

Jaarverslag 2021



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
Doelstellingen 2021	3
Ontwikkeling woningvoorraad	4
Verhuur van woningen	5
Verduurzaming woningbezit	6
Realisatie versus begroting 2021	8
Toelichting realisatie versus begroting 2021	9
Jaarrekening	
Kengetallen	15
Balans per 31 december boekjaar en vorig boekjaar	16
Winst- en verliesrekening boekjaar en vorig boekjaar	17
Algemene toelichting	18
Grondslagen voor waardering activa en passiva	19
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	22
Toelichting balans per 31 december 2021	24
Toelichting winst- en verliesrekening over 2021	29
Verbonden partijen	32
Kasstromenoverzicht	33
Overige informatie	34
Overige gegevens	34

Inleiding

De gemeente Renswoude is als een van de weinige gemeenten in Nederland eigenaar van een Woningbedrijf. Het dorpse karakter van Renswoude maakt dat het er prettig wonen en leven is. De kleinschaligheid, de landelijke ligging, de rust en de ruimte worden zeer gewaardeerd. Velen wonen er immers al generaties. De gemeente Renswoude kiest er bewust voor om met een lokaal verankerd gemeentelijk Woningbedrijf toegevoegde waarde te leveren. Het Woningbedrijf is geen toegelaten instelling (TI) op grond van de Woningwet, zoals bij woningcorporaties wel het geval is. Het Woningbedrijf gedraagt zich in de uitoefening van haar taken wel als een woningcorporatie. Daar waar de gemeentelijke regelgeving, zoals is weergegeven in de BBV, anders vereist is deze laatste leidend.

Missie

Wij bieden nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen, waar we samen met onze huurder trots op kunnen zijn.

Als organisatie hanteren we de volgende kernwaarden, die we samen delen en waarop we aanspreekbaar zijn, sociaal, laagdrempelig en betrokken. We vergroten daarmee de synergie van de disciplines die garant staan voor een goede dienstverlening aan de burgers. We denken oplossingsgericht en leveren, indien nodig en mogelijk, maatwerk.

Ambitie

Een eigen woningbedrijf biedt voor de gemeente mogelijkheden om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taakstelling.

- Wij willen hier op een actieve manier mee omgaan: het woningbezit sluit aan bij de (toekomstige) woonwensen, passend bij de sociale en duurzaamheidsdoelstelling.
- Woningen die hier niet (meer) bij passen worden verkocht, zo mogelijk aan zittende huurders;
- Wij streven ernaar om 20% van de totale woningvoorraad in Renswoude sociaal te houden, we zullen dan ook huurwoningen bij blijven bouwen;
- Voor elke doelgroep moet een geschikte woning beschikbaar zijn;
- De maandlasten voor de huurders willen wij sociaal houden. Energiebesparende maatregelen hebben een neutraal effect op de woonlasten voor de huurders;
- Daarnaast speelt het Woningbedrijf een rol bij de realisatie vrije sector huurwoningen en sociale koopwoningen (Slimmer Kopen). Er is veel vraag naar deze woningen, maar weinig aanbod.
- We verduurzamen de huurwoningen binnen ons Woningbedrijf. In 2035 is 50% van de woningen nul-op-de-meter en bij nieuwbouw hanteren we 'nul-op-de-meter' als randvoorwaarde;
- Waar mogelijk leveren wij, binnen de regio Foodvalley, een bijdrage aan de huisvesting van de doelgroepen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien.

Doelstellingen begroting 2021

In de begroting van de gemeente Renswoude zijn de volgende, aan het Woningbedrijf gelieerde, volkshuisvestelijke doelstellingen geformuleerd:

Wat wilden we bereiken?

1. Wij streven ernaar om 20% van de totale woningvoorraad in Renswoude sociaal te houden
2. Beter kunnen inspelen op de vraag naar vrije sector huurwoningen
3. Het woningbezit van het woningbedrijf sluit aan bij de (toekomstige) woonwensen, passend bij de sociale en duurzaamheidsdoelstelling
4. We verduurzamen de huurwoningen binnen ons woningbedrijf. In 2035 is 50% van de woningen 'nul-op-de-meter' en bij nieuwbouw hanteren we 'nul-op-de-meter' als randvoorwaarde

Wat hebben we bereikt?

