht van de mutaties van het resultaat 2020 naar het resultaat van 2021:

Resultaat 2020:	€ 108,6 miljoen
Af: Exploitatie:	€ 3,6 miljoen -/-
Bij: Verkoop:	€ 0,5 miljoen
Bij: Waardeveranderingen:	€ 247,9 miljoen
Af: Overige activiteiten:	€ 0,7 miljoen -/-
Bij: Rente:	€ 0,3 miljoen
Bij: Resultaat belastingen:	€ 3,2 miljoen
Resultaat 2021:	€ 356,2 miljoen

Hieronder een overzicht van de resultaten per activiteit.



Exploitatie

Het netto exploitatieresultaat is de uitkomst van het verhuren en beheren van ons vastgoed. Het netto exploitatieresultaat komt uit op € 18,5 miljoen. Het resultaat is ten opzichte van 2020 afgenomen met circa € 3,6 miljoen. Enerzijds wordt het resultaat beperkt positief beïnvloed door de toevoeging van opgeleverde nieuwbouw en huurharmonisatie, tezamen € 1,0 miljoen. Anderzijds is in 2021 € 3,7 miljoen meer aan onderhoudswerkzaamheden en € 0,9 miljoen meer aan verhuurderheffing en gemeentelijke heffingen uitgegeven. Ten gevolge van de huurbevriezing in 2021 hebben huurders met een gereguleerd huurcontract op 1 juli 2021 geen jaarlijkse huurverhoging gekregen. De huurverhoging voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract viel binnen een bandbreedte van 1,4% tot 1,6%. Gedurende het jaar zijn 28 sociale nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De onderhoudskosten zijn ten opzichte van 2020 gestegen met € 3,7 miljoen. Dit betrof € 1,0 miljoen in het Planmatig Onderhoud en € 2,6 miljoen in het niet-Planmatig Onderhoud. De in 2021 uitgevoerde werkzaamheden alsook een verklaring van de hogere uitgaven ten opzichte van vorig jaar worden beschreven in hoofdstuk 5 (kwaliteit van het bezit en verduurzaming).

De hogere verhuurdersheffing en gemeentelijke heffingen zijn het gevolg van de WOZ waardestijging.



Verkoop

Ter financiering van onze investeringen verkopen we jaarlijks een beperkt deel van ons bezit. In de begroting 2021 is uitgegaan van de verkoop van 20 woningen. Er zijn in het verslagjaar 13 woningverkoop gerealiseerd met uiteindelijk een hoger verkoopresultaat dan was begroot, dit ten gevolge van een stijging van de vrije verkoopwaarde met gemiddeld 17,6% in 2021.



Waardeveranderingen

Onder deze post worden verantwoord:

- Onrendabele investeringen.
- Waardeveranderingen van vastgoed als gevolg van de waardeontwikkeling in de tijd.

Onrendabele investeringen

Als corporatie zijn wij bereid te investeren in projecten die maatschappelijk rendabel zijn, maar financieel onrendabel zijn. Deze investeringen betreffen nieuw- en bestaande bouw. In de bestaande bouw zijn onrendabele investeringen gedaan in het kader van verbetering en energetische maatregelen verspreid over het bezit. Voor wat betreft de nieuwbouw zijn in 2021 investeringsbesluiten genomen voor de projecten in de vier deelgebieden Gouda Oost, te weten Zuidelijk Stempel Oost, Middengebied, Oostvogel en Van Heuven Goedhartsingel. Daartegenover valt voor enkele in 2021 opgeleverde en in aanbouw zijnde projecten een deel van de eerder gevormde onrendabele top vrij ten gevolge van de marktwaardestijging.

Waardeveranderingen van vastgoed

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2021 weer. In 2021 komt de niet gerealiseerde waardeverandering uit op € 379,2 miljoen positief. De relatieve waardestijging van het bestaande bezit (hiermee bedoelen we het vergelijkbare bezit 2021 ten opzichte van 2020) bedraagt in 2021 32,5%. Dit is voor een belangrijk deel het gevolg van de nog steeds aantrekkende vastgoedmarkt.



Overige activiteiten

Het overige resultaat bestaat uit onder andere leefbaarheid en niet-toerekenbare organisatiekosten.



Rente

Het renteresultaat komt uit op circa € 5,2 miljoen negatief. Een groot deel van onze investeringen wordt gefinancierd met leningen. De actuele rente staat nog steeds historisch laag. Het afgelopen jaar hebben we zeven langlopende leningen aangetrokken ten behoeve van nieuwe investeringen alsook herfinanciering voor in totaal € 45,5 miljoen. De vier fixe leningen hebben rentepercentages tussen de 0,452% en 0,559%; de drie flex leningen zijn afgesloten tegen het 1-maands Euribor tarief met een opslag c.q. afslag van 0,17% en -/ 0,1%. Dankzij de lage rentestand is de gemiddelde rentelast in 2021 verder afgenomen naar 1,69% (2020: 1,94%).



Belastingen

Het resultaat uit belastingen is € 2,8 miljoen negatief. De effectieve belastingdruk bedraagt over 2021 slechts 0,8% (2020: 5,3%). Dit wijkt af ten opzichte van het gemiddeld wettelijk tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen. Het verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen.

Ontvangsten en Uitgaven

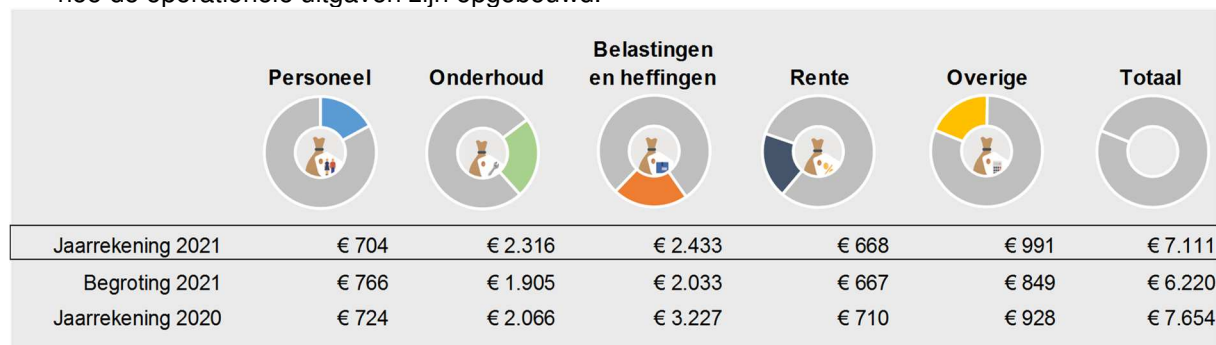
Ontvangsten

De totale ontvangsten, exclusief leningen, waren afgelopen jaar € 65,2 miljoen. Hiervan zijn de huren met € 58,0 miljoen onze belangrijkste inkomstenbron. Daarnaast hebben wij afgelopen jaar € 3,7 miljoen voor onze verkopen, € 2,9 miljoen aan vergoedingen en € 0,6 miljoen voor onze overige diensten ontvangen.

Uitgaven

De totale uitgaven afgelopen jaar waren € 84,7 miljoen. De uitgaven bestaan uit:

- Investerings € 26,6 miljoen. Hiervan betreft 41% nieuwbouw. De overige 59% bestaat voornamelijk uit investeringen en energetische maatregelen in bestaande bouw.
- Operationele uitgaven € 58,1 miljoen. Per verhuureenheid is dit € 7.111,-. Hieronder een overzicht hoe de operationele uitgaven zijn opgebouwd.



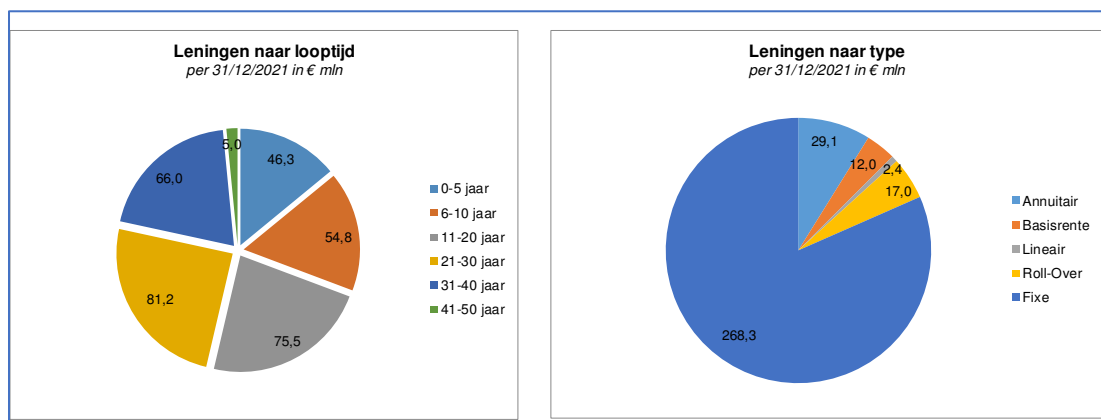
De negatieve uitschieters in bovenstaande tabel zijn onderhoud en belastingen en heffingen. De onderhoudsuitgaven zijn € 411,- per verhuureenheid hoger dan begroot. De in 2021 uitgevoerde werkzaamheden en afwijkingen van de begroting worden beschreven in hoofdstuk 5 (kwaliteit van het bezit en verduurzaming).

De belastingen en heffingen beperken onze investeringsmogelijkheden. In 2021 zijn deze € 400,- per verhuureenheid hoger dan begroot. De overschrijding op de begroting wordt veroorzaakt door hogere uitgaven aan Vennootschapsbelasting. Dit komt doordat het bezwaarschrift over het fiscaal jaar 2018 nog in behandeling is, wat zijn weerslag heeft op de voorlopige aanslagen voor de daaropvolgende jaren. De Belastingdienst past namelijk geen verrekening toe tussen de belastingjaren en om belastingrente (8%) te voorkomen is daarom voorzichtigheidshalve voor 2021, evenals in 2019 en 2020, een hogere voorlopige aanslag aangevraagd. Zodra het bezwaarschrift 2018 is afgewikkeld, naar verwachting begin 2^e kwartaal 2022, kan een nauwkeurigere schatting worden gemaakt van de fiscale resultaten 2019 tot en met 2021 met tot gevolg een teruggave op de eerder teveel betaalde voorlopige aanslagen.

Ondanks een toenemende leningenportefeuille zijn de rente-uitgaven met 6% gedaald naar € 668,- per verhuureenheid. Bij de herfinanciering van zowel reguliere aflossingen alsook enkele vervroegde aflossingen hebben we door de lage rentestand wederom een mooie daling kunnen realiseren in onze rente-uitgaven.

Financiering

Het verschil tussen de inkomsten en uitgaven is € 24,1 miljoen negatief. Om dit verschil te dekken heeft Woonpartners een aantal leningen aangetrokken. Hierdoor neemt de gemiddelde lening per verhuureenheid toe van circa € 37.300,- naar € 40.300,-. De totale leningenportefeuille (inclusief de kortlopende aflossingsverplichting voor 2022 komt uit op € 328,7 miljoen. Hieronder de verdeling van de leningenportefeuille naar type en looptijd.



Ten opzichte van de totale leningenportefeuille blijft het percentage van het relatieve renterisico onder de 15%, in de sector een gebruikelijk maximum (jaarlijks mag niet meer dan 15% van de totale leningenportefeuille onderhevig zijn aan een renteaanpassing). Woonpartners Midden-Holland financiert geen buitenlandse activiteiten en heeft geen derivaten. Woonpartners heeft € 17 miljoen aan Roll-Over leningen in haar portefeuille om de flexibiliteit in de liquiditeit te vergroten. Daarnaast is Woonpartners met haar huisbankier een rekening-courantfaciliteit overeengekomen van € 3,8 miljoen.

Borgingsplafond

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt voor iedere corporatie minimaal één keer per jaar het borgingsplafond vast. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie onder WSW-borging mag lenen. Voor de jaren 2021 tot en met 2023 heeft het WSW het volgende borgingsplafond afgegeven:

2021	€ 326,4 miljoen
2022	€ 357,2 miljoen
2023	€ 357,2 miljoen

Ultimo 2021 is € 322,1 miljoen aan leningen WSW geborgd. Dit is onder het borgingsplafond. Ook voor 2022 wordt verwacht dat het borgingsplafond niet wordt doorbroken.

8.3 Marktwaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat is in 2021 met € 388,0 miljoen toegenomen. Een overzicht van de mutaties in de marktwaaarde is hieronder opgenomen:

Marktwaaarde per 31 december 2020	1.177.752.738
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	382.884.103
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	
Andere wijzigingen in de software	
Mutaties in het bezit	5.101.688
Marktwaaarde per 31 december 2021	1.565.738.529

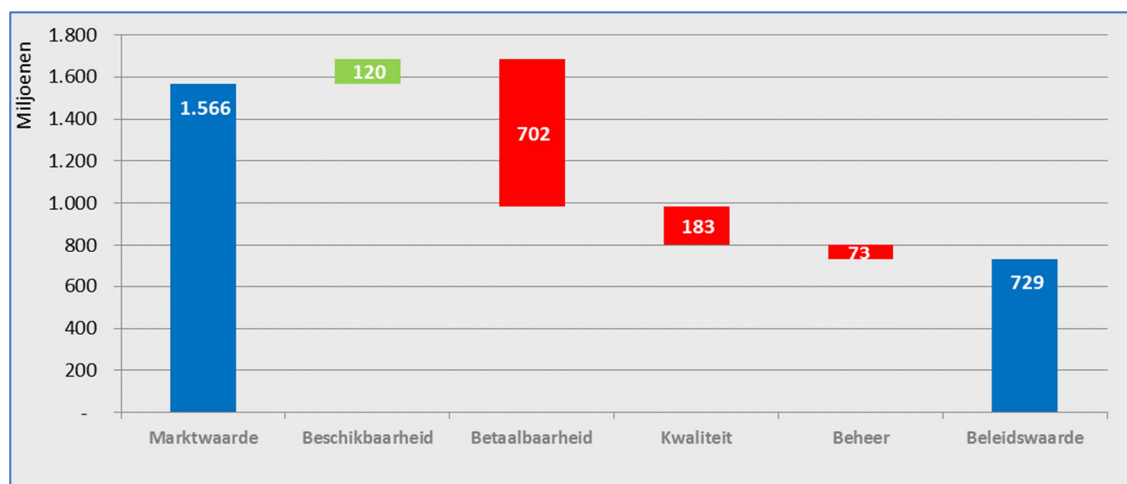
De belangrijkste ontwikkelingen zijn hieronder nader toegelicht:

- Toename als gevolg van parameteraanpassingen door marktontwikkelingen. De parameters met de hoogste invloed op de marktwaardering betreffen de exit waarde (+ 7,97%) en de vrije verkoopwaarde (+ 17,61%). In 2022 is er een grote negatieve correctie door de overdrachtsbelasting (-/- 7,58%).
- De parameteraanpassingen door de validatie van het handboek 2021 zitten versleuteld in de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling.
- Toename door mutatie in het bezit. Er is sprake geweest van oplevering van 28 nieuwbouw-woningen en 1 transformatie van maatschappelijk onroerend goed naar een woning, die een positief effect hebben op de marktwaaarde. Daarentegen zijn 13 woningen verkocht, met een negatief effect op de marktwaaardeontwikkeling.

8.4 Beleidswaarde en maatschappelijk bestemming/vermogen

Woonpartners waardeert haar bezit tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde die commerciële partijen over zouden hebben voor ons bezit. Een commerciële vastgoedonderneming is uit op het maximaliseren van de waarde van het bezit. Huren worden gemaximaliseerd en een leeggekomen woning wordt meestal verkocht. In de beleidswaarde wordt het beleid van Woonpartners ingerekend. Woonpartners voert een gematigd huurbeleid en gaat uit van, meestal financieel minder gunstig, doorexploiteren. De beleidswaarde ligt hierdoor lager dan de marktwaaarde.

De afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde zijn als volgt:



Het verschil bij beschikbaarheid (+ € 120 miljoen) ontstaat enerzijds doordat er geen rekening wordt gehouden met het uitponden (verkopen) van het vastgoed bij mutatie. Bij de meerderheid van de complexen geeft uitponden een hogere waarde met tot gevolg dat het doorexploiteerscenario normaliter tot een afslag op de marktwaarde leidt. Anderzijds vervallen in deze stap de kosten koper, wel onderdeel van de marktwaarde, maar geen onderdeel uitmakend van de beleidswaarde. Per 2021 bedragen de kosten koper 9%, waardoor per saldo in deze stap een positieve correctie ontstaat.

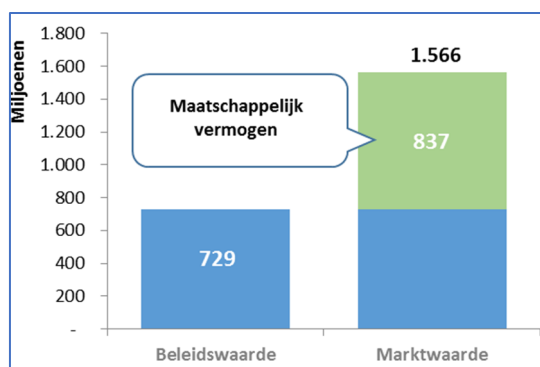
Het verschil bij betalbaarheid (-/- € 702 miljoen) ontstaat doordat er bij mutatie gerekend wordt met de (lagere) beleidshuur van Woonpartners in plaats van de markthuur. Door het verder aantrekken van de vastgoedmarkt zijn de markthuren in 2021 aanzienlijk gestegen daar waar de beleidshuren vrijwel gelijk zijn gebleven ten gevolge van de huurbevriezing. Ten opzichte van 2020 is deze afslag in 2021 ruim verdubbeld.

Het verschil bij kwaliteit (-/- € 183 miljoen) ontstaat doordat gerekend wordt met onderhoudskasstromen van Woonpartners in plaats van marktconforme onderhoudskasstromen. Deze laatste zijn over het algemeen lager.

Het verschil bij beheer (-/- € 73 miljoen) ontstaat doordat gerekend wordt met de beheerkosten van Woonpartners in plaats van marktconforme beheerkosten. Deze laatste zijn over het algemeen lager.

Een uitgebreide toelichting op de gebruikte parameters voor de marktwaarde en de beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zien we als het maatschappelijk vermogen. Ultimo 2021 bedraagt het maatschappelijk vermogen € 837 miljoen. Dit betekent dat ongeveer 68% van ons totale eigen vermogen van € 1,234 miljard niet, of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



8.5 Winst- en verliesrekening 2021 en verder

	Realisatie 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.523	22.425	22.463	24.242	25.787	26.645
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.623	953	1.020	1.100	1.111	1.086
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	348.868	- 3.694	2.456	6.306	9.350	5.904
Netto resultaat overige activiteiten	-102	- 83	- 75	- 75	- 78	- 79
Overige organisatiekosten	-3.759	- 4.280	- 4.205	- 4.337	- 4.411	- 4.557
Leefbaarheid	-1.038	- 1.038	- 1.025	- 1.031	- 1.051	- 1.072
Bedrijfsresultaat	364.115	14.282	20.633	26.205	30.708	27.928
Saldo financiële baten en lasten	-5.188	-4.682	-4.306	-5.508	-5.699	-6.122
Resultaat voor belastingen	358.927	9.600	16.327	20.697	25.009	21.806
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 2.773	- 3.382	- 3.809	- 3.187	- 3.461	- 3.566
Resultaat na belastingen	356.153	6.218	12.518	17.510	21.548	18.240

(afgerond in € 1.000,--)

De winst- en verliesrekening 2021 is in bovenstaand overzicht weergegeven en geplaatst in meerjarenperspectief (2022 t/m 2026).

8.6 Treasury

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Treasury is bij Woonpartners ingericht als een cost center, wat wil zeggen dat er geen aparte winstdoelstelling is geformuleerd voor treasury. De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het herziene Treasurystatuut, dat op 11 november 2019 is geactualiseerd, goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en vastgesteld door de directeur-bestuurder.

8.7 Samenvatting kasstroomoverzicht 2021

	Realisatie 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.403	8.283	7.731	9.741	10.915	11.339
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.855	-43.067	-80.323	-30.558	-28.441	-12.489
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.084	34.786	72.589	20.819	17.526	1.151
Mutatie liquide middelen	4.632	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 01-01	4.366	5.480	5.480	5.480	5.480	5.480
Liquide middelen per 31-12	8.999	5.480	5.480	5.480	5.480	5.480

(afgerond in € 1.000,--)

In bovenstaand kasstroomoverzicht is de liquiditeitsposities 2021 inzichtelijk gemaakt en is deze afgezet tegen de jaren 2022 t/m 2026.

8.8 Financieel risicomanagement

Het financieel risicomanagement maakt integraal onderdeel uit van risicomanagement zoals verwoord in hoofdstuk 9 (Governance Risk en Compliance).

8.9 Ontwikkeling streefwaarden

De toezichthouders, Aw en WSW, stellen eisen aan de financiële continuïteit van woningcorporaties. Bij Woonpartners voldoen alle streefwaarden aan de norm.

Interest Coverage Ratio

De ICR geeft aan in welke mate de organisatie kan voldoen aan haar renteverplichtingen. De normstelling voor niet-DAEB ($\geq 1,8$) is hoger dan DAEB ($\geq 1,4$) door het uitgangspunt dat niet-DAEB zelfstandig in staat dient te zijn om op termijn bij mogelijke (her)financiering ongeborgde financiering te kunnen aantrekken.

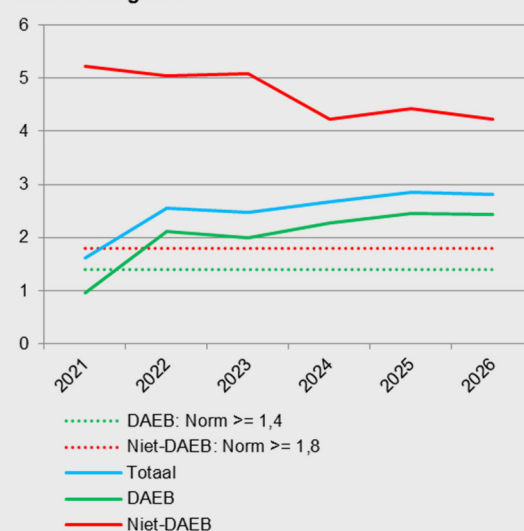
DAEB

In de eerste prognosejaren ligt de ICR nog maar net iets boven de norm en in 2021 nog éénmalig er onder. Vooral de tijdelijk hogere vennootschapsbelastinglast (ten gevolge van de onzekerheid met betrekking tot het openstaande bezwaarschrift 2018 en de mogelijke gevolgen ervan op de fiscale resultaten 2019 tot en met 2021) is hier debet aan. Ook waren bepaalde onderhoudslasten (Dagelijks Onderhoud) veel hoger dan begroot. Daar tegenover is de huur van januari 2022 per abuis geïncasseerd in december 2021. Wat van invloed is op de ICR in zowel 2021 (positief) als in 2022 (negatief).

Niet-DAEB

De niet-DAEB tak is in het huidige scenario vooral gericht op het aflossen van de interne lening en een beperkte ontwikkeling van Niet-DAEB woningen. Door de nieuwbouwactiviteiten stijgen de rentelasten en laat de ICR een dalend verloop zien, echter blijft deze ruimschoots boven de norm.

Ontwikkeling ICR

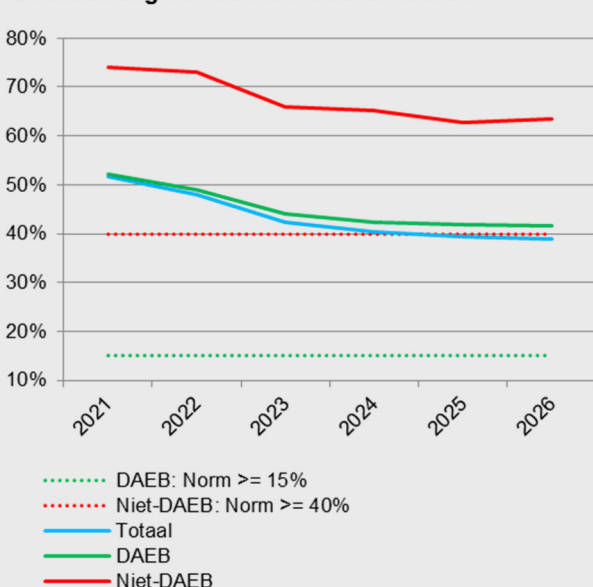


Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit geeft aan in welke mate de organisatie gefinancierd is met eigen vermogen. Een hoog eigen vermogen is een buffer voor zowel operationele als marktrisico's.

De solvabiliteitsratio is en blijft in beide takken ruim voldoende.

Ontwikkeling solvabiliteit beleidswaarde



Loan to Value beleidswaarde

De Loan to Value geeft aan in welke mate het bezit is gefinancierd met leningen. Aw beoordeelt de Loan to Value op basis van de beleidswaarde. De Loan to Value op basis van de beleidswaarde mag de gehele prognoseperiode niet boven de 85% uitkomen.

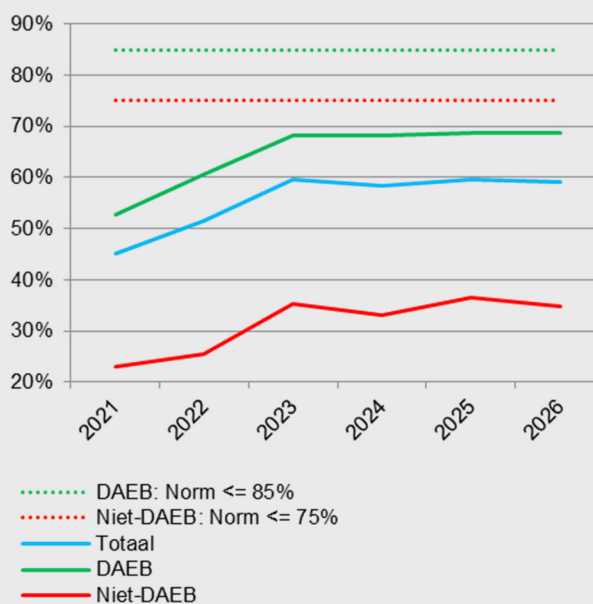
DAEB

De verwachte investeringen leiden ertoe dat de Loan to Value in de komende jaren meer richting de norm gaat. Bij toekomstige investeringsbeslissingen wordt deze ratio nauwlettend gevolgd om te voorkomen dat deze de grens van 85% passeert.

Niet-DAEB

De niet-DAEB tak is in het huidige scenario vooral gericht op het aflossen van de interne lening en een beperkte ontwikkeling van Niet-DAEB woningen. De Loan to Value blijft de komende jaren op een laag niveau.

Ontwikkeling LTV beleidswaarde

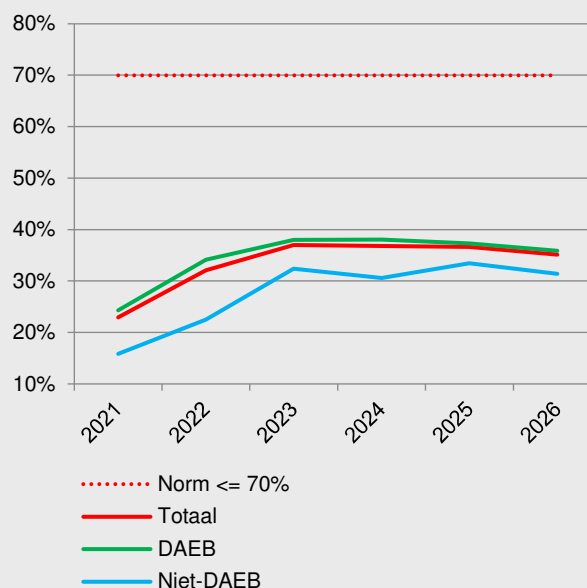


Discontinuïteitsratio marktwaaarde

De discontinuïteitsratio geeft de verhouding van de marktwaaarde van de leningenportefeuille en de marktwaaarde van het onderpand weer. Dit onderpand heeft een bepaalde waarde bij gedwongen verkoop.

De discontinuïteitsratio is en blijft in beide takken ruim voldoende.

Ontwikkeling discontinuïteitsratio



9. Governance Risk en Compliance

9.1 Organisatie Corporate Governance

Woonpartners is lid van Aedes. Het lidmaatschap van Aedes is op haar beurt gekoppeld aan de Governancecode Woningcorporaties. Doordat we ons binden aan deze code laten we zien waarvoor we staan en waarop we aanspreekbaar zijn. De nieuwe Governancecode 2020 van Aedes en Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties is door de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen besproken en onderschreven. De code geeft de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. De code kent de volgende vijf principes. Deze gelden primair voor de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen en voor onze medewerkers:

- 1 We hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- 2 We zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- 3 We zijn geschikt voor onze taak en daarop aanspreekbaar.
- 4 We gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- 5 We beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

Woonpartners hecht grote waarde aan deze principes. Als we van een bepaling van de code afwijken, leggen we dit gemotiveerd uit, (het zogenaamde pas toe of leg uit principe). In 2021 is verder invulling gegeven aan de uitgangspunten van deze Governancecode. In de verschillende onderdelen van dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop bovenstaande principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast. Daarnaast onderzoeken we eens per vier jaar onze maatschappelijke prestaties in de vorm van een visitatie door een onafhankelijk bureau.

Compliance

Compliance gaat ook over gedrag van medewerkers, over hoe we ons werk doen en uiteindelijk over de reputatie van de organisatie. En dus is compliance vooral ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Compliance is noodzakelijk voor een adequate en integere bedrijfsvoering. De complexiteit van veranderingen in wet- en regelgeving en de implementatie van deze aanvullingen in onze bedrijfsprocessen is een uitdaging op zich. Vanwege de omvang van Woonpartners is geen aparte 'compliance-officer' benoemd, maar zijn de proceseigenaren als eerste verantwoordelijk voor de borging van de veranderingen c.q. optimalisaties in de processen. De naleving maakt expliciet onderdeel uit van het Management Control Framework (MCF). De controle op naleving gebeurt door de controller en deze rapporteert (indien nodig), hierover aan de directeur-bestuurder.

Integriteit

Woonpartners hecht veel waarde aan integriteit. We hebben een integriteitscode waar alle medewerkers, directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen zich aan hebben geconformeerd. In 2021 hebben zich géén integriteitskwesties voorgedaan die tot nader onderzoek hebben geleid. Daarnaast zijn er in 2021 geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Woonpartners heeft de integriteitscode en klokkenluidersregeling gepubliceerd op haar website. Tenslotte heeft Woonpartners zowel een interne als een externe vertrouwenspersoon. De werkzaamheden van de 'gecertificeerde' vertrouwenspersoon kunnen worden opgedeeld in het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting.

Net als de integriteitscode is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) een onderwerp dat we voortdurend onder de aandacht brengen en bespreken met alle medewerkers. Vragen omtrent de AVG kunnen intern worden voorgelegd aan de Functionaris Gegevensbescherming (FG). Daarnaast is er een privacyreglement intern/extern opgesteld waarin de rechten en plichten zijn opgenomen van betrokkenen en waarin wordt uitgelegd hoe Woonpartners omgaat met privacygevoelige informatie.

Om integer handelen te bevorderen, wordt er gebruik gemaakt van o.a.:

- De integriteitscode Woonpartners. Deze code geeft regels met betrekking tot integer handelen en is terug te vinden op de website van Woonpartners.
- De klokkenluidersregeling Woonpartners. Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) misstanden.
- Een onafhankelijke aangewezen vertrouwenspersoon ongewenst gedrag/integriteit.
- Een Functionaris Gegevensbescherming (FG).
- De Governancecode Woningcorporaties/de Aedescode.
- Andere getroffen maatregelen om integriteit bespreekbaar te maken:
 - het onderwerp staat tenminste eenmaal per jaar op de agenda van ieder werkoverleg;
 - door middel van casuïstiek wordt het onderwerp periodiek voorgelegd aan alle medewerkers;
 - over het verslagjaar 2021 hebben de leidinggevenden en de directeur-bestuurder verantwoording afgelegd over het integer handelen door het ondertekenen van een 'Integriteitsverklaring leidinggevenden'.

9.2 Risicomanagement

De corporate Governancecode zegt over risicobereidheid: *“het bestuur legt verantwoording af over de risicobeoordeling en beschrijft de voornaamste risico's waarvoor de stichting zich geplaatst ziet in relatie tot haar risicobereidheid”*. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving (RJ 400) moet een corporatie iets zeggen over de bereidheid om risico's en onzekerheden al dan niet af te dekken.

Het algemene risicobeleid van Woonpartners is gebaseerd op de volgende basisprincipes:

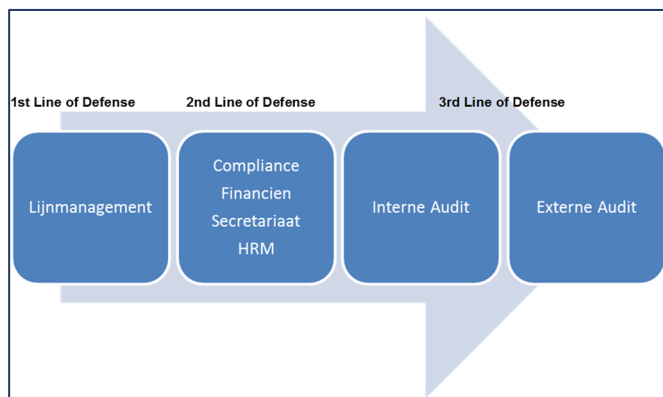
- Er worden geen activiteiten of verplichtingen aangegaan die de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen;
- Er worden uitsluitend verplichtingen aangegaan voor activiteiten en investeringen die passen binnen de organisatie -, volkshuisvestelijke doelstellingen en de begroting;
- Er worden geen speculatieve grondposities ingenomen;
- Blijvend voldoen aan de normen en criteria die worden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Risicomanagement is het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden binnen ons werkdomein en bij het behalen van onze gestelde doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel operationeel, extern als strategisch van aard zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een doorlopend proces en vindt systematisch, gestructureerd en proactief plaats binnen Woonpartners. Men kan echter nooit de absolute zekerheid verschaffen dat strategische doelstellingen in alle opzichten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd of dat er geen materiële risico's optreden. De controller is samen met de proceseigenaren verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De controller rapporteert aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. En de extern accountant rapporteert weer over de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Interne beheersingsomgeving

Woonpartners gaat bij de interne beheersing uit van het model van de 'Three Lines'. Op een aantal punten is en blijft er een overlap tussen de drie lijnen. Eind 2021 is begonnen met het versterken van de eerste lijn. Daarnaast zijn de controles zoals uitgevoerd door tweede lijn meer geïntegreerd binnen de afdeling BV, zodat er geen dubbel werk wordt verricht. De controller (auditfunctie) voert daartoe (op basis van het controle jaarplan 2021-2022) onderzoeken uit naar opzet, bestaan en werking van genomen beheersmaatregelen. De externe accountant heeft tijdens de interim controle geen significante bevindingen geconstateerd bij de beheersingsomgeving.

Vanuit de 'Three Lines' zijn diverse interne audits/ reviews uitgevoerd in 2021. Tijdens de audit staat het systematisch en gedisciplineerd controleren van de beheersmaatregelen binnen één en meerdere processen centraal. Bij geconstateerde tekortkomingen in de opzet of de werking van de beheersmaatregelen zijn adviezen ter verbetering in de rapportage opgenomen. Uit de gevoerde reviewgesprekken in 2021 blijkt dat er zich geen situaties hebben voorgedaan die ervoor hebben gezorgd dat de eerste en/ of tweede Line hun taken niet naar behoren konden uitvoeren. Uit de gehouden gesprekken blijkt



tevens dat de verantwoordelijke lijnmanagers goed op de hoogte zijn omtrent welke potentiële risico's er zijn binnen de aan hem/haar toevertrouwde aandachtsgebieden. De deskundige ondersteuning vanuit de tweede Line richting de eerste Line is daarin complementair.

Operationele risicobereidheid

Woonpartners geeft inzicht in de mate van risico's die de onderneming bereid is te aanvaarden. De risicoparaagraaf vindt zijn basis in de wet (art.2:391 Burgerlijk Wetboek). Wij hanteren onderstaande richtlijnen om de risicoparaagraaf te beschrijven en in te spelen op bovenstaande richtlijnen:

- 1 De risicobereidheid met betrekking tot de significante risico's en onzekerheden.
 - 2 De effecten van de getroffen beheersmaatregelen.
 - 3 Een beschrijving van de impact op het resultaat indien de risico's/ onzekerheden zich verwezenlijken.
 - 4 Risico's en onzekerheden met een mogelijke belangrijke impact in het lopende boekjaar.
 - 5 Verbeteringen in het systeem van risicomanagement die zijn of worden aangebracht.
-
- 1) De risicobereidheid is geen vastliggend getal, derhalve is het vergelijken met een vaststaande norm niet mogelijk. De indicator is namelijk onderhevig aan de omvang van de onderliggende kasstromen die op hun beurt weer onderhevig zijn aan gewijzigde inzichten. Derhalve wordt elk kwartaal het netto-risicobedrag afgezet tegenover het begrote-risicobedrag. Eén en ander is gebaseerd op de begrote c.q. gerealiseerde kasstromen per beleidsterrein.
 - 2) De genomen mitigerende beheersmaatregelen (zie paragraaf interne beheersingsomgeving) zorgen ervoor dat het netto-risicobedrag uitkomt op € 1.026 k in 2021 (begroot: € 1.203 k). Zie hiervoor de tabel bovenaan de volgende pagina.
 - 3) In het overzicht staat per risicogebied welk risicoprofiel er is gekwantificeerd a.d.h.v. gevoerde gevoeligheidsanalyses.
 - 4) De incidentele operationele risico's, met een maximale horizon van 5 jaar worden periodiek vermeld in de kwartaalrapportages. Daarnaast zal er in 2022 wederom een heroverweging plaats gaan vinden m.b.t. de externe en strategische risico's.
 - 5) Het afgelopen jaar is een groot gedeelte van de processen opnieuw bekeken qua Kans/ Impact. E.e.a. heeft ertoe geleid tot een lichte aanpassing in het begrote risicobedrag.

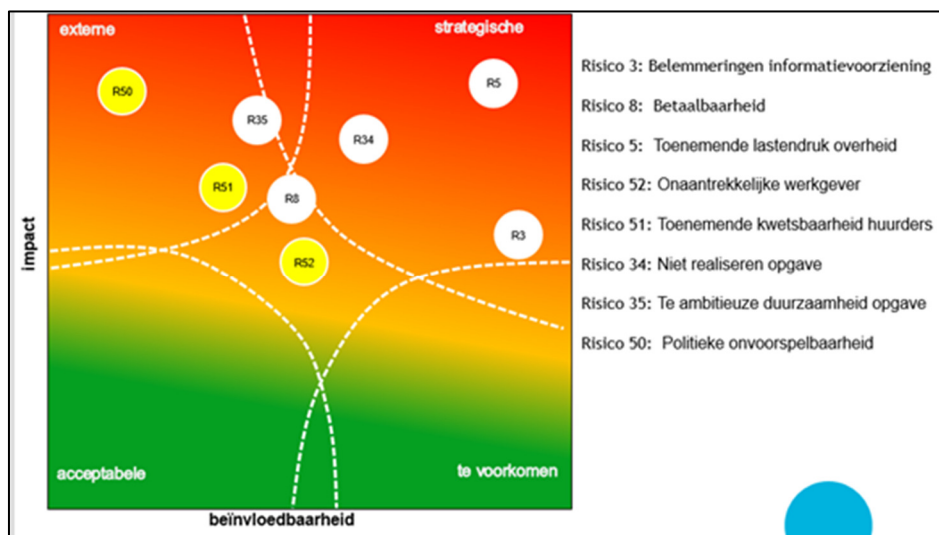
In 2021 heeft er wederom een integrale herijking plaatsgevonden van alle aanwezige risico's binnen de diverse risicogebieden. Bij deze herijking zijn naast de proceseigenaren ook de uitvoerende medewerkers actief betrokken. E.e.a. heeft geresulteerd in de hieronder getoonde risicoprofielen (kans en impact). Het gaat hierbij niet alleen om risico's die financiële gevolgen hebben, maar ook om niet-financiële risico's (juridisch/imago/fiscaal). Uit de profielen blijkt hoe groot de kans/impact van het optreden van risico's is per risicogebied. Dit beeld is t.o.v. 2020 niet wezenlijk gewijzigd. De riskmap vormt de basis voor de interne audit en de accenten die worden gelegd bij het nemen van beheer- en verbetermaatregelen.

Samenvatting risicoprofiel WP 2021						
Beleidssterrein	Begroet 2021	1e kwartaal 2021	2e kwartaal 2021	3e kwartaal 2021	4e kwartaal 2021	2020
1. Projectontwikkeling	422	403	332	230	191	260
2. Invest. (energetisch)	176	177	178	179	177	111
3. Planmatig onderhoud	103	103	105	109	104	95
4. Mutatie onderhoud	42	42	42	57	83	48
5. Service Onderhoud	81	81	81	81	106	87
6. Overige Kosten	61	63	70	70	80	51
7. Salarissen	16	14	14	14	14	15
8. Treasury	50	40	37	28	18	50
9. Verhuur	230	229	228	229	229	225
10. Verkopen	22	22	16	24	24	33
Totaal	€ 1.203	€ 1.174	€ 1.103	€ 1.021	€ 1.026	€ 975

Het risicoprofiel is uitgedrukt in ingeschatte kasstromen bestaande uit de kasstromen per beleidssterrein rekening houdend met de mitigerende beheersingsmaatregelen zoals hierboven beschreven.

Strategische en externe risicobeoordeling

Onder de strategische/ externe risico's vallen risico's/onzekerheden, met een externe ontstaansgrond. Die kunnen een belemmering vormen om de strategie en/of de activiteitenplannen van Woonpartners te realiseren en mogelijk invloed hebben op de lange termijn doelstellingen. Woonpartners gaat in 2022 de strategische en externe risico's opnieuw vaststellen. Voor 2021 werden de volgende externe en strategische risico's als potentieel het hoogst ingeschat.



Bij het bepalen van de mate van impact kijkt Woonpartners naar het potentiële effect van het risico op o.a., imago, financiën, effect op de organisatie, effect bij de huurder, bedrijfsvoering etc.:

- Hoog : wanneer het invloed heeft op de strategie van Woonpartners als geheel;
- Midden : voor zover het betrekking heeft op meerdere afdelingen;
- Laag : als de invloed relatief beperkt is en niet verder gaat dan één afdeling.

Wij hebben een intern risicobeheersing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn beschreven in de bovenstaande paragraaf.

Coronavirus

Het risico op een pandemie was duidelijk een risico waar de corporatiewereld geen rekening mee heeft gehouden. In 2020 was er nog de verwachting dat e.e.a. zou gaan leiden tot structurele afgeleide risico's. De algemene verwachting was toen dat o.a.:

- de huurachterstanden zouden toenemen;
- de derving zou toenemen (als gevolg van verminderde belangstelling);
- het ziekteverzuim hoger uit zou gaan vallen;
- de sociale isolatie zou toenemen.

Ondertussen weten we dat we wederom zijn ingehaald door de realiteit. Bovenstaande verwachtingen hebben zich niet (of in beperkte mate) voorgedaan in 2021. De volledige impact van het coronavirus is echter nog niet te overzien, maar heeft al wel geleid tot nieuwe ontwikkelingen op de arbeidsmarkt (en diens gevolgen), mogelijke blijvende verstoringen in de productieketens, versnelde digitale innovaties en aangepaste sociale omgangsvormen. Net als in 2020 zal ook voor 2021 gelden dat er extra aandacht zal worden gegeven om te bekijken of we voor deze nieuwe risico's extra mitigerende maatregelen nodig hebben. Wij houden de vinger aan de pols, maar moeten ons realiseren dat het 'Nieuwe normaal' wederom ingehaald zou kunnen worden door een nieuwe realiteit.

9.3 'In control' verklaring

Het risicoprofiel van Woonpartners past op basis van de hiervoor beschreven risico's binnen de acceptabele grenzen. Ook in 2021 zijn de 24 Business-riskvragen doorgelopen. De uitkomst was dat Woonpartners Midden-Holland over 2021 een Risicoscore had van Laag. Het interne risicobeheersing- en controlesysteem heeft in 2021 op het gewenste niveau gefunctioneerd. Elk systeem van risicomanagement heeft echter de inherente beperking in zich dat fouten nooit helemaal kunnen worden uitgesloten. Ook kosten-baten begrenzen de ruimte om op alle beheersmatige aspecten voor een 100% score te gaan. Het zorgvuldig beschreven risicoprofiel en een goed functionerende werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen, kunnen echter een redelijke mate van zekerheid bieden. Woonpartners heeft een afdoende effectief systeem van interne beheersing ingericht in relatie tot de doelstellingen van de organisatie. Ook de uitkomsten van de interne audits geven voldoende vertrouwen dat de primaire bedrijfsprocessen worden beheerst, waardoor de betrouwbaarheid van de verantwoordingsinformatie via de planning- & controlcyclus is geborgd. De managementletter van EY over de jaarrekeningcontrole 2021 geeft in dit kader dezelfde constatering.

R.M. Welzijn
directeur-bestuurder

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

10.1 Algemeen

Begin 2021 waren we optimistisch over de snel beschikbaar gekomen vaccins en de mogelijkheid om de Covid-19 pandemie te bestrijden. Door de opkomst van nieuwe varianten werd echter duidelijk dat het virus nog wel even onder ons blijft. Een groot deel van het jaar bestond voor velen van ons toch weer uit thuiswerken en 'teams-vergaderen'. We raken er aan gewend en we worden er beter in. Toch heeft de echte ontmoeting vaak de voorkeur. Het maakt het werken plezieriger en de gesprekken beter. Dat geldt zeker voor de contacten met onze huurders en andere belanghouders. In 2021 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen toch meerdere keren kunnen overleggen met het bestuur van de huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (HRHM). Onze zorgen over de gevolgen van Covid-19 voor onze huurders hebben onder meer geleid tot coulance bij huurbetalingen en het niet doorvoeren van de reguliere huurverhoging.

Ook de grote druk op de woningmarkt bleef. We spreken zelfs weer van een wooncrisis. Daar hebben vooral de starters en middeninkomens last van, maar ook voor oudere huishoudens is het ontbreken van passende huisvesting een probleem. De schaarste aan materialen en menskracht, stijgende prijzen en trage procedures maken een snelle toename van de nieuwbouwproductie lastig. Het is belangrijk dat het kabinet Rutte IV deze crisis erkent en tot maatregelen komt. De geleidelijke afschaffing van de verhuurdersheffing is goed voor de investeringsmogelijkheden van de corporatiesector. Met name in het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland lopen benodigde en mogelijke investeringen sterk uiteen; de woningvraag is er groot, er is veel nieuwbouw nodig en ook de verduurzaming van de voorraad vraagt om forse investeringen.

In 2021 namen we als Raad van Commissarissen afscheid van Johan Schudde (vanwege een bestuurdersfunctie in de sector) en van Inge Vermeulen (einde tweede termijn). Via een grotendeels digitaal verlopen werving vonden we in Petra van Lange en Rachid el Ousrouti twee nieuwe commissarissen. Beiden volgden ook Johan en Inge op als voorzitter resp. lid van de auditcommissie.

Ook namen we afscheid van René Mascini, die 25 jaar leiding heeft gegeven aan Woonpartners Midden-Holland en voorgangers. Zijn grote betrokkenheid bij de sector en bij het maatschappelijk leven in het werkgebied werden gewaardeerd. Daarvan getuigen het ereburgerschap van de stad Gouda en de vele warme bijdragen tijdens zijn afscheid op en rond 1 juli. We zijn René Mascini dankbaar voor zijn grote inzet en we zijn blij dat Merlien Welzijn zich per 1 september 2021 als directeur-bestuurder aan Woonpartners Midden-Holland heeft verbonden. Vanwege de veranderingen in raad en bestuur hebben we onze zelfevaluatie uitgesteld naar begin 2022. In de eerste helft van 2022 wordt het nieuwe meerjarenbeleid geformuleerd en zullen we samen met de bestuurder onze visie op bestuur en toezicht vernieuwen.

Piet van der Sluijs heeft medio februari 2022 aangegeven dat hij, om hem moverende redenen, zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Woonpartners Midden-Holland beëindigt. De leden van de raad hebben met spijt kennis genomen van zijn besluit. De raad heeft plezierig met Piet samengewerkt en dankt hem voor zijn inzet voor Woonpartners Midden-Holland en zijn inbreng in de raad. Inzake de verantwoording van de RvC voor dit jaarverslag geven we de situatie weer zoals deze voor het jaar 2021 gold.

We zijn er trots op dat Woonpartners Midden-Holland ook in 2021 weer 28 nieuwe woningen heeft opgeleverd en € 15,4 miljoen heeft geïnvesteerd in verbetering en verduurzaming van het eigen bezit. Ook is samen met Woonbron - en tot november 2021 met Mozaïek Wonen - veel energie gestoken in de overname van het Vestiabezit in de gemeente Zuidplas. We steunen als raad de bijdrage aan het oplossen van een volkshuisvestelijk probleem dat voortkomt uit de problemen bij Vestia. Eind december hebben Woonpartners Midden-Holland en Woonbron gezamenlijk een bieding uitgebracht. We verwachten dat begin 2022 de onderhandelingen kunnen worden afgerond.

We danken alle medewerkers van Woonpartners Midden-Holland voor hun inzet en voor de flexibiliteit die ze ook in deze lastige tijden leveren.

10.2 Toezichtvisie Raad van Commissarissen

In de statuten van Woonpartners en het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen beschreven. De documenten zijn te raadplegen op de website van Woonpartners. Als commissarissen van Woonpartners willen wij ervoor zorgen dat onze maatschappelijke opdracht op effectieve en efficiënte wijze wordt uitgevoerd. Wij doen dat met een goede antenne voor wat er speelt in de samenleving en in een goede samenwerking met bestuur en organisatie. De code(s)/kaders zijn te vinden op de website van Woonpartners. De Raad van Commissarissen onderschrijft deze code(s)/kaders.

Onze toegevoegde waarde zien wij in:

- De zorg voor een geschikt bestuur dat (binnen de geldende kaders) passend wordt beloond;
- De zorg voor noodzakelijke en evenwichtige checks and balances;
- De toets of de organisatie 'In control' is, wat betreft de financiële risico's, leiderschap en bedrijfsvoering;
- Het waar nodig versterken van het 'van buiten naar binnen kijken' en het bieden van aanvullende perspectieven om de afweging van meervoudige belangen te beoordelen.

De kernwaarden van Woonpartners -vastgelegd in het meerjarenbeleidsplan en de integriteitscode (oktober 2020)- zijn ook voor ons het vertrekpunt: openheid naar elkaar en de buitenwereld, betrokkenheid bij onze klanten en de samenleving, samenwerken met respect aan resultaten en het nemen van onze verantwoordelijkheid. Vanuit deze kernwaarden vullen wij onze rollen in als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Toezichthouder

Als toezichthouder hebben wij een kritische rol, die gebaseerd is op vertrouwen. Adequate informatie van binnen en buiten de organisatie en goede contacten met belanghebbenden bieden daarvoor het fundament. Wij spreken met regelmaat de directeur-bestuurder, de controller, leden van het MT, medewerkers, de vertegenwoordiging van de huurders en de OR. Wij ontmoeten -met terughoudendheid- andere belanghebbenden (onder meer tijdens de jaarlijkse evenementen). Wij volgen de relevante ontwikkelingen in de samenleving, het werkgebied van Woonpartners, beleid, wet- en regelgeving en laten ons waar nodig informeren over consequenties en implementatie. Wij stellen ons aanspreekbaar op. In gesprekken met de directeur-bestuurder streven wij naar een vragende in plaats van een stellende toon, zodat een open dialoog kan worden gevoerd. Zo nodig zullen we interventies kunnen doen en richtinggevende adviezen geven. Wij komen tot besluiten na het juiste debat gevoerd te hebben en met respect voor ieders mening.

Werkgever

Als werkgever zijn wij verantwoordelijk voor een goed functionerend, bij opgaven en organisatie passend bestuur. Wij dagen de directeur-bestuurder uit om zichzelf te blijven ontwikkelen. In de situatie van een eenhoofdig bestuur hebben wij oog voor het krachtenveld in de organisatie en de bedrijfscultuur. Daarnaast zien we toe op de ontwikkeling van de topstructuur en de werkorganisatie.

Netwerkrol en functioneren Raad van Commissarissen

Om haar taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen zich ook laten informeren door relevante belanghouders en ketenpartners binnen en buiten de organisatie. De Raad van Commissarissen zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Woonpartners. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de OR, de huurdersorganisatie HRHM en de accountant. De Raad van Commissarissen ervaart de contacten met de huurdersorganisatie HRHM en de OR als belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonpartners.

Klankbordrol

In onze klankbordrol geven wij advies en reflectie door van buiten naar binnen te kijken, aanvullende perspectieven te schetsen en de afweging van meervoudige belangen te ondersteunen. Ons functioneren als Raad van Commissarissen is gestoeld op drie pijlers:

Eerste pijler: deskundigheid en diversiteit

Wij willen er zorg voor dragen dat de organisatie gebruik kan maken van de wijsheid (deskundigheid) van een groep mensen met verschillende achtergronden en levenservaring (diversiteit), die op gezonde afstand tot de waan van de dag staan en die de rust hebben om de complexiteit te overzien en zich te (blijven) richten op de essentie. De achtergronden en deskundigheden van ieder lid leiden tot een samenstelling van de Raad van Commissarissen waarin de meest gewenste deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Bij (her)benoeming bekijken we op basis van de ontwikkelingen binnen en buiten Woonpartners welke deskundigheid en diversiteit nodig is. Wij onderwerpen ons eigen functioneren -individueel en gezamenlijk- aan kritische reflectie en evaluatie en zorgen voor onze eigen scholing en ontwikkeling. Jaarlijks evalueren wij met de directeur-bestuurder de onderlinge samenwerking.

Tweede pijler: dialoog en debat

Informatieverwerking, meningsvorming en besluitvorming vinden plaats op basis van actieve, open en kritische dialogen. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

- Zorgvuldige voorbereiding.
- Onderzoekende houding en alertheid op 'group thinking'.
- Vragen stellen en het aangaan van het 'constructieve conflict'.
- Heldere conclusies en -waar nodig- heldere besluiten.

Derde pijler: delen van degelijke, ter zake doende informatie

Omwille van effectiviteit en efficiency gebruiken wij in overleg met de directeur-bestuurder vastgestelde informatiebronnen. Wij maken afspraken over welke informatie er gerapporteerd wordt en hoe vaak. Wij hebben -ieder voor zich en als voltallige Raad van Commissarissen- de plicht om ons adequaat te (laten) informeren. Bronnen zijn voor ons onder meer:

- Door de directeur-bestuurder aangeleverde informatie en rapportages.
- Informatie en rapportages van externe partijen zoals de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de visitatiecommissie, de accountant, maatschappelijke partners, huurdersorganisatie en andere belanghebbenden.
- Het (half)jaarlijks overleg met de OR en huurdersorganisatie HRHM.
- Werkbezoeken en het bijwonen van gebeurtenissen en bijeenkomsten binnen de organisatie.
- Informatie uit 'critical incidents'¹.
- Informatie die de Raad van Commissarissen opdoet bij het in voorkomende gevallen bijstaan van de directeur-bestuurder in de uitvoering van zijn taken.
- Interne en externe publicaties e.d. over ontwikkelingen met betrekking tot de maatschappelijke opdracht en positie van de organisatie.

¹ Het betekent dat ongrijpbare kennis en ervaring op een systematische manier wordt gebruikt tbv het delen van informatie.