1. Per 31 december 2021 heeft het Woningbedrijf 362 huurwoningen. Dit is exclusief de 26 woningen Taets van Amerongenweg 2^e fase die per 31 december 2021 uit exploitatie zijn genomen. Per 31 december 2021 zijn er in totaal 2216 woningen waardoor het percentage sociale huur 16% bedraagt. Als hierin wordt de ±30 sociale huurwoningen in particulier bezit dan komt het percentage op 17,7 %.
2. Op grond van de verkregen woningmarktinformatie uit 2017 bestond er behoefte aan 15 woningen in de vrije sector. Deze zijn in de jaren 2018 en 2020 gerealiseerd in Taets van Amerongenweg fase 1 (9x) en in Beekweide fase 8 (6x).
3. Periodiek wordt de vraag naar aantal en type woningen onderzocht. Daar waar nodig wordt het woningbouwprogramma hierop aangepast.
4. Op basis van de huidige gerealiseerde en te realiseren projecten is in 2035 30,75% van de huurwoningen nul-op-de-meter. Het overige deel dient gerealiseerd te worden door het naar NOM renoveren van woningen uit de bestaande voorraad.

Wat hebben we daar voor gedaan?

1. De 26 te slopen woning Taets van Amerongenweg fase 2 worden (vooralsnog) vervangen voor 37 sociale huurwoningen. Als deze woningen worden meegerekend komt het percentage op 19,1%. In Beekweide 2 worden 33 van de 193 woningen uitgevoerd als sociale huurwoning (=17,1%).
2. In het 4^e kwartaal van 2021 heeft wederom een regulier woningmarktonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er, tot 2040, behoefte is aan nog 20 vrije sector huurwoningen. Er wordt nader onderzocht of een aantal van de 37 sociale huurwoningen in Taets van Amerongenweg fase 2 kan worden omgezet naar de vrije sector. Besluitvorming hieromtrent vindt in 2022 plaats. Tevens wordt een aantal vrije sector huurwoningen opgenomen in de uitbreidingslocatie Beekweide 2.
3. Woningbouwprogramma wordt aangepast aan de uitkomst van het woningmarktonderzoek.
4. Alle nieuw te bouwen woningen voor het Woningbedrijf worden als NOM-woning uitgevoerd.

Ontwikkeling woningvoorraad

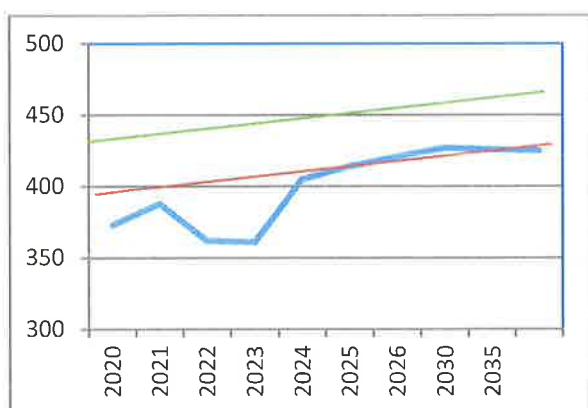
In 2019 is de minimale (kern)voorraad sociale huurwoningen bepaald:

2018: 390 tot 430

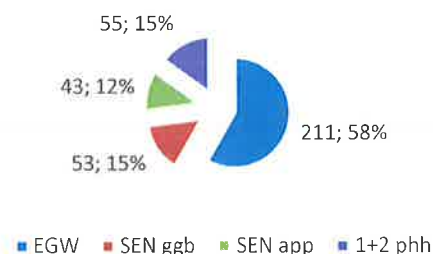
2035: 430 tot 470

Het woningmarktonderzoek 2021 geeft aan dat er nog 50 sociale huurwoningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Dit getal valt binnen de bandbreedte van 430 tot 470 woningen.