Commissies

De Raad van Commissarissen werkt met twee commissies, te weten de remuneratiecommissie en de auditcommissie. In deze commissies wordt dieper ingegaan op relevante informatie of vraagstukken en beide commissies hebben een adviserende rol voor de gehele Raad van Commissarissen. De werkwijze van de permanente commissies is vastgelegd in het reglement van de Raad van Commissarissen, het reglement van de remuneratiecommissie en het reglement van de auditcommissie. In voorkomende gevallen kan de Raad van Commissarissen andere -tijdelijke of permanente- commissies instellen.

Remuneratiecommissie

In de remuneratiecommissie hebben zitting de heer P. van der Sluijs (voorzitter) en mevrouw M.C. Oude Veldhuis. De heer R. el Ousrouti is de heer Van der Sluijs in maart 2022 opgevolgd als voorzitter van de remuneratiecommissie.

Ten aanzien van de directeur-bestuurder zijn de taken van de commissie:

- a. het doen van een voorstel aan de Raad van Commissarissen voor de selectiecriteria en de te volgen procedure voor invulling van een vacature;
- b. het doen van een voorstel aan de Raad van Commissarissen voor de benoeming, schorsing of ontslag van de directeur-bestuurder;
- c. het doen van een voorstel voor een profielschets voor de directeur-bestuurder;

- d. het doen van een voorstel voor het vaststellen van de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder. Ten behoeve daarvan verzoeken de leden van de remuneratiecommissie vooraf de leden van de Raad van Commissarissen om hun oordeel ten aanzien van het functioneren en voeren de leden van de remuneratiecommissie afzonderlijke beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder;
- e. het doen van een voorstel aan de Raad van Commissarissen voor het te voeren bezoldigingsbeleid;
- f. het doen van een voorstel voor het vaststellen van het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder, of aanpassing ervan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het door de Raad van Commissarissen vastgestelde bezoldigingsbeleid;
- g. periodieke beoordeling directeur-bestuurder.

De remuneratiecommissie betreft bij het voorstel van (wijzigingen van) het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder de opvatting van de Raad van Commissarissen over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Beoordeling directeur-bestuurder en remuneratierapport

De Raad van Commissarissen stelt in overleg met de directeur-bestuurder voor het kalenderjaar het beoordelingskader vast. Dit kader heeft betrekking op compliance, beleidsdoelen, ontwikkelingen in de organisatie en de persoonlijke ontwikkeling. De remuneratiecommissie bespreekt de voortgang met de directeur-bestuurder en legt deze vast in een beoordelingsverslag. Jaarlijks voert de remuneratiecommissie gesprekken met medewerkers en met relevante belanghouders en ketenpartners uit het werkgebied. Deze gesprekken vormen mede de basis voor de functionerings- en beoordelingsgesprekken van de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder. In 2021 heeft een dergelijk gesprek niet plaatsgevonden vanwege de bestuurderswisseling per 1 september 2021. In februari 2022 is de remuneratiecommissie namens de Raad van Commissarissen gestart met de werving van twee commissarissen. Deze vacatures ontstaan doordat per 1 juli 2022 de tweede benoemingstermijn van Arie de Kwaadsteniet en Piet van der Sluijs eindigt.

Auditcommissie

In de auditcommissie hebben zitting mevrouw P. van Lange (voorzitter, vanaf 15 februari 2021) en de heer R. el Ousrouiti (lid, vanaf 1 juli 2021). De taak van de auditcommissie is de Raad van Commissarissen te rapporteren over zijn bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied. Hieronder volgen de belangrijkste onderwerpen uit de zeven vergaderingen:

- 27 januari 2021
De auditcommissie heeft in 2020 het voortouw genomen in de evaluatie en aanbesteding van de controle van de jaarrekening en DVI. In december 2020 is de Raad van Commissarissen geadviseerd om in te stemmen met de keuze voor EY. Dat heeft in januari geleid tot de opdrachtverstrekking.
- 28 april 2021
Bespreking managementletter, accountantsverslag en de controleverklaring van de accountant.
- 7 juni 2021
Bespreking risicomanagement en beheersingsmaatregelen, inclusief de invulling van de controle functie. Tevens is het regionale rapport Opgaven & Middelen besproken.
- 16 september 2021
Om te komen tot een besluit inzake het Vestia-bezit in de gemeente Zuidplas heeft de auditcommissie zich laten informeren over het gevolgde proces en de bevindingen die daaruit naar voren kwamen.
- 26 oktober 2021
Bespreking controleplan EY en controleplan WPMH.
Risicomanagement vervolg; house of control.
Treasurystatuut.
- 9 november 2021
Vervolg Due Dilligence onderzoek Vestia, fiscale bevindingen.
- 22 november 2021
Bespreking meerjarenbegroting met en zonder de overname van het Vestia-bezit.

De auditcommissie heeft tijdens de zeven bijeenkomsten in 2021 in zijn hoedanigheid de Raad van Commissarissen geadviseerd om:

- De begroting 2022 goed te keuren;
- De meerjarenbegroting 2022 - 2026 goed te keuren;
- Het treasury jaarplan 2022 goed te keuren;
- Het controleplan WPMH 2022 - 2023 goed te keuren;
- Geadviseerd om het jaarverslag en de jaarrekening 2020 goed te keuren.

De commissie heeft voorafgaand aan de aprilvergadering in 2021 gesproken met de accountant (EY) over de controle van de jaarrekening. Dit gesprek heeft plaatsgevonden buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering en controller.

10.3 Governancecode Woningcorporaties/Toezicht

Toezicht op strategie

Met de ingevoerde Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterkere lokale verankering en er komt meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook worden de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet biedt hiervoor de kaders die verder uitgewerkt zijn in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen heeft op de volgende wijze invulling gegeven aan deze kaders:

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 besproken en goedgekeurd. Alle leden van de raad zijn voorafgaand in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken op het conceptjaarverslag. De binnengekomen opmerkingen zijn allemaal verwerkt.

Na ieder kwartaal is, op basis van de kwartaalcijfers, gesproken over de financiële situatie en werd er inzicht gegeven in de kwalitatieve aspecten en trends. Zodoende heeft de raad een goed beeld van waar de organisatie staat en waarmee ze geconfronteerd wordt. Bij deze besprekingen is de aandacht onder meer uitgegaan naar huuromzet, onderhoudskosten, investeringen nieuwbouw, risico's, ziekteverzuim en aantal fe's. In het kader van de Governancecode (paragraaf 1.5) is jaarlijks verslag uitgebracht aangaande de ingediende klachten en hoe de klachten zijn opgevolgd.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Woonpartners goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Tenslotte constateert de Raad van Commissarissen dat de organisatie haar goed bedient als het gaat om informatie en kwalitatief goede besluitvormingsdocumenten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Voor Raden van Commissarissen geldt een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. Woonpartners wordt op een gedegen manier bestuurd en er deden zich geen bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de Autoriteit in het verslagjaar niet aan de orde was.

Organisatiecultuur en integriteit

In de contacten met bestuur ervaart de Raad van Commissarissen ruimte voor reflectie en tegenspraak. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden integer handelen van hun medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt van groot belang.

Klankbordfunctie

Een van de taken van de Raad van Commissarissen is het uitoefenen van de signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur. De commissarissen moeten, individueel en als collectief, in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. De klankbordfunctie kan gevraagd en ongevraagd tot stand komen. De commissarissen kunnen, zowel individueel als wel collectief, initiatief nemen richting het bestuur.

10.4 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling die jaarlijks wordt besproken en eventueel wordt herzien. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad van Commissarissen diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen (voorgedragen door de huurdersorganisatie HRHM). Vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen zijn in de regel aanwezig bij de diverse activiteiten van de organisatie, maar dat was in 2021 in mindere mate het geval door de Covid-19 richtlijnen. De leden van de Raad van Commissarissen die benoemd zijn op voordracht van de huurderskoepel wonen ten minste eenmaal per jaar een vergadering van de huurdersorganisatie HRHM bij. De profielschetsen zijn gepubliceerd op de website van Woonpartners. In 2021 was Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Functie binnen RvC	Geb. jaar	Benoemd sinds	Aftredend per	Herbenoembaar	Herbenoemd per
Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	Voorzitter	1959	01-07-2018	01-07-2022	Ja	n.v.t.
	<u>Functie:</u>	directeur Leye Nansen BV associate partner Bureau Stedelijke Planning				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- docent/ gastonderzoeker Amsterdam School of Real Estate - commissaris bij woningcorporatie Maasdelta - onafhankelijk voorzitter Centrale Cliëntenraad Careyn				
De heer P. van der Sluijs	Vicevoorzitter	1946	01-07-2014	01-07-2022	Nee	01-07-2018
	<u>Functie:</u>	Zelfstandig consultant				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- lid selectiecommissie wethouders Christen Unie - voorzitter Raad van Toezicht Kernkracht - secretaris Raad van Toezicht Stichting Geschillen Zorg Midden-Holland - lid van de Raad van Advies van het verzetsmuseum Libertum Vrede en Vrijheid				
Mevrouw I.M.P.H.M Vermeulen	Lid RvC & Lid Auditcommissie	1970	01-07-2013	01-07-2021	Nee	01-07-2017
	<u>Functie:</u>	Algemeen directeur Patijnenburg				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- voorzitter Raad van Toezicht MEE Rotterdam Rijnmond - voorzitter Stichting Greenport Food & Flower Xperience				
De heer J.C. Schudde	Lid RvC & voorzitter Auditcommissie	1974	01-07-2013	01-02-2021	Nee	01-07-2017
	<u>Functie:</u>	Financieel directeur Staedion				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- lid financiële commissie VTW - lid Raad van Commissarissen woningcorporatie De Goede Woning Zoetermeer (wordt per 01-02-2021 beëindigd) - lid NBA Stuurgroep Woningcorporaties - lid Strategische klankbordgroep Financiën Aedes				
De heer A. de Kwaadsteniet	Lid RvC	1947	01-07-2014	01-07-2022	Nee	01-07-2018
	<u>Functie:</u>	Directeur/ eigenaar Adequaat projecten				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- Voorzitter vereniging CPO de Vrijheid				

Mevrouw P. van Lange	Lid RvC & voorzitter Auditcommissie	1969	15-02-2021	15-02-2025	Ja	n.v.t.
	<u>Functie:</u>	Lid College van Bestuur STC-group Rotterdam				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- Voorzitter Raad van Toezicht SPON - Commissaris bij Woonstichting 'thuis (voorzitter Audit- en Vastgoedcommissie) (beëindigd per 30-06-2021)				
De heer R. el Ousrouti	Lid RvC	1973	01-07-2021	01-07-2025	Ja	n.v.t.
	<u>Functie:</u>	Directeur Rotterdam Vakmanstad				
	<u>Nevenfunctie(s):</u>	- Penningmeester Stichting Ziek en Onderwijs - Erasmus MC en CED groep				

De Raad van Commissarissen is van mening dat de profielschetsen en de hierin opgenomen competenties/deskundigheden/ervaringen uitgebalanceerd zijn en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. Daarnaast is de Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad van Commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonpartners waardoor gewaarborgd wordt dat de leden van de Raad van Commissarissen op een onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Op grond van de Wet Bestuur en Toezicht dient het streven te zijn dat de Raad van Commissarissen voor ten minste 30% uit vrouwen respectievelijk voor ten minste 30% uit mannen te bestaan. De huidige samenstelling van de Raad van Commissarissen voldoet aan dit streven.

Zelfevaluatie/ educatie

Conform de Governancecode evalueert de Raad van Commissarissen jaarlijks haar eigen functioneren, zowel collectief als individueel. De Raad van Commissarissen heeft eveneens de werkwijze en het functioneren van de commissies van de raad geëvalueerd. De evaluatie vindt plaats aan de hand van de brochure 'Evaluatie van de Raad van Commissarissen en zijn leden' van Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De zelfevaluatie over 2021 was uitgesteld naar begin 2022 omdat de heidag in 2021 is benut voor nadere kennismaking met de twee nieuwe RvC-leden die in 2021 zijn toegetreden en de raadsleden elkaar door het vele online vergaderen weinig hebben ontmoet. Uiteindelijk vond de zelfevaluatie plaats op 20 januari 2022 op kantoor van Woonpartners. Conform de Governancecode vond de zelfevaluatie dit jaar zonder externe begeleiding plaats.

De Raad van Commissarissen heeft bij deze zelfevaluatie gewerkt met een thematische agenda met zowel een terugblik op 2021 als een vooruitblik naar 2022. De werving van twee nieuwe commissarissen en de voorgenomen herbenoeming van de voorzitter kwamen onder andere aan de orde. Daarnaast is het opleidingsplan voor de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Behaalde PE-punten	2019	2020	2021	Totaal
Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	11	12	7	30
De heer P. van der Sluijs	12	7	4	23
De heer A. de Kwaadsteniet	14	7	2	23
Mevrouw P. van Lange	n.v.t.	n.v.t.	15	15
De heer R. el Ousrouti	n.v.t.	n.v.t.	5	5

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden. Elke commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Deze bijscholingen zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Bezoldiging

Op grond van de WNT is de bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen gemaximeerd. Daarnaast heeft de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bindende beroepsregels opgesteld. Deze beroepsregel houdt in dat leden van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging mogen overeenkomen, te weten in 2021, i.c. € 13.550 voor een commissaris en € 20.250

voor de voorzitter van de Raad. De honorering valt hiermee binnen de WNT en binnen hetgeen is aangegeven in de sectorbrede beloningscode.

Gegevens 2021: bedragen x € 1,--				
Naam	Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	De heer P. van der Sluijs	Mevrouw I.M.P.H.M. Vermeulen	De heer J.C. Schudde
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie- vervulling 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/01
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.250	13.550	6.775	1.129
Individueel Toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	8.678	1.486
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.250	13.550	6.775	1.129
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020: bedragen x € 1,--				
Naam	Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	De heer P. van der Sluijs	Mevrouw I.M.P.H.M. Vermeulen	De heer J.C. Schudde
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie- vervulling 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
Gegevens 2021: bedragen x € 1,--				
Naam		De heer A. de Kwaadsteniet	Mevrouw P. van Lange	De heer R. el Ousrouti
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2021		01/01 - 31/12	15/02 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging		13.550	11.856	6.775
Individueel Toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.500	15.342	8.822
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		13.550	11.856	6.775
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020: bedragen x € 1,--				
Naam		De heer A. de Kwaadsteniet	Mevrouw P. van Lange	De heer R. el Ousrouti
Functiegegevens		Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging		13.000	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.800	N.v.t.	N.v.t.

- Woonpartners verstrekt geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid nog heeft het (gewezen) topfunctionarissen die meer verdienen of een ontslagvergoeding hebben gekregen hoger dan de toegestane maximale norm (e.e.a. geldt ook ten aanzien van niet-topfunctionarissen).

10.5 Besluiten Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 zeven keer vergaderd. De belangrijkste besluiten van de Raad van Commissarissen in 2021:

Datum besluit		Omschrijving besluit
15-02-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft ingestemd met de definitieve benoeming van mevrouw P. van Lange tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonpartners Midden-Holland per 15 februari 2021.
15-02-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft de bedragen voor de bezoldiging van de raad in 2021 vastgesteld volgens de VTW-beroepsregel, namelijk een maximale vergoeding van € 13.550,- per jaar voor de leden en € 20.250,- per jaar voor de voorzitter.
15-02-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan de voorgenomen aankoop van grond bij Van 't Verlaat en het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zuidplas.
15-02-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft met instemming kennisgenomen van de concept samenwerkingsovereenkomst met De Zevenster/Welthuis/Fundis.
05-03-2021	Tussentijds	De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder de profielschets vastgesteld.
29-03-2021	Extra	De leden van de Raad van Commissarissen stemmen er unaniem mee in dat de bestuurder de verklaring van Aedes ondertekent waarin akkoord wordt gegaan met deelname aan de leningruil Vestia.
23-02-2021	Tussentijds	De Raad van Commissarissen heeft in het kader van de werving en selectie van een nieuwe commissaris op voordracht van de stichting HRHM, een voorgenomen benoemingsbesluit genomen om de heer Rachid el Ousrouti per 1 juli 2021 te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen.
17-05-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen keurt het concept jaarverslag 2020 goed, behoudens het staatje op pagina 44 onder hoofdstuk 8.2, financiële positie.
17-05-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen stelt de concept jaarrekening 2020 ongewijzigd vast.
17-05-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen stemt in met de definitieve benoeming van de heer R. el Ousrouti tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonpartners Midden-Holland per 1 juli 2021 en tot lid van de Auditcommissie per 1 juli 2021.
17-05-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen neemt kennis van het overzicht van de vier deelplannen en de daarbij behorende fasedocumenten VO Gouda Oost, Middengebied, Oostvogel, VHG en Grexen, en keurt de daarbij behorende investeringen inclusief de overschrijding van de meerjarenbegroting met € 489.345,00 (maar met twee huurwoningen extra) goed.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen stemt in met de definitieve benoeming van mevrouw R.M. Welzijn tot directeur-bestuurder van Woonpartners Midden-Holland per 1 september 2021.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft conform advies van de remuneratiecommissie besloten over waarneming in de periode 1 juli t/m 31 augustus 2021 waarin Woonpartners geen directeur-bestuurder heeft (voor het volledige besluit, zie het besluitenregister van de Raad van Commissarissen d.d. 21 juni 2021)
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de in de brief gemaakte afspraken rondom het vertrek van de directeur-bestuurder.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen neemt kennis van het fasedocument VO Spoorzone A1-locatie Gouda en geeft goedkeuring aan het voorgenomen investeringsbesluit van de directeur-bestuurder voor de realisatie van onderhevig project.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de conceptbiedingen 2022 voor de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de nieuwe Missie, visie en kernwaarden van Woonpartners Midden-Holland.
21-06-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen spreekt af dat alle commissarissen, voor zover zij dat nog niet hebben gedaan, de suppletieaangifte bij de Belastingdienst voor het terugvorderen van BTW vanaf 13 juni 2019 t/m 31 december 2020 in gang zetten.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot het wijzigen van de volmacht aan het WSW, op basis van alleen het DAEB-bezit, minus de te verkopen woningen.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de conceptovereenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht, opgesteld door de WSW aangestelde notaris Van Doorne.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het aanpassen van het aflossingsschema van de interne lening, op basis van het verloop van de leningenportefeuille per ultimo 2016.

30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om vóór 1 november 2021 de, conform het reglement van deelneming WSW, vereiste obligolening aan te gaan.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft de statuten getoetst op actualiteit, het reglement Raad van Commissarissen getoetst, het reglement Bestuur getoetst en geconstateerd dat deze allen nog voldoen.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft het reglement van de Auditcommissie getoetst en gaat akkoord met de twee opgenomen wijzigingen en heeft daarnaast geconstateerd dat artikel 3.2, lid f aangepast moet worden. De verwijzing in deze alinea naar artikel 16, lid 15 van het reglement van de Raad van Commissarissen, moet aangepast worden naar artikel 16, lid 13.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen heeft het reglement Selectie- en Remuneratiecommissie getoetst en gaat akkoord met de opgenomen wijzigingen behoudens de toevoeging bij Artikel 6, sub 4 Paragraaf omtrent notulen. De leden van de selectie- en remuneratiecommissie verzorgen deze notulen zelf en niet het secretariaat. Tevens heeft de Raad geconstateerd dat artikel 4.2, lid g aangepast moet worden.
30-09-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het rooster van aftreden.
15-11-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het auditplan uit het controleplan vast te stellen en het risicomanagement framework te actualiseren en de functie van de controller te evalueren.
15-11-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot het wijzigen van de volmacht aan het WSW, op basis van alleen het DAEB-bezit, minus de te verkopen woningen.
15-11-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het jaarplan 2022 van Woonpartners Midden-Holland.
15-11-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de concept-prestatieafspraken gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.
02-12-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan de begroting 2022 en Financiële Meerjarenbegroting 2022-2026 en Treasuryjaarplan 2022, 1-variant (exclusief overname Vestia) van Woonpartners Midden-Holland.
02-12-2021	Regulier	De Raad van Commissarissen geeft op voorhand goedkeuring aan de keuze die Woonpartners in visitatiebureau maakt.

De Raad van Commissarissen heeft op 9 juni 2022 het jaarverslag goedgekeurd en de jaarrekening 2021 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren samen met de directeur-bestuurder vastgesteld.

Origineel getekend:
Waddinxveen, 9 juni 2022

M.C. Oude Veldhuis
voorzitter Raad van Commissarissen

R. el Ousrouti
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

A. de Kwaadsteniet
lid Raad van Commissarissen

P. van Lange
lid Raad van Commissarissen

R.M. Welzijn
directeur-bestuurder

11. Jaarrekening

11.1 Balans per 31 december (voor voorgestelde resultaatbestemming)

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA	Ref.	2021	2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	B.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	B.1.1	1.313.752	981.829
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B.1.1	251.987	195.923
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B.1.2	4.720	3.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B.1.3	9.977	4.827
Totaal vastgoedbeleggingen		1.580.435	1.186.455
Materiële vaste activa	B.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.931	3.973
Totaal materiële vaste activa		3.931	3.973
Financiële vaste activa	B.3		
Latente belastingvorderingen	B.3.1	-	-
Leningen u/g	B.3.2	30	39
Overige financiële vaste activa	B.3.3	9	9
Totaal financiële vaste activa		38	47
Totale vaste activa		1.584.405	1.190.475
Vlottende activa			
Vorraden	B.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	B.4.1	478	745
Overige voorraden	B.4.2	319	233
Totaal voorraden		796	978
Vorderingen	B.5		
Huurdebiteuren	B.5.1	770	694
Belastingen en sociale premies	B.5.2	9.087	2.743
Overige vorderingen	B.5.3	149	119
Overlopende activa	B.5.4	521	329
Totaal vorderingen		10.527	3.886
Liquide middelen	B.6	8.999	4.366
Totale vlottende activa		20.322	9.230
TOTAAL ACTIVA		1.604.727	1.199.705

PASSIVA	Ref.	2021	2020
Eigen vermogen	B.7		
Herwaarderingsreserve	B.7.1	1.025.374	666.728
Overige reserves *)	B.7.2	-147.493	102.579
Resultaat boekjaar *)	B.7.3	356.153	108.573
Totaal eigen vermogen		1.234.034	877.881
Voorzieningen	B.8		
Voorziening onrendabele investeringen	B.8.1	22.440	5.594
Voorziening latente belastingverplichtingen	B.8.2	50	320
Overige voorzieningen	B.8.3	485	457
Totaal voorzieningen		22.974	6.371
Langlopende schulden	B.9		
Leningen kredietinstellingen	B.9.1	315.844	286.250
Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B.9.2	4.605	3.806
Overige langlopende schulden	B.9.3	1.686	1.543
Totaal langlopende schulden		322.135	291.599
Kortlopende schulden	B.10		
Schulden aan kredietinstellingen	B.10.1	12.906	18.416
Schulden aan leveranciers	B.10.2	2.120	1.338
Schulden aan overheid	B.10.3	100	318
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	B.10.4	770	333
Overige schulden	B.10.5	17	-5
Overlopende passiva	B.10.6	9.670	3.454
Totaal kortlopende schulden		25.583	23.854
TOTAAL PASSIVA		1.604.727	1.199.705

*) Door de aanpassing van de presentatie van de winstbestemming (van na voorgestelde resultaatbestemming naar voor voorgestelde resultaatbestemming) zijn de vergelijkende cijfers over 2020 aangepast.

11.2 Winst- en verliesrekening

(afgerond in € 1.000,--)

	Ref.	Werkelijk 2021	Begroting 2021	Werkelijk 2020
Exploitatie Vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	W.1	54.290	54.741	53.371
Opbrengsten servicecontracten	W.2	3.070	2.914	2.876
Lasten servicecontracten	W.3	-3.070	- 2.914	- 2.902
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	W.4	-3.413	- 3.350	- 3.427
Lasten onderhoudsactiviteiten	W.5	-21.250	- 17.490	- 17.570
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	W.6	-11.105	- 11.378	- 10.203
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.523	22.522	22.145
Verkocht Vastgoedportefeuille				
	W.7			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.386	3.268	3.788
Toegerekende organisatiekosten		-29	- 55	- 55
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.735	- 2.400	- 2.630
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		1.623	813	1.103
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W.8	-30.370	- 19.851	- 15.450
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W.9	379.191	12.341	116.406
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	W.10	47		25
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		348.868	- 7.510	100.981
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	W.11	147	97	181
Kosten overige activiteiten	W.12	-249	- 212	- 227
Netto resultaat overige activiteiten		-102	- 115	- 46
Overige organisatiekosten	W.13	-3.759	-3.950	- 3.313
Leefbaarheid	W.14	-1.038	- 948	- 802
Bedrijfsresultaat		364.115	10.812	120.067
Financiële baten en lasten				
Rentelasten en soortgelijke kosten	W.15	-5.191	- 5.227	- 5.467
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	W.16	3	4	4
Saldo financiële baten en lasten		-5.188	-5.223	-5.463
Resultaat voor belastingen		358.927	5.589	114.604
Belastingen	W.17	- 2.773	- 3.788	- 6.031
Resultaat na belastingen		356.153	1.801	108.573

11.3 Kasstroomoverzicht

(afgerond in € 1.000,--)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	57.969	53.327
Vergoedingen	2.883	2.902
Overige bedrijfsontvangsten	618	668
Renteontvangsten	3	4
Saldo ingaande kasstromen	61.473	56.902
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.746	5.915
Onderhoudsuitgaven	18.910	16.884
Overige bedrijfsuitgaven	11.605	11.000
Renteuitgaven	5.455	5.804
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	185	-
Verhuurdersheffing	6.271	4.725
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	240	203
Vennootschapsbelasting	9.657	18.029
Saldo uitgaande kasstromen	58.070	62.560
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.403	-5.658
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.426	3.839
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode Niet-DAEB	249	-
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	9	14
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	1	2
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	3.685	3.854
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	10.191	14.815
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	805	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	15.217	10.681
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	51	85
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	823
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop Niet-DAEB	-	249
Investerings overig DAEB	221	236
Investerings overig Niet-DAEB	33	31
Externe kosten bij verkoop DAEB	40	51
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	26.558	26.971
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.873	-23.117

	2021	2020
FVA		
Ontvangsten overig	18	100
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	18	100
Kasstroom uit (des)investeringen	-22.855	-23.016
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.500	42.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	21.229	13.778
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	187	179
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.084	28.043
Mutatie liquide middelen	4.632	-632
Geldmiddelen per 1 januari	4.366	4.998
Geldmiddelen per 31 december	8.999	4.366

11.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Woonpartners Midden-Holland is statutair gevestigd in Waddinxveen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 29045958. Het adres is Coenecoop 6, 2741 PG Waddinxveen.

Woonpartners Midden-Holland heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2021). De jaarrekening is opgemaakt op 9 juni 2022.

Activiteiten van Woonpartners Midden-Holland

Woonpartners Midden-Holland is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij heeft toelating in de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Woonpartners Midden-Holland heeft in het verslagjaar haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Woonpartners Midden-Holland zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woonpartners Midden-Holland waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen

bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogte van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december van het boekjaar, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonpartners Midden-Holland, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonpartners Midden-Holland betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gerealiseerd.

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

Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Salderen

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

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard marktconventies van financiële activa opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen de datum waarop Woonpartners Midden-Holland de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode.

Alle verhuureenheden van Woonpartners Midden-Holland maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

Woonpartners Midden-Holland hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen

wordt dan als gedesinvesteed beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij de stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Woonpartners Midden-Holland werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Woonpartners Midden-Holland. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting.

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is, wordt onderbouwd waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat Woonpartners Midden-Holland voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woonpartners Midden-Holland een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien Woonpartners Midden-Holland besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Woonpartners Midden-

Holland het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie.