In onderstaande grafieken is te zien hoe de werkelijke berekende aantallen uit de begroting zich verhouden tot de berekende kernvoorraad (bandbreedte).



Aantal woningen (naar woningtype)



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de woningvoorraad, op grond van de bepaalde kernvoorraad zich rond de ondergrens begeeft. Tijdelijk bevindt deze zich daar verder onder in verband met de sloop van de 26 woningen Taets van Amerongenweg fase 2.

In bovengenoemd overzicht zijn onderstaande mutatie verwerkt:

	Voorraad	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Saldo
31-12-2020	373	20		-5	388
31-12-2021	388		-26	0	362
31-12-2022	362			-1	361
31-12-2023	361	45		-1	405
31-12-2024	405	10		-1	414
31-12-2025	414	8		-1	421
31-12-2026	421	7		-1	427
31-12-2030	427			-1	426
31-12-2035	426			-1	425
		90	-26	-12	

Per 31 december 2021 zijn de 26 woningen aan de Taets van Amerongenweg in verband met de sloop uit de exploitatie. De voorbereidingen van de sloop van de woningen zijn in januari gestart. In verband met voorschriften, op grond van de wet Flora en Fauna en de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen, kan de daadwerkelijk sloop pas medio mei starten. De aanbestedingsprocedure start ook in mei. De verwachting is dat de oplevering van de 37 woningen in 2023 zal plaatsvinden. Vanaf 2023 worden de eerste woningen in Beekweide 2 opgeleverd. Het plan valt uiteen in 5 fasen. In 2023 worden de eerste 8 BeBo-woningen in Beekweide opgeleverd. Aansluitend worden in 2024 6 eengezinswoningen en 4 BeBo-woningen opgeleverd. In 2025 volgen dan 16 rug-aan-rug-woningen waarvan er 8 als sociale huurwoning worden uitgevoerd en 8 sociale koopwoningen (Slimmer Kopen). De laatste huurwoningen worden in 2026 opgeleverd en bestaan uit 3 eengezinswoningen en 4 BeBo-woningen.

Op grond van het vastgestelde verkoopprogramma wordt rekening gehouden met de verkoop van 1 woning per jaar.

Verhuur van woningen

In onderstaand overzicht zijn de verhuurgegevens van 2021 vergeleken met die van 2020.

	2021	2020
Aantal mutaties	17	10
Waarvan sociale huur	16	10
Mutatiegraad	4,7%	2,6%
Opgeleverde nieuwbouw	20	-
Type woningen:		
Eengezinswoningen	12	3
Appartement	4	4
Maisonnette	-	2
Seniorenwoning	1	1
Huiswaarts.nu		
Via website Huiswaarts.nu	10	7
Via bemiddeling	5 (3x urgentie en 2x statushouder)	3 (urgentie)
Via makelaar	1	-
Via woningruil	1	-
Aantal reacties	gemiddeld 79 (4 tot 144)	gemiddeld 38 (5 tot 78)
Waarvan uit Renswoude	gemiddeld 8	gemiddeld 5
Na selectie toegewezen aan kandidaat uit Renswoude	7	6
Weigeringsgraad	9,2	3,6
Aantal kandidaten tot toewijzing	van 1 tot 46	van 1 tot 8

Het aantal mutaties fluctueert jaarlijks. De mutatiegraad van 4,7% ligt ongeveer 3% lager dan het landelijk gemiddelde (7,7%).

In bovenstaand overzicht is geen rekening gehouden met het tijdelijk verhuren van woningen, op grond van de Leegstandswet, in de Taets van Amerongenweg fase 2.

De woningen voor de huisvesting van mensen met een urgentieverklaring worden bemiddeld door het Woningbedrijf en worden niet via Huiswaarts.nu aangeboden. In 2021 was er sprake van de verhuur van 1 vrije sector huurwoning. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de bemiddeling van een makelaar zodat kandidaat-huurder via Funda kan worden gevonden.