Indien Woonpartners Midden-Holland bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft Woonpartners Midden-Holland het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 vermeldt Woonpartners Midden-Holland de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonpartners Midden-Holland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonpartners Midden-Holland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonpartners Midden-Holland bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpartners Midden-Holland hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Woonpartners Midden-Holland en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- 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 Woonpartners Midden-Holland en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor wooneenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonpartners Midden-Holland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
- Streefhuur gemiddeld % van de maximale huur		
DAEB	80%	80%
Niet-DAEB	85%	86%
- Norm onderhoud (per VHE)	€ 2.198,--	€ 2.085,--
- Norm beheerlasten (per VHE)	€ 993,--	€ 980,--

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. Rente op schulden worden geactiveerd als onderdeel van de vervaardigingsprijs, mits aan de activeringsvoorwaarden is voldaan.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- Op de terreinen worden niet afgeschreven;

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of de laste die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en, indien van toepassing, teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonpartners Midden-Holland op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 1,27% (2020: 1,46%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk bovengemiddelde verlofuren, gratificaties aan personeel voor dienstjubilea en pensionering en loopbaanontwikkeling, onder voorwaarde van voortdurende van het dienstverband.

De voorziening voor bovengemiddelde verlofuren is gevormd voor in de toekomst uit te betalen verlofuren op grond van Cao-bepalingen (woondiensten cafetariasysteem) of bij einde dienstverband. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar en wordt een drempel gehanteerd van 100 verlofuren.

De voorziening voor gratificaties aan personeel voor dienstjubilea en pensionering is gevormd voor in de toekomst uit te betalen uitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van

transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge-accounting

Woonpartners Midden-Holland heeft geen derivaat dat zich kwalificeert voor een hedgerelatie respectievelijk hedge-accounting.

Overige derivaten

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

11.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonpartners Midden-Holland, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en kosten eigen dienst. Woonpartners Midden-Holland verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatielasten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonpartners Midden-Holland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanering, tweede-kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Personeel

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

Woonpartners Midden-Holland neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonpartners Midden-Holland de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievergoeding.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de 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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk onder de vlottende activa. Latente belastingvorderingen die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonpartners Midden-Holland, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financial leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

11.6 Toelichting Balans per 31 december

(x € 1,--)

ACTIVA

B.1 Vastgoedbeleggingen	2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	1.313.751.979	981.829.453
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	251.986.549	195.923.285
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.720.214	3.874.522
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	9.976.639	4.827.312
Saldo einde boekjaar	1.580.435.382	1.186.454.572

B.1.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde begin boekjaar	981.829.453	865.535.749	195.923.285	176.025.864
Mutaties:				
Gereed gekomen nieuwbouw	6.214.598	19.916.838	-	-
Aankoop	-	701.998	-	-
Investerings bestaand bezit	13.711.038	5.912.928	39.190	53.122
Energetische maatregelen	4.165.161	4.615.583	-	-
Individuele woningverbeteringen	275.410	252.851	12.307	31.869
Ontvangst schenking Woningstichting Midden-Holland	-	-100.000	-	-
Desinvesteringen wegens verkoop	-1.238.645	-1.907.305	-	-
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	-477.753	-495.945	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-13.894.929	-9.188.387	-11.338	-8.797
Waardeveranderingen	323.167.646	96.585.144	56.023.106	19.821.227
Saldo mutaties	331.922.526	116.293.704	56.063.264	19.897.421
Boekwaarde einde boekjaar	1.313.751.979	981.829.453	251.986.549	195.923.285

Het in 2021 gereed gekomen project nieuwbouw is:
- 28 meergezinswoningen in Parkhoven in Waddinxveen.

In 2021 hebben geen aankopen plaatsgevonden.

De investeringen in projecten bestaand bezit hebben onder andere betrekking op grootonderhoudsprojecten. Met name in de complexen Buizerdhoek en Wingerd laagbouw in Waddinxveen en Oud Achterwillens, F.W. Reitzstraat en het Sociaal Pension in Gouda. Daarnaast betreft dit energetische maatregelen en geringe verbeteringen bij planmatig onderhoud verspreid over het gehele bezit.

De desinvestering wegens verkoop heeft betrekking op de verkoop van 13 woningen uit het bestaande bezit in 2021.

Per ultimo 2021 waren 2 woningen verkocht, maar nog niet geleverd. Deze woningen zijn tegen de marktwaarde overgebracht naar de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

De onttrekking aan de voorziening wegens onrendabele investeringen betreft de investeringen in projecten bestaand bezit en energetische maatregelen die geen marktwaardestijging tot gevolg hebben. In het jaar van besluitvorming is het berekende onrendabele deel ten laste van het resultaat gebracht en opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen. Tijdens de uitvoeringsfase worden allereerst de gemaakte kosten ten laste van de voorziening gebracht; nadat de voorziening is uitgeput worden verdere kosten geactiveerd.

Met waardeveranderingen wordt bedoeld de waardeontwikkeling in het afgelopen jaar van het vastgoed in exploitatie. Deze heeft zich in 2021 positief ontwikkeld ten gevolge van marktontwikkelingen, waaronder een stijging van de leegwaarde en een daling van de disconteringsvoet.

<i>Aansluiting marktwaarde versus historische kostprijs</i>	2021	2020
Vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde	1.565.738.528	1.177.752.738
Af: niet gerealiseerde waardevermindering	-1.025.373.860	-666.728.379
Bij: correctie lagere marktwaarde dan historische kostprijs	6.742.810	12.149.574
Vastgoed in exploitatie tegen historische kostprijs	547.107.478	523.173.932

Vastgoedtypes

De onderverdeling van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	Waarderings-variant	2021	2020
Eengezinswoningen	full	667.414.025	531.005.748
Meergezinswoningen	full	861.082.230	618.520.550
Onzelfstandige woonegelegenheden	full	5.204.655	3.726.949
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	8.483.993	6.762.029
Maatschappelijk onroerend goed	full	6.575.490	7.049.285
Parkeergelegenheden	full	16.978.136	10.688.177
Totaal		1.565.738.529	1.177.752.738

Uitgangspunten reële waarde

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het vaststellen van deze waarde per ultimo boekjaar wordt gebruik gemaakt van het waarderingshandboek met toepassing van vrijheidsgraden. De waardering tegen actuele waarde geldt voor de woningen en woongebouwen en de overige verhuureenheden, zoals bedrijfsruimten, garages en winkels.

Aangezien de waardering van de vastgoedbeleggingen niet kan worden afgeleid van courante / recente prijzen op de vastgoedmarkt, is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De reële waarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, berekend op basis van de beide scenario's. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt derhalve berekend op basis van marktconforme uitgangspunten. Verder wordt rekening gehouden met bestaande juridische en feitelijke verplichtingen, verbonden aan het vastgoed waaronder de huidige huurcontracten. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet (zie onderstaande tabel). Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo 15e jaar bepaald volgens de methode van handboek.

In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De gehanteerde uitgangspunten:	2022	2023	2024
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%
Disconteringsvoet:			
* IRS	0,380%	0,380%	0,380%
* risico-opslag	6,340%	6,340%	6,340%
Onderhoudsnorm EGW per vhe UP	€ 960,36	€ 960,36	€ 960,36
Onderhoudsnorm MGW per vhe UP	€ 1.053,68	€ 1.053,68	€ 1.053,68
Onderhoudsnorm EGW per vhe DE	€ 1.628,74	€ 1.628,74	€ 1.628,74
Onderhoudsnorm MGW per vhe DE	€ 1.546,34	€ 1.546,34	€ 1.546,34
Beheernorm per vhe	€ 462,00	€ 462,00	€ 462,00

De gehanteerde uitgangspunten:	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	2,00%	1,90%
Bouwkostenstijging	2,30%	2,4%	2,50%
Looninflatie	2,30%	2,40%	2,50%
Disconteringsvoet:			
* IRS	0,380%	0,380%	0,380%
* risico-opslag	6,340%	6,340%	6,340%
Onderhoudsnorm EGW per vhe UP	€ 960,36	€ 960,36	€ 960,36
Onderhoudsnorm MGW per vhe UP	€ 1.053,68	€ 1.053,68	€ 1.053,68
Onderhoudsnorm EGW per vhe DE	€ 1.628,74	€ 1.628,74	€ 1.628,74
Onderhoudsnorm MGW per vhe DE	€ 1.546,34	€ 1.546,34	€ 1.546,34
Beheernorm per vhe	€ 462,00	€ 462,00	€ 462,00

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Vanwege de nieuwe taxateur is voor 2021 besloten een volledige taxatie uit te voeren en vanaf volgend jaar 1/3 deel via de taxateur te taxeren en 2/3 met een markttechnische update.

Marktwaaarde mutatie

De marktwaaarde in verhuurde staat is in 2021 met € 388,0 miljoen toegenomen. Een overzicht van de mutaties in de marktwaaarde is hieronder opgenomen:

Marktwaaarde per 31 december 2020	1.177.752.738
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	382.884.103
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-
Andere wijzigingen in de software	-
Mutaties in het bezit	5.101.688
Marktwaaarde per 31 december 2021	1.565.738.529

De belangrijkste ontwikkelingen zijn hieronder nader toegelicht:

- Toename als gevolg van parameteraanpassingen door marktontwikkelingen. De parameters met de hoogste invloed op de woning marktwaaardering betreffen de exit waarde (+ 7,97%) en de vrije verkoopwaarde k.k (+ 17,61%). In 2022 is er een grote negatieve correctie door de overdrachtsbelasting (-/- 7,58%).
- De parameteraanpassingen door de validatie van het handboek 2021 zitten versleuteld in de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling.
- Toename door mutatie in het bezit. Er is sprake geweest van oplevering van 28 nieuwbouwwoningen en 1 transformatie van maatschappelijk onroerend goed naar een woning. Daarentegen zijn 13 woningen verkocht, met een negatief effect op de marktwaaarde.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonpartners Midden-Holland heeft voor haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tot slot wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur	Het handboek bepaalt de markthuur modelmatig aan de hand van leegwaarde, bouwjaar, type, oppervlakte en COROP-gebied. Woonpartners hanteert referenties op complexniveau uit de NVM-database.
Leegwaarde	Het handboek gaat uit van de WOZ waarde 2019 geïndexeerd met de leegwaardestijging 2019 en 2020. Woonpartners maakt gebruik van Value Metrics om via een modelmatige waardering aan de hand van 'vergelijkbare' transactiegegevens te komen tot een leegwaarde; deze wordt door de taxateur getoetst.
Disconteringsvoet	Het handboek bepaalt de risico-opslag aan de hand van bouwjaar, type en regio. Woonpartners gebruikt hiervoor Value Metrics om tot een inschatting op complexniveau te komen. MVGM heeft de uitkomsten getoetst op o.a. de kapitalisatiefactor en leegwaarde-ratio en op basis daarvan de disconteringsvoet aangepast of akkoord bevonden.
Mutatie- en verkoopkans	Het handboek bepaalt de mutatie- en verkoopkans op basis van de historische mutatiegraad. Woonpartners kijkt hier van af binnen de richtlijnen van de Best practices woningen 2021 opgesteld door Value Metrics.
Onderhoud	Het handboek bepaalt het onderhoud aan de hand van bouwjaar en type. Woonpartners maakt gebruik van de vastgoed taxatiewijzer waarin eveneens onderscheid wordt gemaakt naar bouwjaarklasse en type, echter met een grotere differentiatie naar types. De taxateur heeft nog een kleine correctie uitgevoerd voor nieuwbouwwoningen.
Exit yield	Voor de marktwaaardering 2020 heeft de taxateur bij geen van de woningcomplexen gebruik gemaakt van een aangepaste exit yield, bij de waardering 2021 is er bij 108 woningcomplexen gebruik gemaakt van een aangepaste exit yield.

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
Woningen:					
Markthuur		€ 1.028	€ 862	€ 746 - € 1334	€ 636 - € 1254
Exit yield	doorexploiteren	3,84%	4,76%	3,3% - 5,5%	3,67% - 6,2%
	uitponen	3,64%	4,42%	2,7% - 5,25%	2,95% - 8,8%
Leegwaarde		€ 280.893,98	€ 225.292,74	€ 163.655,- - € 479.796,-	€ 140.775,- - € 395.435,-
Leegwaardestijging	2020	10,63%	7,10%	10% - 11%	7,1% - 7,5%
	2021	4,63%	2,00%	4% - 5%	2%
	2022 e.v.	2,00%	2,00%	2%	2%
Disconteringsvoet	doorexploiteren	5,28%	5,32%	4,88% - 6,35%	5,02% - 5,67%
	Uitponen	5,92%	5,94%	5,07% - 7,85%	5,64% - 6,29%
				-	-
Mutatie- en verkoopkans	doorexploiteren	6,30%	6,30%	4,00% - 12,00%	4,00% - 12,00%
	uitponen jaar 1	2,53%	2,53%	0,00% - 14,00%	0,00% - 14,00%
	uitponen jaar 2 t/m 5	1,94%	1,94%	0,00% - 12,00%	0,00% - 12,00%
	uitponen jaar 6 t/m 15	7,35%	7,35%	4,00% - 14,00%	4,00% - 14,00%
	uitponen jaar 8 t/m 15	6,30%	6,30%	4,00% - 12,00%	4,00% - 12,00%
Onderhoud		€ 1.581,16	€ 1.501,28	€ 890,- - € 2.205,-	€ 1.187,- € 1.918,-
Onderhoud UP		€ 1.020,09	€ 896,64	€ 667,- - € 1.430,-	€ 694,- € 1.182,-

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
BOG/ MOG:					
Markthuurstijging	jaar 1 t/m 5	-0,5%	0,0%	-0,95% - 0%	0% - 0%
Exit yield	doorexploiteren	7,27%	9,66%	4,6% - 13,00%	8,64% - 16,67%
Disconteringsvoet	totaal disconteringsvoet	5,98%	8,72%	4,75% - 9,5%	8,40% - 9,31%
Onderhoud	per m2 BVO	€ 7,70	€ 6,70	€ 6,00 - € 9,7	€ 6,00 - € 7,30

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
Parkeergelegenheden:					
Markthuur		€ 141,98	€ 61,09	€ 40,- - € 185,-	€ 0,- - € 176,-
Exit yield	doorexploiteren				-
	uitponen	6,50%	6%	6,5% - 6,5%	6,40%
Leegwaarde		€ 25.923	€ 19.167,-	€ 5.000,- - € 35.000,-	€ 4.501,- - € 45.419,-
Leegwaardestijging	2022	1,80%	1,80%	1,8%	1,8%
	2023	1,90%	1,90%	1,9%	1,9%
	2024	1,90%	1,90%	1,9%	1,9%
				-	-
Disconteringsvoet	doorexploiteren	6,50%	6,35%	6,5%	6,35%
	uitponen	6,75%	6,35%	6,8%	6,34% - 6,35%
Onderhoud		€ 152,00	€ 152,00	€ 56,- - € 187,-	€ 56,- - € 187,-

Schattingen

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

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

	Procentuele toename	Effect op de marktwaarde in € mln	Toename marktwaarde in procenten
Markthuur	5,0%	16,4	1,08%
Leegwaarde	5,0%	41,6	2,73%
Disconteringsvoet	5,0%	-48,4	-3,18%
Mutatiegraad	5,0%	7,6	0,50%
Contracthuur	5,0%	29,2	1,92%

Beleidswaarde

De beleidswaarde geeft een indicatie van de door Woonpartners Midden-Holland binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt:

	2021	2020
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	540.303.345	467.570.954
Commercieel vastgoed in exploitatie	188.709.037	172.287.258
Totaal beleidswaarde einde boekjaar	729.012.381	639.858.212

Vastgoedtypes

De onderverdeling van de beleidswaarde naar vastgoedtype is als volgt:

	2021	2020
Eengezinswoningen	325.637.203	305.909.169
Meergezinswoningen	366.544.437	305.983.692
Onzelfstandige woonegelegenheden	4.793.123	3.465.860
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.483.993	6.762.029
Maatschappelijk onroerend goed	6.575.490	7.049.285
Parkeergelegenheden	16.978.136	10.688.177
Totaal	729.012.381	639.858.212
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.565.738.528	1.177.752.738
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	836.726.147	537.894.526

De beleidswaarde is in 2021 ruim € 89 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. De beheer- onderhoudskosten en streefhuur is ten opzichte van 2020 niet grotelijks veranderd, de afslagen ten opzichte van de markt zijn wel groter geworden. De groei komt met name door de lagere kosten voor de verhuurdersheffing en lagere disconteringsvoet.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

		2021	2020
Disconteringsvoet	DAEB	5,17%	5,35%
	Niet-DAEB	6,08%	5,61%
Streefhuur in % maximaal redelijke huur	DAEB	80%	80%
	Niet-DAEB	85%	86%
Streefhuur gemiddeld per maand		€ 633,--	€ 621,--
Lasten onderhoud per jaar (langjarig gemiddelde obv. vastgestelde meerjarenbegroting)		€ 2.198,--	€ 2.085,--
Lasten beheer per jaar (langjarig gemiddelde obv. vastgestelde meerjarenbegroting)		€ 993,--	€ 980,--

Marktwaaarde versus beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	In %	2020	In %
Marktwaaarde per 31 december	1.565.738.528		1.177.752.738	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	120.466.290	-7,7%	8.203.751	-0,7%
Betaalbaarheid (huren)	-701.670.989	44,8%	-344.566.896	29,3%
Kwaliteit (onderhoud)	-183.010.807	11,7%	-134.522.787	11,4%
Beheer (beheerkosten)	-72.510.641	4,6%	-67.008.594	5,7%
Beleidswaarde per 31 december	729.012.381	46,6%	639.858.212	54,3%

Het is ook in de beleidswaarde 2021 toegestaan om voor de stijging van de contracthuur een afwijkende boveninflatoire opslag te hanteren ten opzichte van de marktwaaardeberekening (mits gemaximeerd op de opslag in de marktwaaarde). Woonpartners Midden-Holland kiest er voor om in de afslag betaalbaarheid (huren) in de beleidswaarde haar eigen huurbeleid in te rekenen. De afslag betaalbaarheid neemt toe met € 357,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Het verschil bij beschikbaarheid (+ € 112,3 miljoen) ten opzichte van 2020 ontstaat enerzijds doordat er geen rekening wordt gehouden met het uitponden (verkoopen) van het vastgoed bij mutatie. Bij de meerderheid van de complexen geeft uitponden een hogere waarde. Anderzijds vervallen de kosten koper, wel onderdeel van de marktwaaarde, maar geen onderdeel uitmakend van de beleidswaarde. Per 2021 bedragen de kosten koper 9%, waardoor per saldo de beschikbaarheid (doorexploiteren) zorgt voor een positief effect.

Gevoeligheidsanalyse

Hieronder de impact op de beleidswaarde van de woningen als één van de belangrijke parameters wijzigt:

	Absolute toename	Effect op de Beleidswaarde in € mln
Disconteringsvoet	0,5%	-75,9
Streefhuur per maand	€ 25	47,1
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100	-29,5

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1,49 miljard. Dit betreft de meest recente waardebeoordeling, te weten die per 1 januari 2021.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het Woonpartners Midden-Holland niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/ hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Woonpartners Midden-Holland een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Het woningcomplex aan de Kerkweg-Oost is gebouwd op door de gemeente Waddinxveen in erfpacht uitgegeven grond. De erfpacht is voor de 50 jaar (tot 2033) afgekocht. Ook op het complex Pretoriaplein (e.o.) rust erfpacht. Ook deze erfacht is afgekocht tot 2041.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Terzake van het vastgoed in exploitatie dat op basis van het door Woonpartners Midden-Holland opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaren.

	Boekwaarde 31 december 2021	Verwachte opbrengst- waarde	Aantal woningen
DAEB vastgoed: woningen			
2022	1.497.000	2.480.000	10
2023 tot en met 2026	5.510.000	9.946.000	40
Totaal	7.007.000	12.426.000	50

B.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Aanschafwaarde	2.178.185	2.427.300
Cumulatieve herwaarderings	1.696.337	1.001.481
Boekwaarde begin boekjaar	3.874.522	3.428.781
Herclassificatie naar voorraad wegens terugkoop in het boekjaar	249.115	-249.115
Waardeveranderingen	596.577	694.856
Aanschafwaarde	2.427.300	2.178.185
Cumulatieve herwaarderings	2.292.914	1.696.337
Boekwaarde einde boekjaar	4.720.214	3.874.522

In 2011 heeft Woonpartners Midden-Holland 15 nieuwbouwwoningen "verkocht onder voorwaarden" opgeleverd. Voor deze 15 woningen heeft Woonpartners Midden-Holland per ultimo 2021 een terugkoopplicht. De woningen zijn gewaardeerd tegen de leegwaarde, verminderd met de verstrekte korting van 10%. In 2021 bedroeg de waardevermindering op basis van de leegwaardebepaling voor deze woningen circa 22,0%.

B.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	DAEB vastgoed in ontwikkeling		Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde begin boekjaar	4.233.662	10.658.816	593.650	593.650
Mutaties:				
Investerings nieuwbouw	9.711.655	14.515.971	805.112	-
Geactiveerde uren projectontwikkeling	242.500	223.500	24.700	-
Geactiveerde bouwrente	158.400	212.700	39.200	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	33.719	-1.397.789	348.638	-
Restant verplichting gereed gekomen projecten	-	-62.696	-	-
Gereed gekomen projecten	-6.214.598	-19.916.838	-	-
Saldo mutaties	3.931.677	-6.425.153	1.217.650	-
Boekwaarde einde boekjaar	8.165.340	4.233.662	1.811.300	593.650

De investeringen in nieuwbouw hebben betrekking op de projecten Triangel Parkhoven in Waddinxveen, Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda-Oost in Gouda. Voor aanvullende informatie omtrent de projecten in ontwikkeling wordt verwezen naar het bestuursverslag.

B.2 Materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.931.277	3.973.323
Saldo einde boekjaar	3.931.277	3.973.323

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand begin boekjaar:		
Aanschafwaarde	9.166.269	8.966.935
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.192.946	-4.959.108
Boekwaarde	3.973.323	4.007.827
Mutaties:		
Investerings	253.864	262.867
Desinvesteringen	-80.687	-63.533
Afschrijvingen	-286.128	-285.645
Desinvesteringen afschrijvingen	70.906	51.806
Saldo mutaties	-42.046	-34.504
Stand einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	9.339.446	9.166.269
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.408.169	-5.192.946
Boekwaarde onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.931.277	3.973.323

De investeringen in 2021 betreffen:

Kantoorgebouw	-
Kantoorinventaris	25.049
Automatisering	219.075
Telefonie	9.740
Vervoermiddelen	-

De desinvesteringen in 2021 betreffen:

Verkoop vervoermiddelen	80.687
-------------------------	--------

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

Kantoorgebouw:	
- Grond	Geen afschrijving
- Opstal	50 jaar
- Na-investeringen	10 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
Gereedschappen	5 jaar
Automatisering	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 8 jaar
PV panelen	25 jaar
Zonneschermen	15 jaar
Leasetuinen	15 jaar
Warmtemeters	10 jaar
Domotica	10 jaar

Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt per ultimo 2021 € 3.792.598,-- (2020: € 4.162.511,--).

De actuele waarde van het eigen (kantoor)panden is € 139.000,-- lager dan de boekwaarde. Woonpartners Midden-Holland is niet voornemens om deze (kantoor)panden op korte termijn te verkopen. Ter bepaling of sprake is van een afwaardering is gekeken naar de kleinste Kasstroom Genererende Eenheid (KGE). Voor het kantoorpand betreffen dit de activiteiten van de corporatie als geheel. Gezien het geringe waardeverschil zijn er geen indicaties voor een afwaardering.

B.3 Financiële vaste activa	2021	2020
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	29.616	38.699
Overige financiële vaste activa	8.666	8.666
Saldo einde boekjaar	38.281	47.365

B.3.1 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Het verloop van deze post is als volgt:	2021	2020
Stand begin boekjaar voor saldering met latente belastingverplichtingen	1.966.579	3.098.338
Mutatie wegens waardeverschil:		
Vastgoed in exploitatie	-774.802	-1.025.398
Voorziening uitgestelde beloningen	6.376	-1.715
Mutatie wegens vrijval renteaftrek beperking	-	-250.861
Mutatie wegens tariefwijziging	47.515	146.215
Subtotaal latente belastingvorderingen	1.245.668	1.966.579
Saldering met latente belastingverplichtingen	-1.245.668	-1.966.579
Saldo einde boekjaar	-	-

De latente vorderingen zijn in mindering gebracht op de verplichtingen.

De latente belastingvorderingen bestaan uit:	2021	2020
Tijdelijke verschillen waardering vastgoed in exploitatie	1.125.559	1.857.259
Tijdelijke verschillen waardering voorziening uitgestelde beloningen	120.109	109.320
Tijdelijke verschillen voorwaartse verrekening renteaftrek beperking	-	-
Totaal latente belastingvorderingen	1.245.668	1.966.579

Tarief

De latenties zijn berekend op basis van het toepasselijk tarief in het verwachte jaar van realisatie. Conform het Belastingplan 2022 is deze voor de prognosejaren verhoogd naar 25,8% (2020: 25%).

Disconteringsvoet contante waardeberekening

De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2021 1,69%; de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,27% (2020: 1,46%).

Latentie waardering vastgoed in exploitatie

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie dient een latentie te worden opgenomen. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2021 € 1,096 miljard; de commerciële waarde bedraagt € 1,566 miljard. Uit het waardeverschil, zijnde € 470,0 miljoen volgt een nominale latente belastingverplichting van € 117,5 miljoen. Woonpartners Midden-Holland verwacht dat de woningvoorraad in de toekomst minimaal op een vergelijkbaar niveau blijft, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor (oneindig) ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

Van het deel van het vastgoed in exploitatie waarvan de fiscale waarde per ultimo 2021 hoger ligt dan de commerciële waarde, dient bij waardering op contante waarde een actieve latentie te worden gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat dit aftrekbare tijdelijke verschil op het betreffende vastgoed in de beleidsperiode tot afwikkeling komt. Dit betreft de verwachte verkoopportefeuille en de fiscale afschrijvingsruimte voor de komende 10 jaar. De nominale actieve latentie bedraagt € 1.188.498,--.

Latentie waardering vastgoed in ontwikkeling

De hogere fiscale waarde dan de commerciële waarde leidt tot een latente belastingvordering. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2021 € 30,1 miljoen; de commerciële waarde bedraagt € 10,3 miljoen. Uit het waardeverschil, zijnde € 19,8 miljoen, volgt een nominale actieve latentie van € 5,0 miljoen. Woonpartners Midden-Holland is voornemens alle vastgoedprojecten in ontwikkeling na oplevering zelf te gaan exploiteren, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor (oneindig) ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

Latentie waardering voorziening uitgestelde beloningen

Voor het waardeverschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de voorziening uitgestelde beloningen is een actieve latentie opgenomen. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 125.130,--.

Latentie voorwaartse verrekening renteaftrek beperking

Met ingang van 2019 is ATAD (anti tax avoidance directive) van kracht. Hierin is onder andere opgenomen dat de aftrekbare rente maximaal 30% van de fiscale winst voor rente en waardeveranderingen mag bedragen. Voor het niet aftrekbare deel van de rente mag een latente belastingvordering worden opgenomen indien vanuit de fiscale meerjarenbegroting voldoende ruimte is tot carry-forward verrekening. Door de onttrekking aan de fiscale onderhoudsvoorziening en de hogere fiscale opwaardering van het vastgoed is voor 2020 en 2021 geen sprake van renteaftrekbeperking.

B.3.2 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde begin boekjaar	38.699	56.480
Af: aflossingen	-9.083	-17.781
Boekwaarde einde boekjaar	29.616	38.699

In het nieuwbouwproject Triangel in Waddinxveen zijn in 2014 in opdracht van Woonpartners Midden-Holland 14 koopwoningen gerealiseerd. Een aantal kopers heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om dit te financieren met een starterslening van maximaal € 35.000,-- per koper.

B.3.3 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa betreffen een depot bij PostNL om postafhandelingen op rekening te kunnen verrichten, waarborgsommen voor tankpassen en een bijdrage aan Woningnet.

B.4 Voorraden	2021	2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	477.753	745.060
Overige voorraden	318.549	232.816
Saldo einde boekjaar	796.302	977.876

B.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Per ultimo 2021 waren 2 woningen uit de bestaande voorraad verkocht, maar nog niet geleverd. Deze woningen worden niet meer gekwalificeerd als vastgoedbelegging, maar worden verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De boekwaarde bedraagt € 477.753,--; de verwachte opbrengstwaarde € 546.768,--.

B.4.2 Voorraad onderhoudsmaterialen

Jaarlijks wordt de aanwezige voorraad geteld en afgezet tegen de administratieve voorraad. Hierbij is naast mogelijke voorraadverschillen sprake van prijsverschillen en eventueel afgeboekte materialen. De verschillen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

B.5 Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	770.259	694.241
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.086.993	2.743.468
Overige vorderingen	148.740	119.138
Overlopende activa	520.611	328.920
Saldo einde boekjaar	10.526.603	3.885.767

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

B.5.1 Huurdebiteuren

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Te vorderen van huidige huurders	668.055	586.845
Te vorderen van vertrokken huurders	289.207	310.353
Af: voorziening wegens oninbaarheid huurdebiteuren	-187.003	-202.957
Boekwaarde einde boekjaar	770.259	694.241

De vordering op de huidige huurders in % van de bruto huur bedraagt: 1,2% 1,1%

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid huurdebiteuren is als volgt:	2021	2020
Stand begin boekjaar	202.957	285.367
Dotaties	89.659	96.566
Onttrekkingen	-105.613	-178.976
Boekwaarde einde boekjaar	187.003	202.957

B.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Vermindering verhuurderheffing	-	270.000
Vennootschapsbelasting	9.086.993	2.473.468
Saldo einde boekjaar	9.086.993	2.743.468

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Per ultimo boekjaar is hier sprake van een te ontvangen bedrag, dat betekent dat er reeds hogere voorlopige aanslagen zijn betaald dan op basis van de huidige inzichten tot en met 2021 verschuldigd zijn. Dit is vooral om belastingrente te voorkomen, vanwege de onzekerheid omtrent het nog in behandeling zijnde bezwaar over 2018.

B.5.3 Overige vorderingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Overige debiteuren	226.863	112.285
Fonds startersleningen Triangel	20.235	29.002
Schade-uitkeringen	94.342	94.342
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen	-192.699	-116.490
Boekwaarde einde boekjaar	148.740	119.138

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen is als volgt:	2021	2020
Stand begin boekjaar	116.490	133.943
Dotaties	76.209	-17.453
Boekwaarde einde boekjaar	192.699	116.490

B.5.4 Overlopende activa

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	134.832	26.899
Vooruitbetaalde servicekosten	42.413	89.818
Overige	343.366	212.204
Boekwaarde einde boekjaar	520.611	328.920

B.6 Liquide middelen	2021	2020
Kas	93	93
Banken - Direct opvraagbaar	8.998.671	4.366.222
Gelden onderweg	-	-
Saldo einde boekjaar	8.998.764	4.366.315

Banken - Direct opvraagbaar

Woonpartners Midden-Holland heeft rekening-courantverhoudingen met de Rabobank en de Bank Nederlandse Gemeenten. In de rekening-courantverhoudingen met de BNG vinden de meeste bankhandelingen plaats. De tegoeden staan ter vrije beschikking en dienen niet als zekerheid.

Passiva

B.7 Eigen vermogen	2021	2020
Herwaarderingsreserve	1.025.373.860	666.728.379
Overige reserves	*) -147.493.156	102.579.394
Resultaat na belasting van het boekjaar	*) 356.153.389	108.572.931
Saldo einde boekjaar	1.234.034.094	877.880.704

*) Door de aanpassing van de presentatie van de winstbestemming (van na voorgestelde resultaatbestemming naar voor voorgestelde resultaatbestemming) zijn de vergelijkende cijfers over 2020 aangepast.

B.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed		Herwaarderingsreserve Niet-DAEB vastgoed	
	2021	2020	2021	2020
Stand begin boekjaar	594.514.616	513.622.633	72.213.763	54.472.217
Desinvesteringen	-1.228.621	-1.959.730	-	-
Mutatie herwaardering	305.231.724	82.851.713	54.642.377	17.741.546
Saldo einde boekjaar	898.517.720	594.514.616	126.856.140	72.213.763

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.025,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves, bestaande uit € 898,5 miljoen DAEB en € 126,9 miljoen Niet-DAEB, in het eigen vermogen begrepen (2020: € 666,7 miljoen, waarvan € 594,5 miljoen DAEB en € 72,2 miljoen Niet-DAEB), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, zonder rekening te houden met het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 836,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het eigen beleid niet kan worden gerealiseerd. Dit is de maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonpartners Midden-Holland. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger ingerekend dan in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

B.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand begin boekjaar	102.579.394	114.338.778
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	108.572.931	86.874.145
Overboeking aan herwaarderingsreserve	-358.645.481	-98.633.529
Saldo einde boekjaar	-147.493.156	102.579.394

Voorstel resultaatbestemming

Overeenkomstig de statuten van Woonpartners Midden-Holland dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 van € 356.153.389,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van -/- € 2.492.092,- uit de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 358.645.481,- (betreffende de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie voor de complexen waarvan de marktwaarde de kostprijs overstijgt) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerd resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

B.8 Voorzieningen	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen	22.439.661	5.593.946
Voorziening latente belastingverplichtingen	49.785	320.232
Overige voorzieningen	485.000	456.800
Saldo einde boekjaar	22.974.446	6.370.978

B.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van deze post is als volgt:	Voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed		Voorziening onrendabele investeringen Niet-DAEB vastgoed	
	2021	2020	2021	2020
Stand begin boekjaar	5.593.945	738.672	-	-
Onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	25.075.900	11.241.387	37.459	8.797
Onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	4.676.761	4.200.063	579.505	-
Onttrekking vastgoed in exploitatie	-13.894.929	-9.188.387	-11.338	-8.797
Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	33.719	-1.397.789	348.638	-
Saldo einde boekjaar	21.485.397	5.593.945	954.264	-

Verwacht wordt dat van de voorziening onrendabele investeringen het gehele bedrag binnen 1 jaar wordt aangewend voor nieuwe investeringen.

B.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:		2021	2020
Stand begin boekjaar voor saldering met latente belastingvorderingen		2.286.811	-
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening:			
Dotatie 2018		-	4.944.124
Onttrekking 2018 + 2019		-	-1.719.814
Onttrekking 2020		-	-1.614.945
Onttrekking 2021		-1.173.572	
Mutatie wegens dotatie fiscale herinvesteringsreserve		127.451	
Tariefwijziging		54.763	677.446
Subtotaal latente belastingverplichtingen		1.295.453	2.286.811
Saldering met latente belastingvorderingen		-1.245.668	-1.966.579
Saldo einde boekjaar		49.785	320.232

De latente vorderingen zijn in mindering gebracht op de verplichtingen.

De latente belastingverplichtingen bestaan uit:		2021	2020
Tijdelijke verschillen waardering fiscale onderhoudsvoorziening		1.168.002	2.286.811
Tijdelijke verschillen waardering fiscale herinvesteringsreserve		127.451	
Totaal latente belastingverplichtingen		1.295.453	2.286.811

Van het saldo latente belastingverplichtingen einde boekjaar is een bedrag van € 727.832,-- als langlopend (langer dan 1 jaar) aan te merken, de looptijd is niet langer dan 5 jaar.

Tarief

De latenties zijn berekend op basis van het toepasselijk tarief in het verwachte jaar van realisatie. Conform het Belastingplan 2022 is deze voor de prognosejaren verhoogd naar 25,8% (2020: 25%).

Disconteringsvoet contante waardeberekening

De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2021 1,69%; de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,27% (2020: 1,46%).

Latentie waardering fiscale onderhoudsvoorziening

Op basis van een lopend bezwaarschrift tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2018 is in het fiscaal jaar 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering is een latentie opgenomen ten laste van het resultaat 2020, waarvan in 2021 een onttrekking is opgenomen wegens onderhoudsuitgaven. De nominale waarde van de latentie bedraagt per ultimo 2021 € 1.184.665,--.

Latentie waardering fiscale herinvesteringsreserve

Voor zover mogelijk is het verkoopresultaat fiscaal toegevoegd aan de herinvesteringsreserve. De herinvesteringsreserve kan in 2021 niet volledig worden aangewend voor nieuwbouw. In 2022 wordt echter voldoende oplevering van nieuwbouw voorzien waarmee de restant herinvesteringsreserve volledig kan worden benut. Voor het saldo van de herinvesteringsreserve per ultimo 2021 wordt een latentie opgenomen. De nominale waarde van de latentie bedraagt per ultimo 2021 € 128.256,--.

B.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor toekomstige verplichtingen aan het personeel en het verloop hiervan is als volgt:

	Verlofuren	Toekomstige pensionering	Toekomstige jubilea	Loopbaan Ontwikkelings-budget	Totaal
Stand begin boekjaar	106.400	87.700	83.800	178.900	456.800
Dotatie	42.700	32.400	13.500	51.700	140.300
Onttrekking	-13.900	-	-23.000	-28.900	-65.800
Vrijval	-1.900	-13.500	-9.500	-21.400	-46.300
Saldo einde boekjaar	133.300	106.600	64.800	180.300	485.000

Waarvan					
looptijd < 1 jaar	25.000	6.800	6.900	90.200	128.900
looptijd > 5 jaar	-	96.200	18.900	-	115.100

B.9 Langlopende schulden	2021	2020
Leningen kredietinstellingen	315.843.735	286.249.675
Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.605.180	3.806.471
Overige langlopende schulden	1.686.308	1.542.945
Saldo einde boekjaar	322.135.224	291.599.091

	rentevoet	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	totaal
Leningen kredietinstellingen	1,52%	33.362.411	282.481.324	315.843.735
Verplichting VOV				4.605.180
Overige langlopende schulden	0,00%	1.686.308	-	1.686.308
Totaal	1,63%	35.048.720	282.481.324	322.135.224

	rentevoet	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	totaal
Leningen kredietinstellingen	1,81%	20.734.427	265.515.248	286.249.675
Verplichting VOV				3.806.471
Overige langlopende schulden	0,00%	1.542.945	-	1.542.945
Totaal	1,94%	22.277.372	265.515.248	291.599.091

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

B.9.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:

	2021	2020
Stand begin boekjaar	286.249.674	262.665.662
Bijtellings aflossingsverplichtingen	18.415.988	13.957.065
Schuldrestant + bijtelling begin boekjaar	304.665.662	276.622.727
Bij: nieuwe leningen	45.500.000	42.000.000
Af: aflossingen	-18.044.598	-13.957.065
Af: vervroegde aflossingen	-3.371.390	-
Aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	-12.905.938	-18.415.988
Saldo einde boekjaar	315.843.736	286.249.674

Looptijd en aflossingssysteem

De gemiddelde restant looptijd op de leningen bedraagt 19,7 jaar. De aflossingswijze is 81,6% fixe, 8,8% annuïtair, 5,2% roll-over financiering 3,7% basisrenteleningen en 0,7% lineair.

Marktwaaarde leningportefeuille

De marktwaaarde van de leningportefeuille is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. Hiervoor zijn de interest rate swap curves per Q1 2022 (inclusief opslag) gebruikt. De marktwaaarde komt uit op circa € 359,6 miljoen.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen zijn zekerheden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW heeft per ultimo 2021 € 322,1 miljoen aan leningen geborgd. Hiervan is € 2,0 miljoen teruggestort op een roll over lening met een variabele hoofdsom. Een drietal leningen heeft een gemeentelijke garantie via de gemeente Gouda, het schuldrestant van deze leningen per ultimo 2021 bedraagt € 6,7 miljoen. Verder is er geen ongeborgde langlopende financiering afgesloten.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonpartners Midden-Holland zich verbonden het onderliggende vastgoed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Transacties 2021

In 2021 zijn de volgende transactie uitgevoerd:

Nieuwe leningen:

Type	Geldverstrekker	Stortingsdatum	Hoofdsom	Looptijd	Rente
Flex	BNG	1 juni 2021	7.000.000	4 jaar 1-maands Euribor +/- 0,1% opslag	
Flex *)	BNG	14 juli 2021	7.000.000	4 jaar 1-maands Euribor +/- 0,1% opslag	
Fixe	Monuta	1 september 2021	5.000.000	40 jaar	0,452%
Fixe	BNG	1 september 2021	5.000.000	50 jaar	0,486%
Fixe	BNG	1 oktober 2021	10.000.000	21 jaar	0,559%
Fixe	AEGON	22 december 2021	8.500.000	17 jaar	0,460% + 0,01% fee
Flex	NWB	22 december 2021	5.000.000	2 jaar 1-maands Euribor + 0,17% opslag	

*) Van deze lening met een variabele hoofdsom van maximaal € 7,0 miljoen is in 2021 € 5,0 miljoen opgenomen.

Renteconversies:

Per 1 maart 2021 is voor een BNG-lening met een schuldrestant groot € 1,9 miljoen een nieuwe rente voor de restant looptijd van 11 jaar ingegaan. De nieuwe rente bedraagt +/- 0,05%. Tot 1 maart 2021 was de rente 3,6%.

Per 1 augustus 2021 is voor een BNG-lening met een schuldrestant groot € 2,5 miljoen een nieuwe rente voor de restant looptijd van 24 jaar ingegaan. De nieuwe rente bedraagt 0,495%. Tot 1 augustus 2021 was de rente 3,86%.

In de komende jaren zijn leningen met een restschuld van circa € 23,5 miljoen onderhevig aan een renteconversie. Voor de resterende leningportefeuille staat de rente vast tot einde looptijd.

In 2022 betreft dit drie leningen met een schuldrestant van € 3,5 miljoen en een gemiddelde rente van 4,38%.

In 2023 betreft dit één lening met een schuldrestant van € 3,5 miljoen en een rente van 3,92%.

In 2024 betreft dit twee leningen met een schuldrestant van € 11,4 miljoen en een gemiddelde rente van 2,23%.

In 2025 betreft dit één lening met een schuldrestant van € 3,0 miljoen en een rente van 1,3%.

In 2028 betreft dit één lening met een schuldrestant van € 2,1 miljoen en een rente van 1,15%.

Vervroegd afgelost:

Per 15 januari 2021 is een lening bij de BNG met schuldrestant € 371.390,94 vervroegd afgelost.

Bij het afsluiten van de Flex-lening bij de NWB per 22 december 2021 is een andere Flex-lening bij de BNG vervroegd afgelost. Ook deze lening had een maximale hoofdsom groot € 5,0 miljoen.

Toekomstige transacties

Per ultimo 2021 was er geen sprake van toekomstige transacties met betrekking tot nieuwe langlopende leningen. Ook waren er geen renteconversies overeengekomen.

Derivaten

Woonpartners Midden-Holland maakt geen gebruik van derivaten. Wel heeft Woonpartners Midden-Holland twee basisrenteleningen afgesloten. Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, worden basisrenteleningen gewaardeerd op kostprijs. Beide leningen hebben een hoofdsom van € 6,0 miljoen, een basisrente van respectievelijk 2,75% en 2,78% en een opslag voor de lopende 5 jaarsperiode van 0,24% en 0,27%. Voor de basisrente is de rentevaste periode vanaf de ingangsdatum respectievelijk 35 en 36 jaar en deze lopen derhalve tot november 2047 en april 2049.

B.9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	2.413.348	2.649.600
Waardeverminderingen/ vermeerderingen	1.393.123	735.893
Boekwaarde begin boekjaar	3.806.471	3.385.493
Opwaardering wegens verkoop in het boekjaar	236.252	-
Afwaardering wegens terugkoop in het boekjaar	-	-236.252
Waardeveranderingen	562.457	657.230
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	2.649.600	2.413.348
Waardeverminderingen/ vermeerderingen	1.955.580	1.393.123
Boekwaarde einde boekjaar	4.605.180	3.806.471

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 15 nieuwbouwoorwoningen. Eén van deze woningen is in 2020 door Woonpartners Midden-Holland teruggekocht. Deze woning is in december 2020 weer verkocht aan een nieuwe koper. De levering aan de nieuwe koper heeft in 2021 plaatsgevonden.

B.9.3 Overige langlopende schulden

De overige langlopende schulden betreft de waarborgsommen, die zijn ontvangen van huurders.

De mutaties in de waarborgsommen kunnen als volgt worden toegelicht:	2021	2020
Stand begin boekjaar	1.542.945	1.368.860
Mutatie waarborgsommen	155.401	186.318
Mutatie rente waarborgsommen	-12.037	-12.234
Saldo einde boekjaar	1.686.309	1.542.945
Waarvan waarborgsommen	1.428.634	1.273.233
Waarvan rente waarborgsommen	257.674	269.712

B.10 Kortlopende schulden	2021	2020
Schulden aan kredietinstellingen	12.905.938	18.415.988
Schulden aan leveranciers	2.119.606	1.338.223
Schulden aan overheid	100.062	318.343
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	769.771	333.022
Overige schulden	17.295	-5.201
Overlopende passiva	9.670.172	3.454.070
Saldo einde boekjaar	25.582.845	23.854.445

B.10.4 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Omzetbelasting	605.924	128.788
Loonbelasting	107.155	129.974
Sociale lasten	56.692	74.260
Saldo einde boekjaar	769.771	333.022

B.10.6 Overlopende passiva

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Overlopende rente leningen	2.051.592	2.120.292
Vooruit ontvangen huren	4.499.076	707.873
Met huurders af te rekenen leveringen en diensten	16.429	203.750
Te betalen investeringen en onderhoud	2.934.718	291.816
Te betalen accountantskosten	100.000	26.878
Te betalen servicekosten	22.094	14.528
Personeelsvereniging	4.320	530
Overige	41.944	88.403
Saldo einde boekjaar	9.670.172	3.454.070

Vooruitontvangen huren

De incasso van de huurprolongatie over januari 2022 ad. € 3.876.842,- is reeds op 29 december 2021 uitgevoerd in plaats van 1 januari 2022. Dit verklaart het hoge saldo aan vooruitontvangen huren per ultimo 2021.

Te betalen investeringen en onderhoud

In januari 2022 zijn facturen ontvangen waarvan de werkzaamheden reeds in 2021 waren uitgevoerd. Hierin is 1 factuur begrepen van € 2,2 miljoen aangaande energetische maatregelen in het bestaand bezit.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. Woonpartners Midden-Holland herkent de volgende risico's op het gebied van financiële instrumenten: renterisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, opslagrisico, beschikbaarheidsrisico, solvabiliteitsrisico, valutarisico en operationeel risico.

Renterisicobeheer

Renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en bescherming van het eigen vermogen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. Woonpartners Midden-Holland beheerst en monitort het renterisico integraal, rekening houdend met de verschillende componenten in de totale rentelast, zoals rente- en opslagrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximaliseren op 15 % van de leningenportefeuille (conform richtlijnen van het WSW). Het renterisico kan gemeten worden als de verhouding tussen de hoofdsom van de schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staan van wijzigingen in de rentestanden, herfinancieringen en renteconversies ten opzichte van de totale schuldpositie van de Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland heeft een drietal leningen met een variabel rente en variabel hoofdsom. De maximale hoofdsom van deze drie leningen is € 19,0 miljoen. Verder wordt verwezen naar de toelichting onder de langlopende leningen.

Opslagrisicobeheer

Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de financier/bank boven de variabele Euribor rente óf basisrente (basisrenteleningen) in rekening brengt na enige tijd voor eenzelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Dit risico kan ontstaan door een wijziging in de kredietbeoordeling van Woonpartners Midden-Holland en/of de sector en/of door hogere kosten die de financier/bank door marktomstandigheden en/of wet- en regelgeving genoodzaakt is door te berekenen. Woonpartners Midden-Holland maximeert het jaarlijkse opslagrisico op leningen met een opslagherziening op 15% van de uitstaande nominale hoofdsom van de leningenportefeuille per ultimo voorgaand boekjaar.

Tegenpartijrisicobeheer

Tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonpartners Midden-Holland loopt krediet- of tegenpartijrisico op financiële contracten waarbij zij een vordering heeft op een tegenpartij, zoals op beleggingen c.q. uitzettingen. Voor tegenpartijrisico zijn de richtlijnen uit de Woningwet en de beleidsregels verantwoord beleggen leidend. Het maximale kredietrisico dat Woonpartners Midden-Holland accepteert per tegenpartij bedraagt € 10,0 mln. plus maximaal € 0,5 mln. opgelopen rente.

Liquiditeitsrisicobeheer

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen. Woonpartners Midden-Holland stelt op kwartalsbasis liquiditeitsprognoses op die inzicht geeft in liquiditeitsbehoefte voor de komende 12 maanden. Om te waarborgen dat Woonpartners Midden-Holland aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3,8 miljoen. Deze kredietfaciliteit is niet aangesproken per ultimo 2021 en heeft een doorlopend karakter.

Beschikbaarheidsrisicobeheer

Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken of gelet op specifieke omstandigheden niet bereid zijn geld te verstrekken. Woonpartners Midden-Holland vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Woonpartners Midden-Holland beheerst het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de aflooptdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommiteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

Solvabiliteitsrisicobeheer (op basis van beleidswaarde)

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Het eigen vermogen wordt opgevat als de financiële buffer voor het opvangen van ondernemingsrisico's en is een graadmeter voor de mate waarin Woonpartners Midden-Holland hiertoe in staat is. Woonpartners Midden-Holland houdt een eigen vermogen aan dat minimaal gelijk is aan de door het Aw minimale voorgeschreven solvabiliteit. Woonpartners Midden-Holland zal te allen tijde aan de in leningenconvenanten afgesproken minimale solvabiliteit voldoen om te voorkomen dat leningen direct opeisbaar worden.

Valutarisicobeheer

Valutarisico worden door Woonpartners Midden-Holland uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Operationeel risicobeheer

Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, menselijk gedrag en systemen of externe gebeurtenissen. Woonpartners Midden-Holland beheerst deze risico's door een deugdelijke functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven administratieve organisatie en interne controle en toezicht op naleving van de afgesproken procedures zoals vastgelegd in de AO/IC en rapportages daarover aan bestuur en Raad van Commissarissen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijk gemaximeerde obliogheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in een jaarlijkse obliogheffing van € 184,723,- voor Woonpartners Midden-Holland.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgingsstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de oblioglening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidsstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligolening staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Woonpartners Midden-Holland een aangegane obligolening van € 7,697,000,- die niet is getrokken. Deze oblioglening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Woonpartners Midden-Holland bedroeg, op basis van de oude obliogregeling € 11,5 miljoen.

Obligolening

Woonpartners Midden-Holland heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit berekent 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 woonpartners Midden-Holland 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 prognose 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 Woonpartners Midden-Holland.

Aansprakelijkheid verkochte koopwoningen

De aansprakelijkheid geldt voor:

- Niet aan de koper kenbaar gemaakte afwijkingen van de technische omschrijving. Dergelijke wijzigingen hebben niet plaatsgevonden dan wel zijn aan de koper bekend gemaakt.
- Een ernstige gebrek aan de woning of een onderdeel daarvan. Van een ernstig gebrek is alleen sprake als de hechtheid van de constructie als gevolg van de nieuwbouw is aangetast of in gevaar wordt gebracht.
- Een verborgen gebrek.

Voor de melding van een ernstig gebrek geldt een termijn van twintig jaar en zes maanden, voor een melding van een verborgen gebrek geldt een termijn van vijf jaar en zes maanden. Van ernstige en verborgen gebreken is tot nu toe niets gebleken. De projecten zijn opgeleverd in respectievelijk 2003, 2005, 2009 en 2011.

Dit betreft 17 woningen in het project Swanla Catsburg in Zuidplas, 16 woningen in het project Groen van Prinsterersingel in Gouda, 4 woningen aan het Halewijnplein in Gouda, 40 woningen in het project Swanla Catsburg in Zuidplas, 91 woningen in het project 't Leliepark in Gouda en 15 woningen in het project Groot Swanla in Zuidplas. De hieruit voortvloeiende aansprakelijkheden zijn beperkt. In 2021 zijn er geen koopwoningen opgeleverd.

De 15 in 2011 opgeleverde woningen in het plan Groot Swanla in de gemeente Zuidplas zijn verkopen op basis van koopgarant, met een terugkoopplicht.

Aangegane verplichtingen

Per ultimo 2021 waren er voor enkele nieuwbouwprojecten en projecten in het bestaand bezit verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 53,0 miljoen. Voor de nieuwbouw betreft dit onder andere de projecten Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Van Loonlocatie, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda-Oost in Gouda. In het bestaand bezit betreft het aangegane verplichtingen inzake planmatig onderhoud, R/GO projecten en energetische maatregelen. Voor het onrendabele deel van de aangegane verplichtingen zijn reeds voorzieningen getroffen, zie B.8.1 voorziening onrendabele investeringen.

Financiële instrumenten

Gedurende het verslagjaar is gewerkt conform het vigerende treasurystatuut, waarin het financiële beleid is opgenomen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's / looptijdrisico's. In het verslagjaar zijn geen derivaten afgesloten of aangegaan. Woonpartners Midden-Holland heeft twee basisrenteleningen zonder bijstortverplichting, beide groot € 6 miljoen, in de leningportefeuille.

Prestatieafspraken in relatie tot de waarderingsgrondslag

Woonpartners Midden-Holland is prestatieafspraken overeengekomen met de gemeenten in haar werkgebied, te weten Alphen aan den Rijn, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Eén van de onderwerpen uit deze prestatieafspraken is het aantal woningen dat Woonpartners Midden-Holland (met haar collegacorporaties) beschikbaar houdt in de sociale huursector. Deze prestatieafspraken zijn te beschouwen als verplichtingen die niet direct op het vastgoed rusten en daarmee als zogenaamde "indirecte verplichtingen". Op de balansdatum is er geen sprake van een bestaande verplichting die resulteert in een opname van een voorziening.

Woonpartners Midden-Holland heeft ook bezit in Alphen aan den Rijn. In 2017 zijn met de gemeente Alphen aan den Rijn de ambities en meerjarenafspraken 2017 - 2021 overeengekomen. Omdat dit bezit onder de niet-DAEB portefeuille valt is in maart 2019 afgesproken dat Woonpartners Midden-Holland volgt wat er in Alphen aan den Rijn gebeurt, maar niet actief participeert. Er zullen dan ook geen nieuwe meerjarenafspraken of jaarlijkse prestatieafspraken worden gemaakt.

Met de gemeente Gouda is in 2017 een raamovereenkomst voor de periode 2017 - 2020 ondertekend. Via een door alle partijen ondertekende allonge is deze raamovereenkomst op 7 juni 2021 verlengd. Daarin staat onder andere dat de in de raamovereenkomst 2017 - 2020 gemaakte afspraken onverminderd van kracht blijven en dat het opstellen van een nieuwe raamovereenkomst wordt verschoven naar eind 2021. Inmiddels hebben begin 2022 diverse themabijeenkomsten plaatsgevonden die input opleveren voor de nieuw op te stellen raamovereenkomst.

In 2020 is een nieuwe raamovereenkomst met de gemeente Waddinxveen overeengekomen voor de periode 2020 - 2024.

De raamovereenkomst met de gemeente Zuidplas liep in 2020 af. Er dient nog een nieuwe raamovereenkomst te worden opgesteld. Vanwege een capaciteitsvraagstuk bij de gemeente Zuidplas zal zij het proces om tot een nieuwe raamovereenkomst te komen in de loop van 2022 opstarten.

In juni 2021 heeft Woonpartners Midden-Holland aan de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas een eerste Bod uitgebracht dat ambtelijk besproken is. Na de bestuurlijke overleggen in september en oktober zijn de gemaakte prestatieafspraken voor 2022 in november concreet uitgewerkt. Daarbij opgemerkt dat de woningaantallen qua nieuwbouw voor 2022 hard zijn en voor 2023 en verder indicatief vanwege diverse factoren die sterke invloed op de planning van projecten kunnen hebben. In december 2021 hebben we van alle drie de gemeenten een positieve reactie ontvangen en zijn de prestatieafspraken ondertekend. De definitieve prestatieafspraken en de gemeentelijke reacties daarop zijn gepubliceerd op onze website.