Het aantal reacties op woningen wijkt ook erg af per woningtype, nl:

- Eengezinswoningen gemiddeld 59 (16-144)
- Seniorenwoningen gemiddeld 74 (4*-211)
- 1+2 persoonshuishoudens 104 (1 woning via Huiswaarts)

*Slechts 4 reacties op een seniorenappartement aan he Dorpsplein. Opvallend is dat, over zowel 2020 als 2021 er, ten opzichte van het gemiddelde, minder reacties binnen komen op deze appartementen. Er is bij nader onderzoek hiervoor geen oorzaak gevonden.

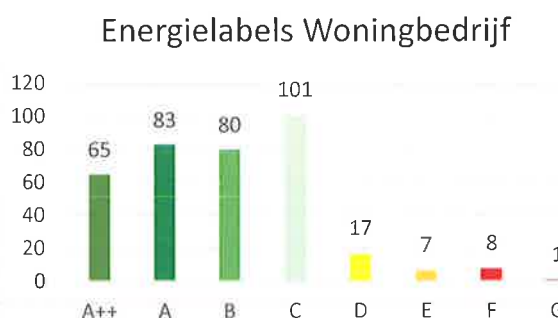
Een deel van de woningen wordt specifiek geadverteerd voor kandidaten met een binding aan Renswoude. In 2021 had 10% (13% in 2020) van de kandidaten een binding met Renswoude.

Opvallend is de hoge weigeringsgraad van toegewezen woningen. Deze steeg van 3,6% in 2020 naar 9,2% in 2021. Dit wordt met name veroorzaakt doordat een kleine bovenwoning pas aan de 46^e kandidaat wordt toegewezen. Gemiddeld genomen is de weigeringsgraad bij 1+2 pph hoger dan bij senioren of gezinnen. Het blijkt dat starters makkelijk reageren zonder zich te verdiepen waar de woning is gelegen en dan bij toewijzing alsnog weigeren.

Verduurzaming woningbezit

De gemeenteraad heeft te de ambitie vastgelegd dat zij wil sturen op woonlasten in plaats van op huurlasten. Om die reden wordt de lijn voortgezet om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor dalen, op termijn, per saldo de woonlasten van de huidige en toekomstige bewoners. De huidige ontwikkelingen met betrekking tot de sterk stijgende energielasten geven de urgentie aan om hier op korte termijn stappen in te zetten.

Hiernaast een overzicht van de energie labels van de 362 woningen van het Woningbedrijf. Hierin zijn de woningen van de Taets van Amerongenweg fase 2 niet opgenomen omdat deze per 31 december 2021 uit de exploitatie zijn genomen, ter voorbereiding op de sloop. De woningen met de labels E t/m G hebben voornamelijk betrekking op woning die op de nominatie staan om te worden verkocht.



Op weg naar energielabel B in 2021

In 2012 is een het Convenant Energiebesparing Huursector (Energieakkoord) door 47 maatschappelijke organisatie, waaronder Aedes – vereniging van woningcorporaties, afgesproken. Het eerste ijkpunt op weg naar CO2-neutrale woningen in 2050 was om in 2021 dan dat de corporatiewoningen gemiddeld energielabel B hebben (228 woningen A++ t/m B en . Uit de hierboven weergegeven tabel blijkt dat het Woningbedrijf hier ruimschoots aan heeft voldaan. De volgende stap is om in 2050 alle woningen energie neutraal zijn.

Routekaart verduurzaming

Eind 2019 is de routekaart voor de verduurzaming, welke onderdeel is van de portefeuillestrategie, door de gemeenteraad vastgesteld. De insteek van de routekaart is om eerst de woningen met de laagste energie labels aan te pakken.

Als eerste stond voor 2021 het project van 36 huurwoningen aan de van Reedeweg/van Deylweg gepland. In verband met Corona zijn de werkzaamheden doorgeschoven naar 2022.