Zekerheidsstelling op bestaand bezit

Woonpartners Midden-Holland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op een deel van het bezit. Zulks tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit huidige verbintenissen tot voldoening van een geldsom uit hoofde van geldleningen of anderszins, waarvoor WSW borg staat of zal staan. In 2021 is deze volmacht geactualiseerd, waarbij het totale DAEB-bezit behoudens de te verkopen woningen, in onderpand zijn gegeven. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector in principe een heffing voor saneringssteun opgelegd. Jaarlijks wordt beoordeeld of deze daadwerkelijk wordt opgeleigd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2026 van jaarlijks € 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de onroerende zaken Kerkweg-Oost te Waddinxveen en het Pretoriaplein te Gouda zijn erfpachtverplichtingen afgekocht tot het jaar 2033 respectievelijk 2041.

Vestia en eventuele overname bezit in de gemeente Zuidplas

Hiervoor wordt verwezen naar de gebeurtenissen na balansdatum.

11.7 Toelichting Winst- en verliesrekening

(x € 1,--)

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

W.1	Huuropbrengsten	2021	2020
	Woningen en woongebouwen DAEB	46.040.967	45.025.703
	Woningen en woongebouwen niet-DAEB	7.275.060	7.164.513
	Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	660.533	656.329
	Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.387.793	1.361.622
	Subtotaal huuropbrengsten	55.364.353	54.208.168
	Af: huurderving wegens leegstand	-908.343	-759.670
	Af: huurderving wegens oninbaarheid	-105.613	-178.976
	Mutatie voorziening dubieuze vorderingen	-60.255	101.863
	Subtotaal huurderving	-1.074.212	-836.783
	Totaal	54.290.141	53.371.385

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% voor het DAEB bezit, voor het Niet-DAEB bezit gemiddeld 1,4% en voor CPI niet-DAEB contracten 1,6% (1 juli 2020: 2,6%). In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0% (2020: 2,66%).

W.2	Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
	Opbrengsten leveringen en diensten	3.155.004	3.136.867
	Af: derving	-68.230	-57.497
	Subtotaal	3.086.774	3.079.370
	Te verrekenen met huurders	-16.429	-203.750
	Totaal	3.070.345	2.875.620

De vergoedingen hebben betrekking op het bedrag dat de huurders boven de netto huurprijs betalen voor stookkosten, algemene verlichting, schoonmaken centrale ruimtes, glasverzekering e.d. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten voor leveringen en diensten en worden jaarlijks met de huurders verrekend en indien noodzakelijk aangepast.

De servicekosten bestaan voor een deel uit niet te verrekenen componenten, waarvan de kosten niet alleen zijn verantwoord onder de lasten servicecontracten maar deels ook onder de afschrijvingslasten en onderhoudslasten. Hierdoor zijn de opbrengsten, na verrekening met de huurders, hoger dan de lasten servicecontracten.

W.3	Lasten servicecontracten	2021	2020
	Servicecontracten	3.031.255	2.854.949
	Afschrijvingen leveringen en diensten	38.654	47.520
	Totaal	3.069.909	2.902.469

W.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
	Verhuuractiviteiten	111.463	165.918
	Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	3.723.266	3.649.137
	Geactiveerde productie eigen bedrijf	-267.200	-223.500
	Vergoedingen geleverde diensten verhuur en beheeractiviteiten	-154.957	-165.014
	Totaal	3.412.572	3.426.541

Verhuuractiviteiten

Dit betreft rechtstreeks aan het beheer toe te rekenen kosten zoals KWH, woonruimteverdeling, kosten bewonersparticipatie, marketing en incassokosten.

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten worden toegelicht bij onderdeel W.18.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreft de activering van kosten voor voorbereiding en toezicht in nieuwbouwprojecten. In 2021 betreft dit de projecten Triangel Parkhoven in Waddinxveen, Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda Oost in Gouda.

Vergoedingen geleverde diensten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de vergoedingen voor dienstverlening aan huurders verantwoord.

W.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
	Uitgaven planmatig onderhoud	10.811.775	9.778.770
	Uitgaven niet-planmatig onderhoud	8.294.501	5.673.711
	Lasten onderhoud via bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren	329.718	339.247
	Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.813.899	1.778.725
	Totaal	21.249.894	17.570.453

Uitgaven planmatig onderhoud

De specificatie van het planmatig onderhoud is als volgt:	2021	2020
Planmatig onderhoud	9.807.573	8.743.192
Contractonderhoud	1.004.202	1.035.578
Totaal planmatig onderhoud	10.811.775	9.778.770

Uitgaven niet-planmatig onderhoud

De specificatie van het niet-planmatig onderhoud is als volgt:	2021	2020
Serviceonderhoud	4.096.487	3.302.805
Mutatieonderhoud	4.228.698	2.433.354
Af: dekking uren eigen dienst	-30.684	-62.448
Totaal niet-planmatig onderhoud	8.294.501	5.673.711

De kosten van service- en mutatieonderhoud zijn inclusief de salariskosten van de eigen onderhoudsdienst. Via de post dekking uren eigen dienst worden deze weer in mindering gebracht, zodat de lasten onderhoud derden overblijven.

W.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
	Verhuurderheffing	6.540.524	5.805.220
	Belastingen	3.712.150	3.561.157
	Verzekeringen	214.258	197.348
	Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren	187.837	160.625
	Certificering (EPA, NEN)	126.517	121.304
	Algemene kosten	323.968	356.961
	Totaal	11.105.254	10.202.614

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing bedraagt voor 2021 0,526% (2020: 0,562%) van de WOZ waarde van de huurwoningen in de gereguleerde sector. De hoogte van de verhuurderheffing is vastgelegd in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

Voor het nieuwbouwproject Triangel Stationspark zijn aanvragen ingediend in het kader van de regeling vermindering verhuurderheffing. In 2020 is er voor 27 nieuwbouwwoningen in dit complex, die worden verhuurd onder de 1e aftoppingsgrens, een vermindering van € 10.000,- per woning toegekend. De vermindering van € 270.000,- is toegepast op de aangifte verhuurderheffing in 2021, voor wat betreft de kasstroom; de bate is verantwoord ten gunste van het resultaat 2020.

Belastingen

De belastingen zijn ten opzichte van 2020 gestegen, met name door de oplevering van nieuwbouw en een stijging van de WOZ waarde.

Verzekeringen

Deze post is opgebouwd uit de premie- en poliskosten en het verbruikt eigen risico. In 2021 was de schadelast voor brand- en stormschade hoger dan het eigen risico. Hierdoor vallen de kosten voor verzekeringen in 2021 hoger uit dan in 2020.

Algemene kosten

De algemene kosten vertonen vanaf 2019 een dalende trend. In 2021 zijn deze kosten gedaald ten opzichte van 2020.

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

W.7	Verkocht Vastgoedportefeuille	2021	2020
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.386.406	3.787.991
	Toegerekende organisatiekosten verkoop	-28.641	-55.012
	Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.734.590	-2.629.980
	Totaal	1.623.175	1.102.999

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaaarde in verhuurde staat. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van het vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

In 2021 zijn 13 woningen verkocht (2020: 17 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.228.621,--.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Opbrengst verkopen	3.426.432	3.839.086
Af: verleende korting	-	-
Af: verkoopkosten	-40.026	-51.095
Totaal	3.386.406	3.787.991

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

W.8	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
	Onrendabele investeringen bestaande bouw	-25.113.359	-11.250.184
	Onrendabele investeringen nieuwbouw	-5.256.266	-4.200.063
	Totaal	-30.369.625	-15.450.247

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	33.015.071	17.112.107
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-2.645.445	-1.661.860
Totaal	30.369.625	15.450.247

Onrendabele investeringen bestaande bouw

In de bestaande bouw zijn in 2021 onrendabele investeringen gedaan in het kader van verbetering en energetische maatregelen verspreid over het gehele bezit.

Onrendabele investeringen nieuwbouw

In 2021 is het investeringsbesluit genomen voor de vier deelgebieden Gouda Oost, te weten Zuidelijk Stempel Oost, Middengebied, Oostvogel en Van Heuven Goedhartsingel. Daarnaast kan voor de in 2021 opgeleverde en in aanbouw zijnde projecten een nauwkeurigere marktwaarde worden berekend. Ten opzichte van vorig jaar is de marktwaarde gestegen met het gevolg dat bij enkele projecten de eerder genomen voorziening deels vrij kan vallen.

W.9	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
	Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	323.167.646	96.585.144
	Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	56.023.106	19.821.227
	Totaal	379.190.752	116.406.370

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit weer tussen begin en ultimo boekjaar. Behoudens de waardeverandering als gevolg van een wijziging van de marktwaarde treden er ook mutaties in het bezit op als gevolg van investeringen, verkoop en sloop van vastgoed.

De methodiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt uiteengezet bij onderdeel B.1.1 Vastgoed in exploitatie.

W.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2021	2020
	Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	845.692	445.741
	Waardeveranderingen verplichting inzake onroerende zaken VOV	-798.709	-420.978
	Totaal	46.983	24.763

OVERIGE ACTIVITEITEN

W.11	Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
	Vergoedingen Verenigingen van Eigenaren	14.412	80.958
	Verhuur antenneplaatsen	44.872	44.302
	Energieprestatievergoeding	90.757	42.885
	Overige opbrengsten	-3.375	13.338
	Totaal	146.666	181.483

Vergoedingen Verenigingen van Eigenaren

In het vierde kwartaal van 2020 zijn op twee na alle VvE-beheercontracten opgezegd. Vanaf 2021 zijn alleen nog de VvE Tristanstraat en VvE 't Gildehuys in beheer, met lagere vergoedingen tot gevolg.

Energieprestatievergoeding

Het complex Esse Zoom in de gemeente Zuidplas bestaat uit 60 nul-op-de-meter woningen. De bewoners betalen maandelijks een vergoeding voor de getroffen energiemaatregelen. De energieprestatievergoeding (EPV) is schriftelijk met de huurders overeen gekomen en geldt voor een gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte door de verhuurder. In 2021 is het complex Parkhoven in Waddinxveen opgeleverd. Voor de 28 woningen in dit complex geldt hetzelfde.

Overige opbrengsten

Ten gevolge van de coronacrisis zijn de overige opbrengsten in 2021 nog weer lager dan in 2020.

W.12 Kosten overige activiteiten	2021	2020
Instandhouding energieprestatie	38.870	16.560
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	210.030	210.880
Totaal	248.900	227.439

W.13 Overige organisatiekosten	2021	2020
Obligoheffing WSW	184.723	-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	24.162	42.004
Verhuurdersbijdrage	17.932	17.685
Contributie Aedes	57.210	55.120
Kosten Raad van Commissarissen	98.276	92.017
Accountantskosten	185.990	188.082
Kosten marktwaardering	83.709	73.142
Kosten van treasury	18.198	11.506
Kosten van personeelsbeleid	110.443	92.256
Toegerekende organisatiekosten	2.978.614	2.741.437
Totaal	3.759.258	3.313.248

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

Deze heffing is lager dan in 2020 door de verrekening van de Bijzondere projectsteun (BPS) in 2021.

Accountantskosten

De accountantskosten hebben betrekking op de volgende werkzaamheden:	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening en de Verantwoordingsinformatie	185.990	174.711
Advieskosten op fiscaal terrein	-	13.371
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountantskosten	185.990	188.082

Bovenstaand honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening en de verantwoordingsinformatie is gebaseerd op de totale honoraria van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

De kosten voor het onderzoek van de jaarrekening en de Verantwoordingsinformatie zijn in rekening gebracht door Ernst & Young Accountants LLP. Er is geen sprake van overige kosten gemaakt door Ernst en Young Accountants LLP.

De advieskosten op fiscaal terrein zijn vanaf 2021 vanwege de OOB status ondergebracht bij een ander kantoor dan de controlerend accountant. Deze kosten zijn in 2021 opgenomen onder de overige advieskosten.

W.14 Leefbaarheid	2021	2020
Woonmaatschappelijk werk	26.681	28.081
Aanleg/ onderhoud kleinschalige infrastructuur	210.426	107.202
Schone woonomgeving/ overlast/ veiligheid	124.850	34.007
Overige leefbaarheidsuitgaven	-	17.334
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	792.388	733.495
Doorbelaste huismeesterkosten	-116.518	-117.650
Totaal	1.037.826	802.470

Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur

Onder deze post is vooral tuinonderhoud geboekt. Doordat er voor circa € 60.000 aan nagekomen kosten over 2019 en 2020 is opgenomen komt deze post hoger uit dan vorig jaar.

Schone woonomgeving/ overlast/ veiligheid

De kosten van dit onderdeel van de leefbaarheid zijn hoger dan vorig jaar door de component veiligheid. In 2021 is aandacht besteed aan dit aspect door de installatie van camerasystemen in de algemene ruimten van onze bezit.

Doorbelaste huismeesterkosten

Hier worden de huismeesterskosten verantwoord die via de servicekosten aan bewoners worden doorbelast.

FINANCIELE BATEN EN LASTEN

W.15	Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
	Rente leningen kredietinstellingen	5.235.725	5.563.892
	Rente tijdens de bouw vastgoed in ontwikkeling	-197.600	-212.700
	Borgstellingsvergoeding	112.190	82.998
	Overige rentelasten	40.387	32.885
	Totaal	5.190.702	5.467.075

Rente leningen overheid en kredietinstellingen

Dit betreft de aan de kapitaalverschaffers vergoede rente op langlopende leningen. De rente op de leningen is afgenomen ondanks een hoger investeringsvolume. Door de aanhoudend lagere rentevoet, herfinanciering en enkele (nog) kortlopende leningen met een variabele rente is de totale rentelast gedaald ten opzichte van 2020.

Rente tijdens de bouw

Dit betreft de aan nieuwbouwprojecten toegerekende rente, op basis van een rentestafel waarin rekening is gehouden met de tot en met ultimo 2021 gedane uitgaven en inkomsten. In 2021 is 1,95% (2020 2,20%) rente toegerekend aan de projecten Triangel Parkhoven in Waddinxveen, Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda-Oost in Gouda. De rentetoerekening in 2021 is lager dan 2020 door enerzijds een lager rentepercentage en anderzijds het doorschuiven van projecten en een kortere doorlooptijd van de projecten.

Borgstellingsvergoeding

Naast de borgstellingsvergoeding WSW is hieronder de betaalde fee voor het afsluiten van twee leningen via zogenoemde brokers opgenomen. Doordat in 2021 twee leningen via brokers zijn afgesloten (tegen één in 2020) zijn deze lasten hoger dan in 2020.

W.16	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
	Overige rentebaten	2.570	4.334
	Totaal	2.570	4.334

Overige rentebaten

Onder de overige rentebaten zijn de rente ontvangen via de deurwaarder en de rente op de startersleningen opgenomen.

W.17	Belastingen	2021	2020
	Acute belastingen	3.043.749	2.612.896
	Mutatie actieve belastinglatentie	720.911	1.131.759
	Mutatie passieve belastinglatentie	-991.358	2.286.811
	Totaal	2.773.302	6.031.466

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonpartners gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

In 2020 is tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. Onderwerpen hierin zijn de afwaardering voorafgaand aan sloop voor in 2018 gesloopte eenheden en het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening voor renovatieprojecten. Per maart 2022 is het bezwaar nog in behandeling. Woonpartners Midden-Holland schat de kans van slagen van het bezwaarschrift hoger in dan 50% en neemt het standpunt in om deze in de fiscale positie op te nemen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk bedraagt 0,8% (2020: 5,3%). Dit wijkt af ten opzichte van het gemiddeld wettelijk tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen. Het verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen.

De effectieve belastingdruk is als volgt:

	Bedrag * € 1.000	Vpb 25% * € 1.000	% 2021	% 2020
Resultaat voor belastingen	358.927			
Nominale belastingdruk		89.707	25,0%	25,0%
<i>Aansluitposten:</i>				
- Niet-afrekbare kosten		4	0,0%	0,0%
- Investeringsaftrek		-3	0,0%	0,0%
- Contante (her)waardering latenties		-86.935	-24,2%	-20,5%
- True-up (correctie voorgaande jaren)		-	0,0%	1,1%
- Impact tariefswijziging		-	0,0%	-0,3%
Totale belastinglast		2.773	0,8%	5,3%

Acute belastingen 2021

Het voorlopig fiscaal resultaat 2021 is als volgt berekend:

	2021	2020
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	358.926.691	114.604.397
Af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-348.868.109	-100.980.887
Bij: schatting fiscale waardeveranderingen vastgoedportefeuille obv WOZ 2021	1.268.640	5.799.250
Af: fiscale afschrijving en overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.276.671	-1.790.015
Af: verschil kwalificatie onderhoud en verbetering	-929.908	-
Af: verschil commercieel vs fiscaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-1.642.524	-1.137.346
Bij: onttrekking fiscale onderhoudsvoorziening	4.728.315	6.512.856
Bij: Niet afrekbare kosten	16.776	16.831
Af: investeringsaftrek	-14.070	-13.123
Af: overige verschillen	-34.146	-373.247
Belastbaar bedrag	12.174.995	22.638.716

Mutatie actieve en passieve belastinglatentie

De mutatie in de actieve en de passieve latentie wordt toegelicht onder respectievelijk B.3 Financiële vaste activa en B.8 Voorzieningen.

TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

W.18	Verdeling toegerekende organisatiekosten	2021	2020
	Lonen en salarissen	4.386.803	4.399.647
	Sociale lasten	761.802	819.926
	Pensioenlasten	557.223	728.107
	Afschrijvingen materiële vaste activa	246.504	227.263
	Beheerkosten	3.594.506	2.993.742
	Totaal	9.546.838	9.168.686

Woonpartners Midden-Holland past de set van definities voor onderhoud en beheer voor corporaties, conform het memo van BZK d.d. 3 juli 2019 toe. Voor de beheerkosten betreft dit het onderscheid tussen vastgoedsturing en vastgoedbeheer (in de beleidswaarde worden zowel de kosten van vastgoedsturing als die van vastgoedbeheer ingerekend; in de marktwaarde worden alleen de kosten van vastgoedbeheer ingerekend). Daarnaast gaat het om de overige organisatiekosten die niet primair gerelateerd zijn aan het vastgoed.

De organisatiekosten zijn verdeeld op basis van de urenbesteding van de medewerkers. De leidinggevendenden hebben inschattingen gemaakt voor de urenbestedingen. Op basis van deze ingeschatte urenbesteding zijn de organisatiekosten vervolgens verdeeld naar onderstaande resultaatgebieden:

	aandeel		bedrag	
	2021	2020	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,0%	39,8%	3.723.266	3.649.137
Lasten onderhoudsactiviteiten	19,0%	19,4%	1.813.899	1.778.725
Verkocht vastgoedportefeuille	0,3%	0,6%	28.641	55.012
Kosten overige activiteiten	2,2%	2,3%	210.030	210.880
Overige organisatiekosten	31,2%	29,9%	2.978.614	2.741.437
Leefbaarheid	8,3%	8,0%	792.388	733.495
	100,0%	100,0%	9.546.838	9.168.686

W.18.1 Lonen en salarissen	2021	2020
Bruto lonen en salarissen verminderd met ontvangen ziekengelden	4.346.839	4.307.579
Vergoedingen	39.964	92.068
Totaal	4.386.803	4.399.647

Werknemers

Bij Woonpartners Midden-Holland waren in 2021 gemiddeld 86 werknemers in dienst (2020: 88), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 77,2 (2020: 78,4). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem).

Gemiddelde personeelskosten:	2021	2020
Aantal ingevulde formatieplaatsen gemiddeld boekjaar	77,2	78,4
Bruto salaris per formatieplaats	56.800	56.100
Sociale lasten en pensioenlasten per formatieplaats	17.100	19.700
Overige personeelskosten per formatieplaats	1.600	1.100
Totaal personeelskosten per formatieplaats	75.500	76.900
Percentage sociale lasten en pensioenlasten	30,1%	35,2%

De uitsplitsing naar organisatieonderdelen is als volgt:	Aantal fte	Aantal fte
Directie en stafafdelingen	6,7	8,1
Bedrijfsvoering	10,7	11,6
Ontwikkeling en Realisatie Nieuwbouw	8,4	7,4
Vastgoed Onderhoud	20,5	20,8
Wonen	31,1	30,5
Totaal	77,2	78,4

W.18.2 Sociale lasten	2021	2020
Sociale lasten	761.802	819.926
Totaal	761.802	819.926

W.18.3 Pensioenlasten	2021	2020
Pensioenlasten	557.223	728.107
Totaal	557.223	728.107

Pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Woonpartners Midden-Holland is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioen (richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst);
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Woonpartners Midden-Holland;
- Woonpartners Midden-Holland is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB, waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

W.18.4 Afschrijvingen materiële vaste activa	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	246.504	227.263
Totaal	246.504	227.263

W.18.5 Beheerkosten	2021	2020
Huisvesting	144.298	150.966
Overige personeelskosten	120.840	85.377
Personeelskosten derden	724.656	565.230
Scholing en loopbaanontwikkeling	232.780	244.560
Externe advieskosten	677.500	467.961
Communicatie	34.036	25.926
Telefonie	58.738	46.448
Automatisering	1.195.227	1.008.969
Bedrijfswagens	90.526	106.477
Overige beheerkosten	331.831	313.367
Pro-rata btw teruggave	-15.926	-21.538
Totaal	3.594.506	2.993.742

Overige beheerkosten

Hieronder een detailoverzicht van de post Overige beheerkosten:	2021	2020
Contributies, bijdragen en abonnementen	31.870	26.874
Zakelijke reis- en verblijfkosten	28.644	24.087
Representatiekosten	43.571	16.543
Kantinebenodigdheden	11.347	14.315
Kantoorbenodigdheden	14.708	20.830
Drukwerk	11.606	33.572
Reprokosten	30.197	25.780
Porti- en bezorgkosten	79.096	66.717
Aansprakelijkheidsverzekering	21.891	22.552
Kosten betalingsverkeer	16.597	15.048
24 Uursservice	11.942	13.792
Onderhoud machines en gereedschappen	463	3.564
Werkkleding	64	3.244
Vuilverwijdering	6.470	9.171
Arbo en VCA	18.899	7.391
Overige kosten	4.467	9.887
Totaal	331.831	313.367

11.8 Toelichting Kasstroomoverzicht

(x € 1,--)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2020	4.366.315	
Zeер liquide effecten per 31 december 2020	<u>-</u>	4.366.315
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		4.632.449
Liquide middelen per 31 december 2021	8.998.764	
Zeер liquide effecten per 31 december 2021	<u>-</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		<u>8.998.764</u>

11.9 Overige informatie

Bestuurder en commissarissen

Wet Normering Topinkomens

De beloning die de bestuurder (tot en met 30 augustus 2021) ontvangt past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT is in 2013 in werking getreden. Het doel van de WNT is het tegengaan van bovenmatige beloningen en ontslagvergoedingen bij instellingen in de (semi) publieke sector. In de WNT worden inkomens en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen bij instellingen met een publieke taak, genormeerd en openbaar gemaakt. Jaarlijks worden de relevante bezoldigingsnormen in een ministeriële regeling vastgesteld. Alle instellingen die onder de WNT vallen zijn verplicht in hun verslaglegging melding te maken van de bezoldigingen van topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen. Bij overschrijding van het bezoldigingsmaximum door niet-topfunctionarissen geldt ook de openbaarmakingsplicht. Deze gegevens moeten separaat gemeld worden bij het ministerie.

Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woongelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonpartners Midden-Holland is ingedeeld in klasse F. Hierbij hoort in 2021 een bezoldigingsmaximum, voor de woningcorporaties, van € 175.000,-.

De directeur bestuurder, de heer R.J. Mascini, had een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Omdat het om bestaande bezoldigingsafspraken gaat, valt zijn bezoldiging onder het overgangsrecht. In 2018 is al gestart met de afbouwperiode en in 2019 is het tweede afbouw jaar van toepassing en in 2020 is de bezoldiging van de directeur-bestuurder conform het geldende overgangsrecht verder afgebouwd. Tijdens de afbouwperiode is er rekening worden gehouden met de geldende bezoldigingsmaxima in het betreffende jaar, waarna op 1 januari 2021 aan het dan geldende bezoldigingsmaximum is voldaan.

Ook voor de waarnemend directeur-bestuurder M.J. Rog, in de periode 1 juli tot en met 31 augustus en de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw R.M. Welzijn, vanaf 1 september geldt dat in 2021 aan het geldende bezoldigingsmaximum is voldaan.

Bedragen x € 1,-	De heer R.J. Mascini	
	2021	2020
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/8	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.018	144.480
Beloningen betaalbaar op termijn	20.404	25.438
Subtotaal	116.422	169.918
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	116.507	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	116.422	169.918
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	1.918
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	In 2020 was het overgangsrecht van toepassing.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

	De heer M.J. Rog	
Bedragen x € 1,-	2021	2020
Functiegegevens	waarn. directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	1/7 - 31/8	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.441	
Beloningen betaalbaar op termijn	2.432	
Subtotaal	19.873	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.726	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Bezoldiging	19.873	
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

	Mevrouw R.M. Welzijn	
Bedragen x € 1,-	2021	2020
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	1/9 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	51.663	
Beloningen betaalbaar op termijn	6.088	
Subtotaal	57.751	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	58.493	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Bezoldiging	57.751	
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Op grond van de WNT is de maximale bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen 10% van de geldende norm. Voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen is de maximale bezoldiging 15% van de geldende norm. Daarnaast heeft de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bindende beroepsregels opgesteld. Deze beroepsregel houdt in dat leden van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging mogen overeenkomen in 2021, i.c. € 13.550,- (2020: € 13.000,-).

De voorzitter van de Raad van Commissarissen mag een maximale bezoldiging overeenkomen in 2021, i.c. € 20.250,- (2020: € 19.400,-). De honorering valt hiermee binnen de WNT en binnen hetgeen is aangegeven in de sectorbrede beloningscode.

Gegevens 2021: bedragen x € 1,--				
Naam	Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	De heer P. van der Sluijs	Mevrouw I.M.P.H.M. Vermeulen	De heer J.C. Schudde
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie- vervulling 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/01
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.250	13.550	6.775	1.129
Individueel Toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	8.678	1.486
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.250	13.550	6.775	1.129
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020: bedragen x € 1,--				
Naam	Mevrouw M.C. Oude Veldhuis	De heer P. van der Sluijs	Mevrouw I.M.P.H.M. Vermeulen	De heer J.C. Schudde
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functie- vervulling 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
Gegevens 2021: bedragen x € 1,--				
Naam		De heer A. de Kwaadsteniet	Mevrouw P. van Lange	De heer R. el Ousrouti
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2021		01/01 - 31/12	15/02 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging		13.550	11.856	6.775
Individueel Toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.500	15.342	8.822
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		13.550	11.856	6.775
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020: bedragen x € 1,--				
Naam		De heer A. de Kwaadsteniet	Mevrouw P. van Lange	De heer R. el Ousrouti
Functiegegevens		Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging		13.000	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.800	N.v.t.	N.v.t.

Woonpartners Midden-Holland verstrekt onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Woonpartners Midden-Holland heeft verder geen (gewezen) functionarissen die meer verdienen of een ontslagvergoeding hebben gekregen hoger dan de toegestane maximale norm (e.e.a. geldt ook ten aanzien van niet-topfunctionarissen).

Richtlijn Jaarverslaggeving 271

De RJ 271 vraagt een andere specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste verschillen:

	WNT	RJ 271
Vakantietoeslag	uitbetaling	reservering bij Woonpartners gelijk
Crisisheffing	niet	wel
BTW heffing	niet	wel
Verplichte sociale verzekeringen	niet	wel
Onbelaste onkostenvergoeding	niet	wel

Op basis van de RJ 271 wordt de bezoldiging per functionaris:

Raad van Commissarissen	Van	Tot en met	2021	2020
Mevrouw M.C. Oude Veldhuis, voorzitter	1 januari	31 december	20.250	23.474*
De heer P. van der Sluijs, vice-voorzitter	1 januari	31 december	13.550	13.000
Mevrouw I.M.P.H.M. Vermeulen, lid	1 januari	30 juni	6.775	15.730*
De heer J.C. Schudde, lid	1 januari	31 januari	1.129	13.000
De heer A. de Kwaadsteniet, lid	1 januari	31 december	13.550	13.000
Mevrouw P. van Langen	15 februari	31 december	11.856	-
De heer R. el Ousrouti	1 juli	31 december	6.775	-

* Bedragen inclusief BTW

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen naast de hierboven genoemde bezoldiging een reiskostenvergoeding conform de wettelijke regeling. Zij ontvangen geen additionele onkostenvergoeding of een vergoeding als lid van een commissie. De honorering voor de toezichthouders is zonder BTW, omdat de toezichthouders onder de KOR (Kleine Ondernemers Regeling) vallen of door de Belastingdienst zijn aangemerkt als niet-belastingplichtig.

Directeur-bestuurder	Van	Tot en met	2021	2020
- Totale beloningen				
De heer R.J. Mascini (1,0 fte)	1 januari	31 augustus	125.324	183.154
De heer M.J. Rog (waarnemend 1,0 fte)	1 juli	31 augustus	22.700	N.v.t.
Mevrouw R.M. Welzijn (1,0 fte)	1 september	31 december	61.102	N.v.t.

In 2021 is geen sprake van een uitkering bij beëindiging van het dienstverband, winstdeling of bonus bij de directeur-bestuurder of een voormalige bestuurder.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia en eventuele overname bezit in de gemeente Zuidplas

Woonpartners Midden-Holland heeft op 20 juni 2019 de intentieovereenkomst getekend om het bezit van Vestia in de gemeente Zuidplas over te nemen. Om dit verder te onderzoeken heeft Woonpartners Midden-Holland samen met twee andere corporaties diverse financiële doorrekeningen gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat een activa/passiva-transactie (APT) in financiële zin de meest gunstige variant is. Na bestuurlijke goedkeuringen zijn vervolgens verschillende due diligence onderzoeken uitgevoerd. In deze APT zijn de marktwaarden van het mogelijk over te nemen bezit (activa) en de leningen (passiva) nagenoeg gelijk aan elkaar. Door de overname van ongeveer 900 verhuurbare eenheden, zal de waarde van het vastgoed in exploitatie met circa 8% toenemen. Deze overname heeft impact op de streefwaarden, maar is naar verwachting beperkt. Woonpartners Midden-Holland kan haar strategisch programma uitvoeren en het past binnen ons financieel beleid.

Op 24 december 2021 hebben twee corporaties, waaronder Woonpartners Midden-Holland, een bod uitgebracht aan Vestia. Begin 2022 heeft Vestia hierop positief gereageerd. Het staartstuk van dit traject is de ondertekening van de overeenkomst van taakoverdracht. Deze is op 19 april 2022 door de bestuurders van Vestia, Woonbron en Woonpartners Midden-Holland ondertekend. In deze overeenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen, waaronder goedkeuring WSW en Aw. Ook vrijstelling van overdrachtsbelasting maakt hier onderdeel van uit. Op 11 mei 2022 zijn de huurders van Vestia geïnformeerd. We hopen dat eind september 2022 het bezit van Vestia wordt overgedragen aan onder meer Woonpartners Midden-Holland.

11.10 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van Artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonpartners Midden-Holland onderscheid aangebracht tussen de diensten van algemeen economisch belang (DAEB-tak) en de overige diensten (Niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB-activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten van Woonpartners Midden-Holland bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit circa 10% van de woningvoorraad, bedrijfsonroerend goed en losse parkeervoorzieningen die niet gekoppeld zijn aan de verhuur van een woning.

Grondslagen voor de splitsing

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar de marktwaarde van de onderliggende verhuureenheden.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is dit onderdeel geclassificeerd als Niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Woonpartners Midden-Holland is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de Niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de Niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn voor zover mogelijk verdeeld op basis van de onderliggende verhuureenheden waar de latenties betrekking op hebben.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonpartners Midden-Holland een verdeelsleutel toegepast op basis van het gemiddeld gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Op de volgende pagina's worden de volgende overzichten weergegeven:

- Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB-tak
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak
- Enkelvoudige balans Niet-DAEB-tak per 31 december
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB-tak
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB-tak

Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.313.752	981.829
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.165	4.234
Totaal vastgoedbeleggingen	1.321.917	986.063
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.856	3.912
Totaal materiële vaste activa	3.856	3.912
Financiële vaste activa		
Overige financiële vaste activa	7	7
Interne lening	40.022	43.160
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	208.358	150.175
Totaal financiële vaste activa	248.387	193.342
Totale vaste activa	1.574.160	1.183.317
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	478	496
Overige voorraden	277	203
Totaal voorraden	755	698
Vorderingen		
Huurdebiteuren	642	578
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.087	2.743
Overige vorderingen	3.531	3.316
Overlopende activa	456	288
Totaal vorderingen	13.716	6.926
Liquide middelen	8.990	4.366
Totale vlottende activa	23.461	11.991
TOTAAL ACTIVA	1.597.621	1.195.308

PASSIVA	2021	2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.025.374	666.728
Overige reserves *)	-147.493	102.579
Resultaat boekjaar *)	356.153	108.573
Totaal eigen vermogen	1.234.034	877.881
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	21.485	5.594
Voorziening latente belastingverplichtingen	269	645
Overige voorzieningen	422	397
Totaal voorzieningen	22.176	6.636
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	315.844	286.250
Overige langlopende schulden	1.197	1.095
Totaal langlopende schulden	317.041	287.345
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	12.906	18.416
Schulden aan leveranciers	1.849	1.203
Schulden aan overheid	100	318
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	573	200
Overige schulden	15	-10
Overlopende passiva	8.927	3.319
Totaal kortlopende schulden	24.370	23.446
TOTAAL PASSIVA	1.597.621	1.195.308

*) Door de aanpassing van de presentatie van de winstbestemming (van na voorgestelde resultaatbestemming naar voor voorgestelde resultaatbestemming) zijn de vergelijkende cijfers over 2020 aangepast.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB-tak

(afgerond in € 1.000,--)

	2021	2020
Exploitatie Vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	45.852	45.026
Opbrengsten servicecontracten	2.821	2.641
Lasten servicecontracten	-2.820	-2.668
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.834	-2.822
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.692	-16.402
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.948	-9.060
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.378	16.715
Verkocht Vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.386	3.788
Toegerekende organisatiekosten	-29	-55
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.735	-2.630
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.623	1.103
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.753	-15.441
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	323.168	96.585
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	293.415	81.144
Overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	147	168
Kosten overige activiteiten	-249	-213
Netto resultaat overige activiteiten	-102	-45
Overige organisatiekosten	-3.295	-2.882
Leefbaarheid	-895	-690
Bedrijfsresultaat	304.125	95.345
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.388	-5.680
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	159	215
Rentebaten interne lening	849	866
Saldo financiële baten en lasten	-4.380	-4.599
Resultaat voor belastingen	299.745	90.746
Belastingen	- 1.774	- 5.255
Resultaat Niet-DAEB	58.183	23.082
Resultaat na belastingen	356.153	108.573

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak

(afgerond in € 1.000,--)

		2021	2020
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huren	1.1	48.932	44.961
Vergoedingen	1.2	2.649	2.665
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	539	568
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5	1	2
Renteontvangsten interne lening	1.5b	849	866
Saldo ingaande kasstromen		52.970	49.062
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	4.999	5.146
Onderhoudsuitgaven	1.8	17.588	15.654
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	10.175	9.615
Renteuitgaven	1.10	5.455	5.804
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11a	185	-
Verhuurdersheffing	1.11b	5.777	4.225
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	209	177
Vennootschapsbelasting	1.13	8.763	15.545
Saldo uitgaande kasstromen		53.151	56.167
Kasstroom uit operationele activiteiten		-181	-7.105
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.1A	3.426	3.839
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	2.5A	9	14
Tussentelling MVA ingaande kasstroom		3.435	3.853
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.6A	10.191	14.815
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.7A	15.217	10.681
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.9A	-	823
Investeringskosten overig DAEB	2.14A	221	236
Externe kosten bij verkoop DAEB	2.15A	40	51
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		25.669	26.606
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-22.233	-22.754
FVA			
Ontvangsten aflossing interne lening	2.17.3	2.954	909
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		2.954	909
Kasstroom uit (des)investerings		-19.279	-21.845

		2021	2020
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	45.500	42.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	21.229	13.778
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	3.2.2	187	179
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		24.084	28.043
Mutatie liquide middelen			
	4.1	4.624	-906
Liquide middelen per 1 januari		4.366	5.273
Liquide middelen per 31 december		8.990	4.366

Enkelvoudige balans Niet-DAEB-tak per 31 december

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	251.987	195.923
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.720	3.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.811	594
Totaal vastgoedbeleggingen	258.518	200.391
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	75	61
Totaal materiële vaste activa	75	61
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	30	39
Overige financiële vaste activa	2	2
Totaal financiële vaste activa	32	41
Totale vaste activa	258.625	200.493
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	249
Overige voorraden	41	30
Totaal voorraden	41	279
Vorderingen		
Huurdebiteuren	128	117
Overige vorderingen	41	42
Overlopende activa	65	41
Totaal vorderingen	234	199
Liquide middelen	8	-
Totale vlottende activa	283	478
TOTAAL ACTIVA	258.908	200.972

PASSIVA	2021	2020
---------	------	------

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	-	1
Overige reserves *)	150.176	127.093
Resultaat boekjaar *)	58.183	23.082
Totaal eigen vermogen	208.358	150.175

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	954	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-219	-324
Overige voorzieningen	63	59
Totaal voorzieningen	798	-265

Langlopende schulden

Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.605	3.806
Overige langlopende schulden	489	447
Interne lening	40.022	43.160
Totaal langlopende schulden	45.116	47.414

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	271	135
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	197	133
Overige schulden	3.425	3.244
Overlopende passiva	743	135
Totaal kortlopende schulden	4.636	3.647

TOTAAL PASSIVA	258.908	200.972
-----------------------	----------------	----------------

*) Door de aanpassing van de presentatie van de winstbestemming (van na voorgestelde resultaatbestemming naar voor voorgestelde resultaatbestemming) zijn de vergelijkende cijfers over 2020 aangepast.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB-tak

(afgerond in € 1.000,--)

	2021	2020
Exploitatie Vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	8.438	8.345
Opbrengsten servicecontracten	249	235
Lasten servicecontracten	-249	-234
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-579	-604
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.558	-1.168
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.157	-1.143
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.145	5.430
Verkocht Vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-617	-9
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.023	19.821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	47	25
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.453	19.837
Overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	-	13
Kosten overige activiteiten	-	-15
Netto resultaat overige activiteiten	-	-1
Overige organisatiekosten	-464	-431
Leefbaarheid	-143	-113
Bedrijfsresultaat	59.990	24.722
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	198	213
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-157	-211
Rentelasten interne lening	-849	-866
Saldo financiële baten en lasten	-808	-864
Resultaat voor belastingen	59.182	23.859
Belastingen	- 999	- 777
Resultaat na belastingen	58.183	23.082

Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB-tak

(afgerond in € 1.000,--)

		2021	2020
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huren	1.1	9.037	8.365
Vergoedingen	1.2	234	237
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	79	100
Renteontvangsten	1.5	2	2
Saldo ingaande kasstromen		9.352	8.705
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	747	769
Onderhoudsuitgaven	1.8	1.323	1.230
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	1.430	1.384
Renteuitgaven interne lening	1.10b	849	866
Verhuurdersheffing	1.11b	494	500
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	31	26
Vennootschapsbelasting	1.13	894	2.484
Saldo uitgaande kasstromen		5.768	7.259
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.584	1.446
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode Niet-DAEB	2.2B	249	-
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	2.5B	1	2
Tussentelling MVA ingaande kasstroom		250	2
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	2.6B	805	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	2.7B	51	85
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop Niet-DAEB	2.11A	-	249
Investerings overig Niet-DAEB	2.14B	33	31
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		890	365
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-640	-363
FVA			
Ontvangsten overig	2.17.2	18	100
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		18	100
Kasstroom uit (des)investerings		-622	-263

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Uitgaand

Aflossing interne lening	3.2.4	2.954	909
--------------------------	-------	-------	-----

Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.954	-909
--	--	---------------	-------------

Mutatie liquide middelen		9	275
---------------------------------	--	----------	------------

Liquide middelen per 1 januari		-	-275
--------------------------------	--	---	------

Liquide middelen per 31 december		8	-
----------------------------------	--	---	---

11.11 Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2021

Bestuur

De jaarrekening van Woonpartners Midden-Holland is opgesteld door het bestuur op 9 juni 2022.

Waddinxveen, 9 juni 2022

R.M. Welzijn
directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

Ernst & Young Accountants LLP heeft de concept-accountantsrapportage en verklaringen in de vergadering van de auditcommissie op 28 april 2022 toegelicht. Het verslag van de definitieve uitkomsten van de accountantscontrole en overige informatie 2021 is ontvangen op 9 juni 2022 en toegezonden aan de leden van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft aansluitend de jaarrekening 2021 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren, goedgekeurd en vastgesteld.

Waddinxveen, 9 juni 2022

M.C. Oude Veldhuis
voorzitter Raad van Commissarissen

R. el Ousrouti
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

P. van Lange
lid Raad van Commissarissen

A. de Kwaadsteniet
lid Raad van Commissarissen

12. Overige gegevens

12.1 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Artikel 3 van de statuten luidt: 'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, daaronder begrepen de voorziening voor het wonen en daarmee rechtstreeks samenhangend welzijn van senioren.' Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie hiervoor de volgende pagina's.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2021 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren te Waddinxveen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Waddinxveen, Gouda, Zuidplas en Alphen aan den Rijn. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

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

Materialiteit

Materialiteit	€ 25 miljoen (2020: € 15 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in het hoofdstuk "Financiële continuïteit" van het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,2 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van belastingen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

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

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

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in sectie "Investeren in duurzaamheid" en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

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

Onze verantwoordelijkheid

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

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren 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 9.2 Risicomanagement van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

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

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

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

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

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de activiteiten in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening (11.4) en de bespreking van de financiële continuïteit in het hoofdstuk 8.9 Ontwikkeling streefwaarden van het jaarverslag, heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden.

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

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

Het kernpunt Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie van onze controle in voorgaand boekjaar beschouwen wij niet langer als kernpunt van deze controle. Op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, wordt de beleidswaarde gebruikt voor het bepalen van de ratio's LTV en Solvabiliteit in de beoordeling van de financiële continuïteit. Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren voldoet per 31 december 2021 ruimschoots aan de gestelde normen voor LTV en Solvabiliteit zodat daaruit geen stimulans of druk volgt om de beleidswaarde te manipuleren.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,6 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening onder "Vastgoedbeleggingen" en in de Toelichting Balans per 31 december onder B.1.1 Vastgoed in exploitatie.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

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. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed door middel van een volledige taxatie in 2021. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- ▶ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;
- ▶ het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - ▶ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgrade;
 - ▶ de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat



- het evalueren van de door Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 13 juli 2015 benoemd als accountant van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Onze controle bestond verder onder andere uit:

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

Communicatie

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

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

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

Utrecht, 9 juni 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.M. Kerst RA

Bijlage 1 Samenstelling bezit

	Totaal	Eengezins- woningen	Etage- woningen	Etage- woningen met lift	Overige Woonge- legenheden	Totaal	Garages Parkeer- plaatsen	Maatschapp- elijk vastgoed	Bedrijfsruimten/ winkels	Overige objecten
In eigendom begin boekjaar	7.849	3.009	1.722	3.059	59	1.161	1.039	22	66	34
Nieuwbouw	28	-	-	28	-	-	-	-	-	-
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-13	-9	-	-4	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transformatie	1	1	-	-	-	-1	-	-1	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-1	-2	1	-	-
In eigendom ultimo boekjaar	7.865	3.001	1.722	3.083	59	1.159	1.037	22	66	34

	Totaal	Eengezins- woningen	Etage- woningen	Etage- woningen met lift	Overige Woonge- legenheden	Totaal	Garages Parkeer- plaatsen	Maatschapp- elijk vastgoed	Bedrijfsruimten/ winkels	Overige objecten
Gemeente										
Gouda	2.893	661	952	1.258	22	584	514	13	46	11
Waddinxveen	3.544	1.279	575	1.653	37	467	422	5	18	22
Zuidplas	1.365	1.026	228	111	-	62	55	3	2	2
Alphen aan den Rijn	62	-	-	62	-	46	46	-	-	-
Rotterdam	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
In eigendom ultimo boekjaar	7.865	2.967	1.755	3.084	59	1.159	1.037	21	66	35

Aantal verhuureenheden tbv Autoriteit Woningcorporaties:

	Aantal vhe ongewogen	Wegings- factor	Aantal vhe gewogen
Woningen	7.806	1,0	7.806
Overige woongelegheden	59	1,0	59
Totaal woongelegheden	7.865		7.865
Garages	1.037	0,2	207
Maatschappelijk vastgoed	21	1,0	21
Bedrijfsruimten/ winkels	66	1,0	66
Overig objecten	35	0,2	7
Totale overige verhuureenheden	1.159		301
Totaal verhuureenheden	9.024		8.166

Samenstelling zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:

In onderstaande tabel is een verdeling per jaareinde van de zelfstandige woningen naar huurklasse.

Huurklasse		Totaal	
		Aantal	%
Woningen te koop		7	0,1%
Goedkoop	<=€ 442,46	1060	13,4%
Betaalbaar laag	€ 442,47 - € 633,25	5009	58,0%
Betaalbaar hoog	€ 633,26 - € 678,66	787	12,2%
Duur tot en met huurtoeslaggrens	€ 678,67 - € 752,33	528	10,5%
Duur boven huurtoeslaggrens	>= € 737,15	415	5,8%
Totaal zelfstandige woningen		7.806	100,0%

Kengetallen

	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Jaarlijkse huurverhoging	0,00%	2,60%
Huurderving in procenten van de jaarhuur	1,83%	1,73%
Aantal woongelegenheden	7.865	7.849
Overige objecten	1.159	1.161
Totaal verhuureenheden	9.024	9.010
Gewogen aantal verhuureenheden	8.166	8.174
Gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden jaar (T+T-1)/2	8.170	8.124
Oplevering DAEB huurwoningen	28	114
Oplevering Niet-DAEB huurwoningen	-	-
Gemiddelde netto maandhuur per woning	565	558
Resultaat (x € 1.000)	356.153.389	108.572.931
- per gewogen verhuureenheid	43.592	13.365
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (x € 1.000)	1.565.738.528	1.177.752.738
- per gewogen verhuureenheid	191.729	144.092
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.234.034.094	877.880.704
- per gewogen verhuureenheid	151.111	107.404
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	77%	73%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	52%	51%
Rentabiliteit eigen vermogen	28,9%	12,4%
Rentabiliteit totaal vermogen	22,2%	9,0%
Vreemd vermogen (x € 1000)	347.718.069	315.453.535
- per gewogen verhuureenheid	42.579	38.594
Leningen o/g (x € 1000)	328.749.674	304.665.662
- per gewogen verhuureenheid	40.256	37.274
Schulden kredietinstellingen (x € 1000)	-	-
Loan to Value op basis van beleidswaarde	45%	48%
Gemiddelde rentelast	1,63%	1,94%
Operationele kasstroom (x € 1000)	3.403.384	-5.658.239
Operationele kasstroom +/- 2% aflossingsfictie (x € 1000)	-2.706.809	-11.315.352
Interest Coverage Ratio	1,6	0,0
Onderhoud (excl toegerekende organisatiekosten)		
- Totaal uitgaven onderhoud per vhe	2.339	1.902
- Planmatig onderhoud (incl contractonderhoud) per vhe	1.323	1.204
- Mutatie onderhoud (incl Politiekeurmerk en WP kwaliteit) per vhe	514	292
- Serviceonderhoud per vhe	501	407



I22.001864 / 23/06/2022

Gemeente Zuidplas

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Datum
22 juni 2022

Ons nummer
202203724/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Zuidplas
Bp Tuincentrum Van der Spek te
Zevenhuizen

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
M.C. van der Spek Onroerend Goed B.V. en anderen.

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Zuidplas.
De datum hiervan is 19 april 2022.

Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u
hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over
deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk

Meer informatie over de werkwijze van de Afdeling vindt u op www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak.

Door de werkvoorraad van de Afdeling en de complexiteit van een zaak, kan de
behandeling van de zaak een tijd duren. Houdt u er rekening mee dat u in bepaalde fasen
van de procedure even niets van ons hoort.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar
rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie
gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Datum
22 juni 2022

Ons nummer
202203724/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Zuidplas
Bp Tuincentrum Van der Spek te
Zevenhuizen

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

U hebt bericht gekregen dat bovengenoemde procedure is gestart.

In de bijlagen A en B bij dit bericht zijn stukken vermeld die over deze zaak gaan. De Afdeling verzoekt u om deze stukken toe te zenden. U krijgt tot uiterlijk 6 juli 2022 de tijd.

De stukken op bijlage A moet u op papier toezenden. De stukken op bijlage B moet u via het internetadres <https://extranet.raadvanstate.nl> toezenden.

U bent verplicht aan deze verzoeken te voldoen.

Voor het toezenden van de stukken vermeld in bijlage B kunt u inloggen op genoemd internetadres met de gebruikersnaam [REDACTED] en het wachtwoord [REDACTED]. De gebruikersnaam en het wachtwoord worden uitsluitend aan u verstrekt en zijn vertrouwelijk.

Als in het plan onderdelen zijn aangewezen waarvan verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht, verzoekt de Afdeling u dit aan te geven bij de toezending van de stukken vermeld in bijlage A.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Bewaar dit bericht goed!

U kunt de gebruikersnaam en het wachtwoord – zo nodig – gebruiken bij een eventueel vervolg in deze zaak. U wordt verzocht de gegevens wel vertrouwelijk te behandelen.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

BIJLAGE A

De op de zaak betrekking hebbende papieren stukken:

1. Het raadsbesluit met eventuele bijlagen.
2. Het in het raadsbesluit vermelde voorstel van het college van burgemeester en wethouders met eventuele bijlagen.
3. Het verslag op grond van artikel 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht over de mondeling ingediende zienswijzen. *
4. De bewijsstukken (Nederlandse Staatscourant, dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad) van de bekendmaking van de tervisielegging van:
 - a) het ontwerpplan
 - b) het vastgestelde plan
5. De zienswijzen ingediend bij de gemeente (die niet geanonimiseerd zijn). *
6. De adviezen die (mede) ten grondslag hebben gelegen aan het bestreden besluit. *
7. De aanvraag tot vaststelling van het plan. *
8. Het reactieve aanwijzingsbesluit. *
9. Exploitatieplan. *
10. De benodigde gegevens van de initiatiefnemer(s) van het bouwplan/project, indien van toepassing en indien deze gegevens niet uit de bovenstaande stukken blijken.
11. Overige van belang zijnde stukken.
12. De toelichting en regels, behorende bij het plan.
13. Een kleurenkopie van (indien van toepassing: beide zijden van) de originele verbeelding(en).

* Indien van toepassing

BIJLAGE B

U moet die vastgestelde IMRO-bestanden aanleveren die u ook aan ruimtelijkeplannen.nl hebt gestuurd. De gehanteerde standaard is IMRO2008 en alle in werking getreden standaarden hierna.

Deze vastgestelde IMRO-bestanden - zijnde het digitale plan - moeten elektronisch ingezonden worden via het internetadres <https://extranet.raadvanstate.nl>. U kunt inloggen op dit internetadres met de gebruikersnaam [REDACTED] en het wachtwoord [REDACTED]

De vastgestelde IMRO-bestanden dienen minimaal het volgende te bevatten:

- het leidende GML-bestand (planverbeelding)
- het authentieke XML-geleideformulier
- de digitale toelichting en regels die onderdeel uitmaken van het plan.

Een uitgebreide gebruikershandleiding voor het uploaden vindt u op dit internetadres.

Document 5



I22.001866 / 24/06/2022
Gemeente Zuidplas

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Datum
22 juni 2022

Ons nummer
202203724/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Zuidplas
Bp Tuincentrum Van der Spek te
Zevenhuizen

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

U hebt eerder bericht gekregen van de Afdeling dat bovengenoemde procedure is gestart. In deze procedure is het aantal indieners inmiddels uitgebreid.

Op dit moment zijn dat de volgende indieners:
M.C. van der Spek Onroerend Goed B.V. en anderen en Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en anderen.

Als deze lijst opnieuw verandert, zal ik u daarover berichten.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier



I22.001867 / 24/06/2022

Gemeente Zuidplas

Raad van de gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Datum
23 juni 2022

Ons nummer
202203724/2/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
A.J. Blom
070-4264346

Onderwerp
Zuidplas
Bp Tuincentrum Van der Spek te
Zevenhuizen

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en anderen.

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Zuidplas.
De datum hiervan is 19 april 2022.

Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u
hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over
deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk

Meer informatie over de werkwijze van de Afdeling vindt u op www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar
rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie
gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier





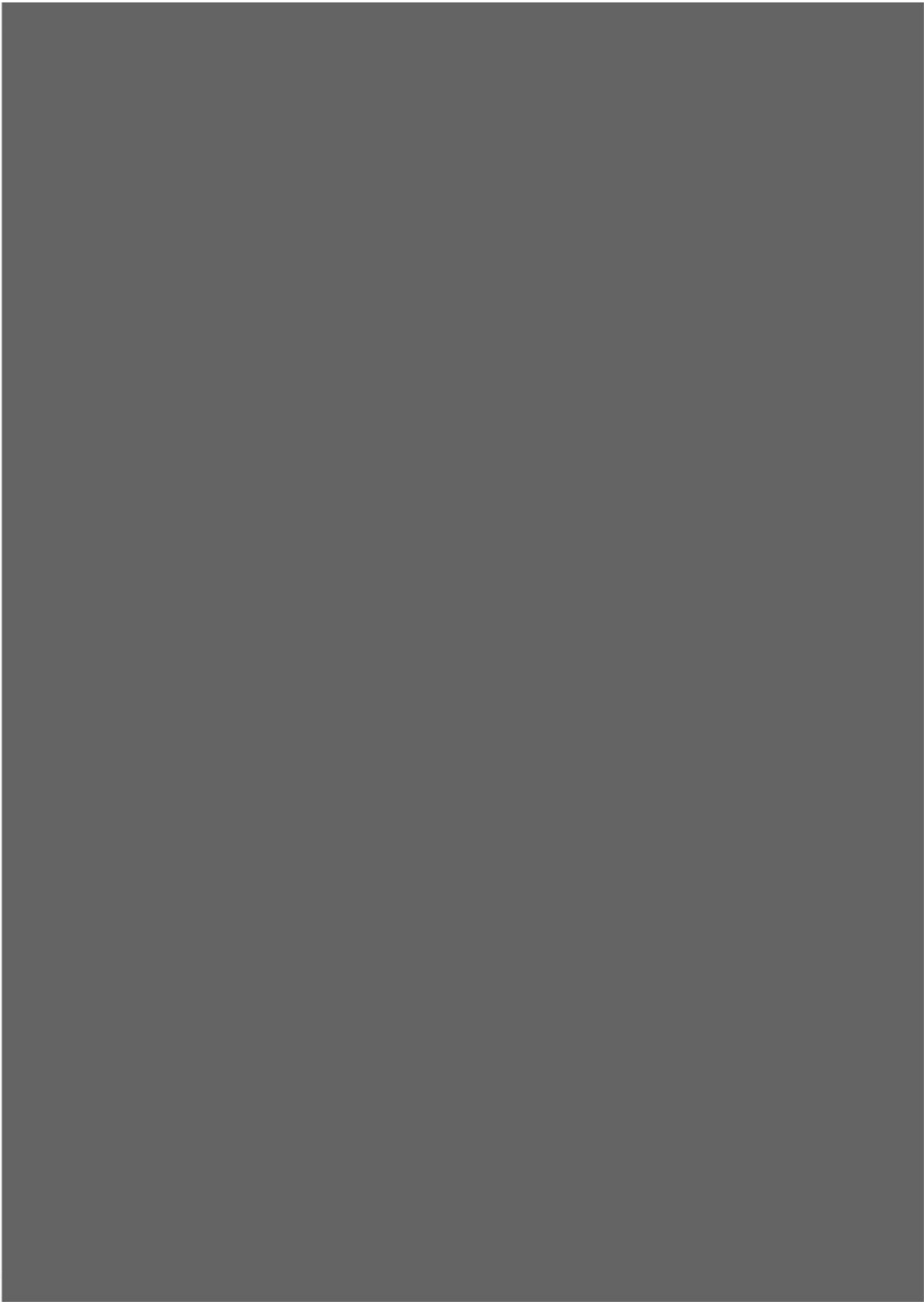
Bijlage 1

The first part of the paper discusses the importance of understanding the cultural context of the research. It highlights how cultural differences can influence the interpretation of data and the design of the study. The author argues that researchers must be aware of these differences to avoid misinterpretation and to ensure the validity of their findings.