Gelijktijdig met het te plegen groot onderhoud aan de 36 huurwoningen aan de van Reedeweg/van



Deijlweg wordt de verduurzaming meegenomen. Complicerende factor bleek de wetgeving omtrent Flora en Fauna in verband met de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Als gevolg hiervan zijn de verduurzaming en het groot onderhoud gesplitst over 2022 en 2023. In 2022 heeft de verduurzaming betrekking op het aanbrengen van A++ glas in de gevels en het van binnenuit isoleren van de zolders. In 2023 wordt het buitenspouwblad van de gevels verwijderd en wordt vervolgens nieuwe isolatie aangebracht waarop vervolgens steenstrips worden aangebracht en worden er zonnepanelen (bij)geplaatst. Het energielabel wordt dan verbeterd van C naar A.

Routekaart verduurzaming versus verhuurdersheffing

Vanaf 2023 verdwijnt, zoals is opgenomen in het Regeerakkoord, de Verhuurdersheffing. Dit houdt in dat er voor woningverhuurders meer ruimte komt in de exploitatie. Voorwaarde is wel dat deze vrijkomende middelen worden ingezet ten behoeve investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. In 2021 bedroeg de verhuurdersheffing nog € 382.600,- en zou in de jaren daarna, door oplevering nieuwbouw oplopen tot ruim € 400.000,-. In de huidige begroting is jaarlijks een

bedrag opgenomen van € 200.000,-. Door de vrijkomende middelen in de begroting zou een opschaling van de verduurzaming plaats kunnen vinden. Een voorstel hiertoe wordt meegenomen in de Kadernota en begroting 2023. Het is de bedoeling om als eerste de 47 woningen van complex 13 en 15 (label C) te verduurzamen. Tevens staat de verduurzaming van met name de algemene voorzieningen ten behoeve van de 20 woningen en parkeerplaatsen aan het Dorpsplein. Dit in verband met de sterk stijgende energiekosten ten behoeve van de lift en de inritverwarming.

Actieplan Duurzaamheid 2019-2020

Eerder is het Actieplan Duurzaamheid 2019-2020 vastgesteld. Eén van de pijlers betreft de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Het Woningbedrijf faciliteert dit voor haar eigen woningbezit maar het college ziet potentie in het “vliegwieleffect” dat het Woningbedrijf kan realiseren om ook de particulier woningvoorraad gelijktijdig mee te nemen. Deze “meekoppelkans” vraagt een nieuwe rol voor het Woningbedrijf om niet alleen de eigen woningportefeuille te verduurzamen maar ook het particuliere woningbezit, door hen te ontzorgen bij het realiseren van de verduurzamen van hun woningen.

Gelijktijdig met het uitvoeren van grootonderhoud en verduurzaming van de 38 huurwoningen aan de van Reedeweg/van Deylweg krijgen de 13 eigenaren van de eerder in dit complex verkochte woningen een aanbieding voor het laten uitvoeren van groot onderhoud en de verduurzaming. Daarnaast wordt onderzocht of de overige woningeigenaren (±40) van hetzelfde woningtype ook interesse hebben om hiervoor een aanbod te krijgen.

Realisatie versus begroting 2021

	2021	Begroting 2021	2020
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	2.798.527	2.821.000	2.568.804
Vergoedingen	45.403	44.800	44.591
Verkoopopbrengsten	-12.022	43.800	1.098.893
	2.831.908	2.909.600	3.712.288
Bedrijfslasten			
Afschrijving	685.464	670.400	611.251
Waardeverandering	0	0	-16.107
Personeelskosten	222.464	229.500	221.159
Lasten onderhoud	431.448	1.008.400	1.297.743
Overige bedrijfslasten	625.448	652.400	820.699
Rentelasten	216.473	216.500	302.118
	2.181.297	2.777.200	3.236.863
Resultaat voor resultaatbestemming	650.611	132.400	475.425
Resultaatbestemming:			
Overhead (begroot)	315.851	320.800	
Overheveling budget 2021->2022	508.700	0	
	824.551	320.800	
Resultaat na resultaatbestemming	-173.940	-188.400	

Samenvatting resultaat jaarrekening en begroting

Resultaat jaarrekening 2021	-173.940
Resultaat begroting 2021	-188.400
Verschil jaarrekening versus begroting	14.460

Minder huuropbrengsten	-22.473
Meer bijdrage servicekosten	603
Minder verkoopopbrengsten	-55.822
Meer afschrijvingskosten	-15.064
Minder waardeverandering	0
Minder personeelskosten	7.036
Minder onderhoudskosten	576.952
Minder bedrijfslasten	26.952
Minder rente	27
Subtotaal	518.211
Minder overhead	4.949
Overheveling budget	-508.700
Verschil jaarrekening versus begroting	14.460

Toelichting realisatie versus begroting

Op deze pagina en volgende pagina's worden de verschillen > € 1.000,- toegelicht.

Huuropbrengsten

Realisatie 2021	€ 2.798.527
Begroting 2021	€ 2.821.000,-
Minder huuropbrengsten	€ - 22.743,-

Dit verschil kan voornamelijk worden toegekend door hogere netto huuropbrengsten in verband met het aanpassen van de huren voor de 26 woningen Taets van Amerongenweg naar een vast bedrag van € 450,- zoals is opgenomen in collegebesluit vergunning Leegstandswet (€ 10.740,-). Daarnaast is er bij de verhuur van deze woningen niet altijd sprake geweest van een aansluitende verhuurperiode (-/- € 33.210,-).

Verkoopopbrengst

Realisatie 2021	€ - 12.022,-
Begroting 2021	€ 43.800,-
Minder huuropbrengsten	€ - 55.822,-

Er is 1 Slimmer Kopen woning ingekocht en weer doorverkocht. Door de sterk gestegen taxatieprijs is de woning niet doorverkocht met 20% maar heeft het college besloten 25% korting toe te passen.

Bij het opstellen van de begroting is slechts rekening gehouden met de 30% opbrengst voor het Woningbedrijf in verband met de gestegen waardeverandering (30% van € 146.000,- = € 43.800,-).

Taxatiewaarde verkoop	€ 325.000,-
Af: taxatiewaarde ZAV	€ 4.000,-
	€ 321.000,-
Taxatiewaarde aankoop	€ 175.000,-
Waardeverandering	€ 146.000,-

Tergoopprijs voor gemeente:

Oorspronkelijke aankoopprijs	€ 140.000,- (80% van € 175.000,-)
Taxatiewaarde ZAV 100%	€ 4.000,-
Waardeverandering* 70%	€ 102.200,-
	€ 246.200,-

Doorverkoopprijs voor gemeente	€ 243.750,- (75% van € 325.000,-)
Netto verkoopresultaat	€ - 2.450,-

Verkoopkosten:

Taxatie, makelaar en notaris	€ - 3.746,-
Uitkering bijdrage verduurzaming TvA 48	€ - 5.826,- (conform collegebesluit, max. € 10.000,-)
Totaal verkoopopbrengsten	€ -12.022,-

Afschrijvingskosten

Realisatie 2021	€ 685.464
Begroting 2021	€ 670.400,-
Meer afschrijvingskosten	€ - 15.064,-

Deze extra afschrijvingskosten hebben nagenoeg geheel betrekking op het uit exploitatie nemen van de 26 woningen Taets van Amerongenweg fase 2.

Personeelskosten

Realisatie 2021	€ 222.264,-
Begroting 2021	€ 229.500,-
Minder huuropbrengsten	€ - 7.236,-

Per 31 december 2020 heeft de woonconsulente het Woningbedrijf verlaten. Medio februari 2021 is via inhuur haar vervanger aangetrokken, voor een minder aantal uren. Hierdoor zijn de personeelskosten per saldo lager dan begroot.

Lasten onderhoud

Realisatie 2021	€ 431.448,-
Begroting 2021	<u>€ 1.008.400,-</u>
Minder huuropbrengsten	€ - 576.952,-

	Realisatie	Begroting	Vershil
Dagelijks onderhoud	€ 252.576,-	€ 314.800,-	a € -62.224,-
CV-onderhoud	€ 38.933,-	€ 40.000,-	€ -1.067,-
Kosten bestelbus	€ 2.637,-	€ 6.000,-	b € -3.363,-
Groot onderhoud	€ 107.021,-	€ 617.700,-	c € -510.679,-
Overig	€ 30.281,-	€ 29.900,-	€ 381,-
	<u>€ 431.448,-</u>	<u>€ 1.008.400,-</u>	<u>€ -576.952,-</u>

a. Dagelijks onderhoud

Voor dagelijks onderhoud (klachten en mutaties) wordt in de begroting een norm aangehouden, gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. In 2021 zijn de werkelijke kosten lager dan dat gemiddelde.

b. Exploitatiekosten bestelbus

Kosten zijn te hoog begroot.

c. Gepland groot onderhoud

Bij het begroten van het groot onderhoud wordt er vanuit gegaan dat alle kosten in principe in het betreffende jaar worden uitgegeven. Voor een 3-tal onderdelen kon dat door omstandigheden niet (volledig) worden gerealiseerd. Het resterende budget wordt middels een separaat voorstel via resultaatbestemming overgeheveld naar 2022.

- Vervanging cv-ketels cpl. 21 en 22 (21 woningen Platanenlaan) -> € 37.500,-
De cv-ketels in dit complex, dienden in verband met einde van de technische levensduur te worden vervangen. Omdat de meeste cv-ketels van de 26 woningen aan de Taets van Amerongenweg fase 2 nog niet zo oud waren is besloten deze te herplaatsen in de woningen aan de Platanenlaan. Vervanging op dit moment door hybride-ketels bleek nog te kostbaar. Daarnaast draagt het bij aan de geformuleerde doelstelling omtrent circulariteit. De meeste woningen aan de Taets van Amerongenweg zijn eind december pas door de zittende huurders verlaten zodat de verplaatsing van de resterende cv-ketels in 2022 plaatsvindt.
- Kozijnvervanging cpl. 12 (36 woningen van Reedeweg/van Deylweg) -> € 440.000,-
Nader onderzoek heeft uitgewezen dat van deze woningen de volledige achtergevels (gevel vullend hout elementen) moeten worden vervangen. Op grond van de geldende wettelijk regels omtrent flora en fauna diende te meegenomen te worden in de vergunningsaanvraag en dit nam een aantal maanden in beslag. Gelijktijdig met de gevelvervanging was het de bedoeling om de badkamers, toiletten en keukens te vervangen. Vanwege corona diende deze werkzaamheden ook te worden doorgeschoven naar 2022.
- Reparatie buitenschil cpl.14 (8 woningen Beukenlaan) -> € 31.200,-
De kwaliteit gevels (voegwerk en stenen) van deze woning zijn in slechte conditie. Naast reparatie van het voegwerk is het keimen van de gevels en het vervangen van de voordeuren, inclusief het aanpassen van de draairichting hiervan ten behoeve van de bereikbaarheid, ook een onderdeel van de uit te voeren werkzaamheden. Zowel het keimen

als de werkzaamheden aan de voordeuren diende in een droge en niet te koude periode te worden uitgevoerd. Qua planning lukte dat niet zodat het is doorgeschoven naar het voorjaar van 2022.

Overige bedrijfslasten

	Realisatie	Begroting	Vershil
Algemene kosten	€ 65.002,-	€ 94.150,- a	€ -29.148,-
Belastingen	€ 474.992,-	€ 472.600,- b	€ 2.432,-
Verzekeringen	€ 40.051,-	€ 40.050,-	€ 1,-
Leveringen en diensten	€ 45.403,-	€ 45.600,-	€ -197,-
	€ 625.448,-	€ 652.400,-	€ -26.952,-

a. Algemene kosten

Dit verschil is grotendeels te verklaren door lagere overige algemene kosten die in de begroting als norm is opgenomen (€ 24.724,-). Voorts zijn er lagere uitgaven t.b.v. woningtoewijzing (€ 5.400,-) en automatiseringskosten (€ 1.368,-). Daarnaast