In the second part, the author explores the challenges of conducting research in a multicultural environment. One of the main challenges is the lack of a common language or shared values. This can lead to misunderstandings and conflicts between researchers and participants. The author suggests that researchers should use a variety of methods to overcome these challenges, including interviews, focus groups, and participant observation.

The third part of the paper discusses the importance of ethical considerations in research. The author argues that researchers must be aware of the potential for harm to participants and must take steps to minimize this harm. This includes obtaining informed consent from participants and ensuring that the research is conducted in a fair and equitable manner.

In the final part, the author discusses the importance of communication in research. The author argues that researchers must be able to communicate their findings effectively to their audience. This includes writing clear and concise reports and presenting the findings in a way that is easy to understand.



Bijlage 1

Vaststellen Bestemmingsplan "Tuincentrum Van der Spek te Zevenhuizen"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas geven op grond van artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennis van, dat de gemeenteraad bij besluit van 19 april 2022 het bestemmingsplan "Tuincentrum Van der Spek te Zevenhuizen" heeft vastgesteld.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Zevenhuizen, gemeente Zuidplas, in de provincie Zuid-Holland. Het tuincentrum bevindt zich langs de A12 ter hoogte van afslag 9 Zevenhuizen alsook ter hoogte van de kruisingen van de N453 met de N456 en de N219. Het perceel wordt volledig omsloten door de A12, N219 en de N453/Bredeweg.

Inhoud van het plan

Het doel van het plan is om de uitbreiding van het bestaande tuincentrum Van der Spek mogelijk te maken. De toename van het winkelloppervlak zal circa 5.500 m² bedragen. Het bruto vloeroppervlak zal in de nieuwe situatie in totaal circa 10.000 m² bedragen. Daarnaast wordt er ondergeschikte horeca en een ondergeschikte binnenspeeltuin toegevoegd.

Ter inzage

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende verbeelding en bijlagen ligt met ingang van donderdag 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage in het KCC, Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De stukken zijn in deze periode digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (vul bij ID in: NL.IMRO.1892.BptuincvdSpekZhn-Va01). Op www.zuidplas.nl is het plan tevens als pdf-bestand in te zien onder het kopje In Zuidplas > Bouwen > Bestemmingsplannen > Bestemmingsplannen in voorbereiding > Zevenhuizen > Tuincentrum Van der Spek.

Beroep

Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Indien u niet in de gelegenheid bent geweest om zienswijzen tegen dit bestemmingsplan in te dienen en u kunt niet aantonen dat u daartoe door omstandigheden niet in staat bent geweest, dan kunt u slechts beroep aantekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Als u beroep instelt, kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening. Dit verzoek richt u aan de voorzieningenrechter van voornoemde afdeling. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) of wanneer om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Bijlage 2

Inzien uittreksel - Pensioenfonds Metaal en Techniek (41149569)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 12:54

KvK-nummer 41149569

Rechtspersoon

RSIN	001027384
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek
Statutaire zetel	's-Gravenhage
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Telefoonnummer	0703198460
Faxnummer	0703198470
Internetadres	www.pmt.nl
E-mailadres	info@pmt.nl
Datum akte van oprichting	09-02-1948
Datum akte laatste statutenwijziging	20-10-2020
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen Innen pensioenpremies,beleggen,uitkeren

Onderneming

Handelsnaam	Pensioenfonds Metaal en Techniek
Startdatum onderneming	09-02-1948
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen
Werkzame personen	24

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000017360927</u>
Handelsnaam	Pensioenfonds Metaal en Techniek
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Postadres	Postbus 30025, 2500GA 'S-GRAVENHAGE
Telefoonnummer	0703198460
Faxnummer	0703198470
Internetadres	www.pmt.nl
E-mailadres	info@pmt.nl
Datum vestiging	09-02-1948
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen Bedrijfspensioenfonds ten behoeve van werkgevers en werknemers in de metaal en technische bedrijfstakken
Werkzame personen	24

Bestuurders

Naam	Brocken, Josephus Petrus Maria
Geboortedatum	
Datum in functie	01-09-2006
Titel	Vice-Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Hulsegge, Marcel
Geboortedatum	
Datum in functie	01-01-2012 (datum registratie: 13-02-2012)

Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Schouten, Josephus Johannes Petrus
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-07-2014 (datum registratie: 09-12-2014)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Follon, Ronny Jos Bernard Maria
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Roest, Gerardus Petrus Maria Joseph
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Troost, Theodorik Willem
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-03-2018 (datum registratie: 05-02-2019)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van Stigt, Jacqueline
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	01-05-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Jaarsma, Albert André
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-07-2018 (datum registratie: 05-02-2019)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Amels, Paulus Douwe
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-07-2019 (datum registratie: 01-07-2019)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	de Ruiter, Albertus Johannes Cornelis
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	01-01-2021 (datum registratie: 08-03-2021)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	de Booij, George Johannes Josephus
Geboortedatum	11-01-1958
Datum in functie	01-01-2021 (datum registratie: 08-03-2021)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gevolmachtigden

Naam	Mn Services N.V.
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>27191631</u>
Datum in functie	20-02-2001
Inhoud volmacht	Volledige volmacht
Aanvang (huidige) volmacht	05-12-2018

Naam	Mn Services Vermogensbeheer B.V.
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>27245360</u>
Datum in functie	01-01-2017 (datum registratie: 03-01-2017)
Inhoud volmacht	Volledige volmacht
Naam	Liersch, Hartwig
Geboortedatum	 J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 09-03-2018)
Titel	Directer Vermogensbeheer
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Naam	van den Doel, Inge Truus
Geboortedatum	 J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 09-03-2018)
Titel	Directeur
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 12.55 uur.

Inzien uittreksel - Altera Vastgoed N.V. (27184452)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 12:56

KvK-nummer 27184452

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	808439741
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Altera Vastgoed N.V.
Statutaire zetel	Amstelveen
Eerste inschrijving handelsregister	03-02-2000
Datum akte van oprichting	31-12-1999
Datum akte laatste statutenwijziging	16-12-2020
Maatschappelijk kapitaal	EUR 2.000.000.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 894.485.657,00
Gestort kapitaal	EUR 894.485.657,00
Er zijn verschillende soorten aandelen	Raadpleeg opgave
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2021 is gedeponeerd op 20-04-2022.

Onderneming

Handelsnaam	Altera Vastgoed N.V.
Startdatum onderneming	11-11-1999
Activiteiten	SBI-code: 64303 - Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding
Werkzame personen	23

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000014718596</u>
Handelsnaam	Altera Vastgoed N.V.
Bezoekadres	Handelsweg 59 F, 1181ZA Amstelveen
Postadres	Postbus 9220, 1180ME Amstelveen
Telefoonnummer	0205452050
Faxnummer	0205452060
Internetadres	www.alteravastgoed.nl
E-mailadres	info@alteravastgoed.nl
Datum vestiging	11-11-1999
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	31-12-1999
Activiteiten	SBI-code: 64303 - Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding
Werkzame personen	Beleggen van vermogen 23

Bestuurders

Naam	van den Hoogen, Cyrillus Jozef Maria
Geboortedatum	
Datum in functie	04-07-2006

Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Wessels, Erwin Gerardus Maria
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-05-2014 (datum registratie: 01-05-2014)
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam van der Bijl, Jacobus Eduardus Willem
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-11-2016 (datum registratie: 01-11-2016)
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Commissarissen

Naam Hoefsloot, Gustaaf Henricus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 17-04-2014 (datum registratie: 01-05-2014)
Titel President-commissaris

Naam Vink, Hendricus Adrianus Theodorus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 18-04-2018 (datum registratie: 09-05-2018)

Naam van Wijk - Russchen, Roelofje
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 24-06-2020 (datum registratie: 20-08-2020)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 12.56 uur.

Inzien uittreksel - Ondernemers Platform Waddinxveen (66736951)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 10:21

KvK-nummer 66736951

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	856678788
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Ondernemers Platform Waddinxveen
Ook genoemd	OPW
Statutaire zetel	Waddinxveen
Bezoekadres	Passage 29, 2741HB Waddinxveen
Telefoonnummers	0182636113 0651051197
Eerste inschrijving handelsregister	30-08-2016
Datum akte van oprichting	19-08-2016
Datum oprichting	20-08-2016
Activiteiten	SBI-code: 9411 - Bedrijfs- en werkgeversorganisaties Het behartigen van de belangen van bedrijven en ondernemers in Waddinxveen en bedrijven en ondernemers gevestigd op het bedrijventerrein Gouwe Park te Moordrecht.

Bestuurders

Naam	Bostelaar, Anthonie Arie
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van Dijk, Arie Pieter
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Daanen, Martijn Leonardus Anthonius
Geboortedatum	17-03-1980
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Roggeveen, Jan Leonard
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	de Bas, Hendrik Cornelis Jan
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Kempkes, Otto Cornelis Hendrik
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van Noort, Albertus Pieter
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	07-11-2017 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Stolk, Jan Pieter
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	07-11-2017 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Bost, Herman Jacob
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	08-05-2018 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Vreeburg, Antonius Johannes Joseph
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	17-10-2019 (datum registratie: 11-02-2021)
Titel	Voorzitter commissie ZZP
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Oostergo - Hooftman, Martine Johanna Fenna
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	07-01-2021 (datum registratie: 11-02-2021)
Titel	Voorzitter commissie B2B
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Bos, Richard Ferdinand
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	01-02-2022 (datum registratie: 23-02-2022)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 10.21 uur.

Inzien uittreksel - Ondernemersvereniging Gouweplein Waddinxveen (62449257)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 10:19

KvK-nummer 62449257

Rechtspersoon

RSIN	854822471
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Ondernemersvereniging Gouweplein Waddinxveen
Statutaire zetel	Waddinxveen
Bezoekadres	Promenade 89, 2741NL Waddinxveen
Telefoonnummer	0182389666
Eerste inschrijving handelsregister	21-01-2015
Datum akte van oprichting	20-01-2015
Activiteiten	SBI-code: 9411 - Bedrijfs- en werkgeversorganisaties Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van diegenen die huurder dan wel gebruiker zijn van in winkelcentrum Gouweplein te Waddinxveen gelegen bedrijfsruimten, met als kerntaak de marketing en promotie van dit winkelgebied, met behoud van zelfstandigheid van haar leden, alles in de meeste ruime zin des woords.

Bestuurders

Naam	de Bas, Hendrik Cornelis Jan
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 21-01-2015)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Blaauw, Albert Bernardus
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 21-01-2015)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Jansen, Willem Joris
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 27-01-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	den Haag, Robert
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 27-01-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Cammeraat - Marchand, Maria Johanna
Geboortedatum	[REDACTED] J
Datum in functie	31-05-2017 (datum registratie: 27-11-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

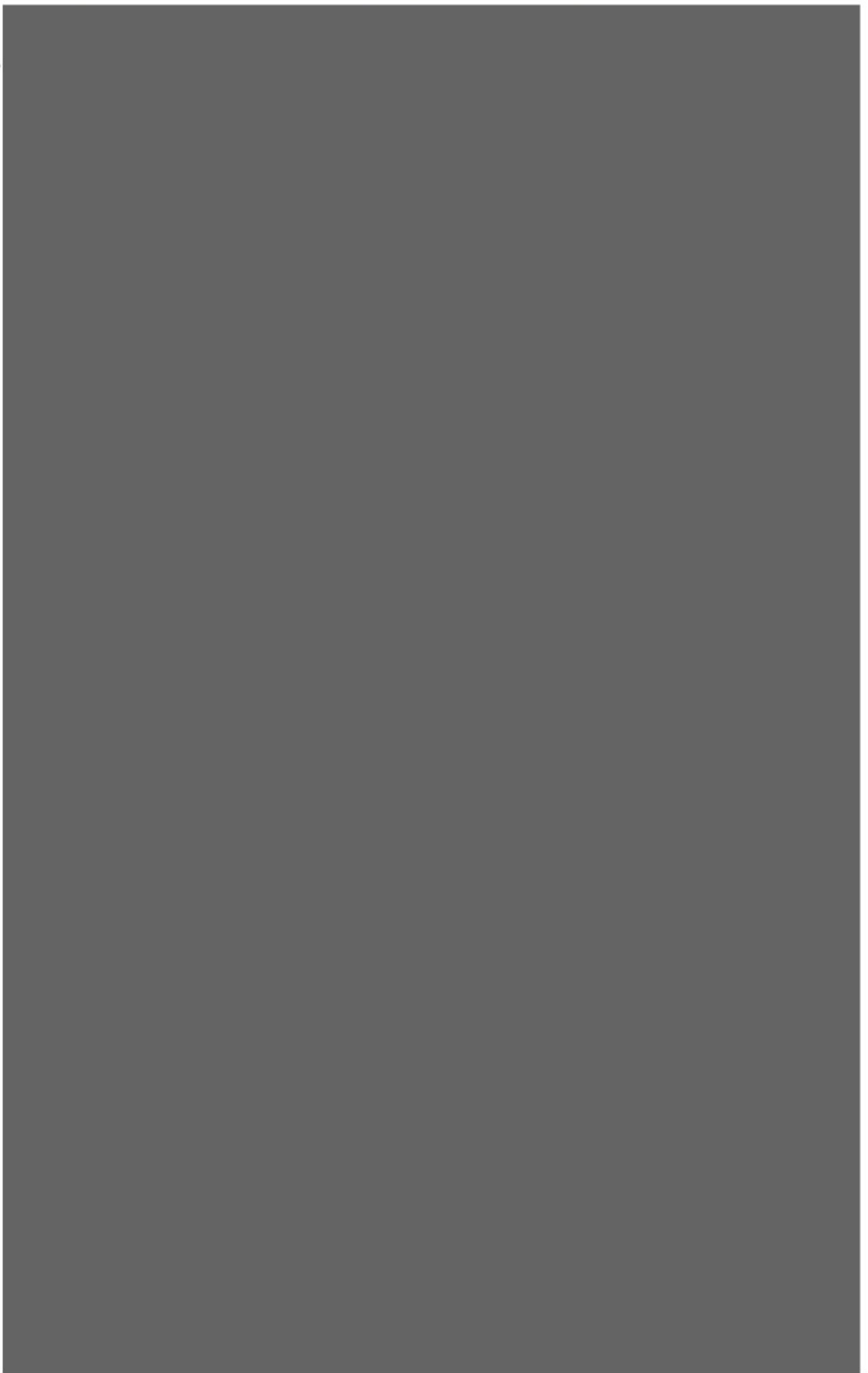
Naam	den Breems, Daniël
------	--------------------

Geboortedatum
Datum in functie
Bevoegdheid

 J
01-06-2021 (datum registratie: 09-01-2022)
Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 10.19 uur.





SIX advocaten

Ijdok 25

1013 MM Amsterdam

R AANGETEKENDE BRIEF
Frankering betaald
afz.: 1013MM, 25

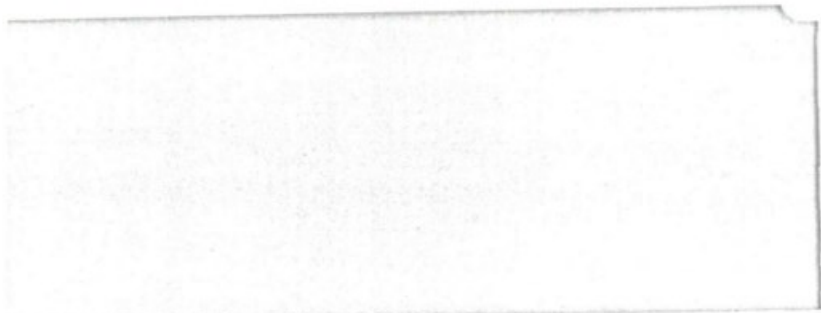
D
PostNL
22-06-2022 15:43

NL

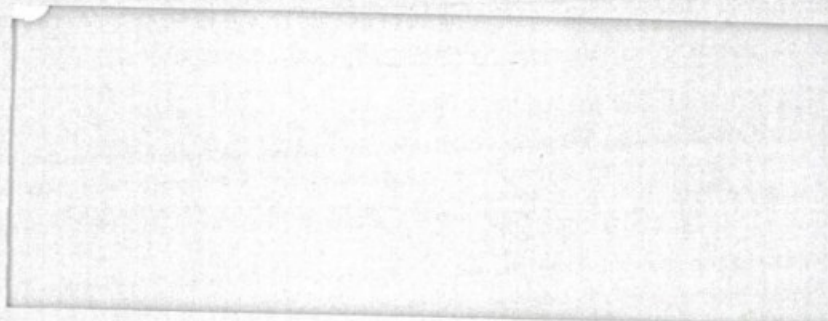


3SGJZJ8416426

2500EA 20019



Distinction





Vaststellen Bestemmingsplan "Tuincentrum Van der Spek te Zevenhuizen"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas geven op grond van artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennis van, dat de gemeenteraad bij besluit van 19 april 2022 het bestemmingsplan "Tuincentrum Van der Spek te Zevenhuizen" heeft vastgesteld.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Zevenhuizen, gemeente Zuidplas, in de provincie Zuid-Holland. Het tuincentrum bevindt zich langs de A12 ter hoogte van afslag 9 Zevenhuizen alsook ter hoogte van de kruisingen van de N453 met de N456 en de N219. Het perceel wordt volledig omsloten door de A12, N219 en de N453/Bredeweg.

Inhoud van het plan

Het doel van het plan is om de uitbreiding van het bestaande tuincentrum Van der Spek mogelijk te maken. De toename van het winkelloppervlak zal circa 5.500 m² bedragen. Het bruto vloeroppervlak zal in de nieuwe situatie in totaal circa 10.000 m² bedragen. Daarnaast wordt er ondergeschikte horeca en een ondergeschikte binnenspeeltuin toegevoegd.

Ter inzage

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende verbeelding en bijlagen ligt met ingang van donderdag 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage in het KCC, Raadhuisplein 1 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De stukken zijn in deze periode digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (vul bij ID in: NL.IMRO.1892.BptuincvdSpekZhn-Va01). Op www.zuidplas.nl is het plan tevens als pdf-bestand in te zien onder het kopje In Zuidplas > Bouwen > Bestemmingsplannen > Bestemmingsplannen in voorbereiding > Zevenhuizen > Tuincentrum Van der Spek.

Beroep

Tijdens de inzagetermijn kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Indien u niet in de gelegenheid bent geweest om zienswijzen tegen dit bestemmingsplan in te dienen en u kunt niet aantonen dat u daartoe door omstandigheden niet in staat bent geweest, dan kunt u slechts beroep aantekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Als u beroep instelt, kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening. Dit verzoek richt u aan de voorzieningenrechter van voornoemde afdeling. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) of wanneer om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Inzien uittreksel - Pensioenfonds Metaal en Techniek (41149569)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 12:54

KvK-nummer 41149569

Rechtspersoon

RSIN	001027384
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek
Statutaire zetel	's-Gravenhage
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Telefoonnummer	0703198460
Faxnummer	0703198470
Internetadres	www.pmt.nl
E-mailadres	info@pmt.nl
Datum akte van oprichting	09-02-1948
Datum akte laatste statutenwijziging	20-10-2020
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen Innen pensioenpremies, beleggen, uitkeren

Onderneming

Handelsnaam	Pensioenfonds Metaal en Techniek
Startdatum onderneming	09-02-1948
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen
Werkzame personen	24

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000017360927</u>
Handelsnaam	Pensioenfonds Metaal en Techniek
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Postadres	Postbus 30025, 2500GA 'S-GRAVENHAGE
Telefoonnummer	0703198460
Faxnummer	0703198470
Internetadres	www.pmt.nl
E-mailadres	info@pmt.nl
Datum vestiging	09-02-1948
Activiteiten	SBI-code: 65301 - Bedrijfstakpensioenfondsen Bedrijfspensioenfonds ten behoeve van werkgevers en werknemers in de metaal en technische bedrijfstakken
Werkzame personen	24

Bestuurders

Naam	Brocken, Josephus Petrus Maria
Geboortedatum	 J
Datum in functie	01-09-2006
Titel	Vice-Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Hulsegge, Marcel
Geboortedatum	 J
Datum in functie	01-01-2012 (datum registratie: 13-02-2012)

Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam Schouten, Josephus Johannes Petrus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-07-2014 (datum registratie: 09-12-2014)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Follon, Ronny Jos Bernard Maria
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-01-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Roest, Gerardus Petrus Maria Joseph
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-01-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Troost, Theodorik Willem
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-03-2018 (datum registratie: 05-02-2019)
Titel Voorzitter
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam van Stigt, Jacqueline
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-05-2018 (datum registratie: 10-10-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Jaarsma, Albert André
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-07-2018 (datum registratie: 05-02-2019)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Amels, Paulus Douwe
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-07-2019 (datum registratie: 01-07-2019)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam de Ruiter, Albertus Johannes Cornelis
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-01-2021 (datum registratie: 08-03-2021)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam de Booij, George Johannes Josephus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-01-2021 (datum registratie: 08-03-2021)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gevolmachtigden

Naam Mn Services N.V.
Bezoekadres Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer 27191631
Datum in functie 20-02-2001
Inhoud volmacht Volledige volmacht
Aanvang (huidige) volmacht 05-12-2018

Naam	Mn Services Vermogensbeheer B.V.
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 15, 2595AK 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>27245360</u>
Datum in functie	01-01-2017 (datum registratie: 03-01-2017)
Inhoud volmacht	Volledige volmacht
Naam	Liersch, Hartwig
Geboortedatum	■■■■■ J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 09-03-2018)
Titel	Directer Vermogensbeheer
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Naam	van den Doel, Inge Truus
Geboortedatum	■■■■■ J
Datum in functie	01-01-2018 (datum registratie: 09-03-2018)
Titel	Directeur
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 12.55 uur.

Inzien uittreksel - Altera Vastgoed N.V. (27184452)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 12:56

KvK-nummer 27184452

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	808439741
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Altera Vastgoed N.V.
Statutaire zetel	Amstelveen
Eerste inschrijving handelsregister	03-02-2000
Datum akte van oprichting	31-12-1999
Datum akte laatste statutenwijziging	16-12-2020
Maatschappelijk kapitaal	EUR 2.000.000.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 894.485.657,00
Gestort kapitaal	EUR 894.485.657,00
Er zijn verschillende soorten aandelen	Raadpleeg opgave
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2021 is gedeponeerd op 20-04-2022.

Onderneming

Handelsnaam	Altera Vastgoed N.V.
Startdatum onderneming	11-11-1999
Activiteiten	SBI-code: 64303 - Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding
Werkzame personen	23

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000014718596</u>
Handelsnaam	Altera Vastgoed N.V.
Bezoekadres	Handelsweg 59 F, 1181ZA Amstelveen
Postadres	Postbus 9220, 1180ME Amstelveen
Telefoonnummer	0205452050
Faxnummer	0205452060
Internetadres	www.alteravastgoed.nl
E-mailadres	info@alteravastgoed.nl
Datum vestiging	11-11-1999
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	31-12-1999
Activiteiten	SBI-code: 64303 - Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding Beleggen van vermogen
Werkzame personen	23

Bestuurders

Naam	van den Hoogen, Cyrillus Jozef Maria
Geboortedatum	
Datum in functie	04-07-2006

Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Wessels, Erwin Gerardus Maria
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-05-2014 (datum registratie: 01-05-2014)
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam van der Bijl, Jacobus Eduardus Willem
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-11-2016 (datum registratie: 01-11-2016)
Titel Directeur
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Commissarissen

Naam Hoefsloot, Gustaaf Henricus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 17-04-2014 (datum registratie: 01-05-2014)
Titel President-commissaris

Naam Vink, Hendricus Adrianus Theodorus
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 18-04-2018 (datum registratie: 09-05-2018)

Naam van Wijk - Russchen, Roelofje
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 24-06-2020 (datum registratie: 20-08-2020)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 12.56 uur.

Inzien uittreksel - Ondernemers Platform Waddinxveen (66736951)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 10:21

KvK-nummer 66736951

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar
adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde
postreclame en verkoop aan de deur.**

Rechtspersoon

RSIN	856678788
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Ondernemers Platform Waddinxveen
Ook genoemd	OPW
Statutaire zetel	Waddinxveen
Bezoekadres	Passage 29, 2741HB Waddinxveen
Telefoonnummers	0182636113 0651051197
Eerste inschrijving handelsregister	30-08-2016
Datum akte van oprichting	19-08-2016
Datum oprichting	20-08-2016
Activiteiten	SBI-code: 9411 - Bedrijfs- en werkgeversorganisaties Het behartigen van de belangen van bedrijven en ondernemers in Waddinxveen en bedrijven en ondernemers gevestigd op het bedrijventerrein Gouwe Park te Moordrecht.

Bestuurders

Naam	Bostelaar, Anthonie Arie
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	van Dijk, Arie Pieter
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Daanen, Martijn Leonardus Anthonius
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Roggeveen, Jan Leonard
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	de Bas, Hendrik Cornelis Jan
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Kempkes, Otto Cornelis Hendrik
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 20-08-2016 (datum registratie: 30-08-2016)
Titel Penningmeester
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam van Noort, Albertus Pieter
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 07-11-2017 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Stolk, Jan Pieter
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 07-11-2017 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Bost, Herman Jacob
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 08-05-2018 (datum registratie: 14-06-2018)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Vreeburg, Antonius Johannes Joseph
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 17-10-2019 (datum registratie: 11-02-2021)
Titel Voorzitter commissie ZZP
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Oostergo - Hooftman, Martine Johanna Fenna
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 07-01-2021 (datum registratie: 11-02-2021)
Titel Voorzitter commissie B2B
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Bos, Richard Ferdinand
Geboortedatum [REDACTED] J
Datum in functie 01-02-2022 (datum registratie: 23-02-2022)
Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 10.21 uur.

Inzien uittreksel - Ondernemersvereniging Gouweplein Waddinxveen (62449257)

Kamer van Koophandel, 22 juni 2022 - 10:19

KvK-nummer 62449257

Rechtspersoon

RSIN	854822471
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Ondernemersvereniging Gouweplein Waddinxveen
Statutaire zetel	Waddinxveen
Bezoekadres	Promenade 89, 2741NL Waddinxveen
Telefoonnummer	0182389666
Eerste inschrijving handelsregister	21-01-2015
Datum akte van oprichting	20-01-2015
Activiteiten	SBI-code: 9411 - Bedrijfs- en werkgeversorganisaties Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van diegenen die huurder dan wel gebruiker zijn van in winkelcentrum Gouweplein te Waddinxveen gelegen bedrijfsruimten, met als kerntaak de marketing en promotie van dit winkelgebied, met behoud van zelfstandigheid van haar leden, alles in de meeste ruime zin des woords.

Bestuurders

Naam	de Bas, Hendrik Cornelis Jan
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 21-01-2015)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Blaauw, Albert Bernardus
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 21-01-2015)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Jansen, Willem Joris
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 27-01-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	den Haag, Robert
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	20-01-2015 (datum registratie: 27-01-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Cammeraat - Marchand, Maria Johanna
Geboortedatum	[REDACTED]
Datum in functie	31-05-2017 (datum registratie: 27-11-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	den Breems, Daniël
------	--------------------

Geboortedatum

[REDACTED] J

Datum in functie

01-06-2021 (datum registratie: 09-01-2022)

Bevoegdheid

Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gegevens zijn vervaardigd op 22-06-2022 om 10.19 uur.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen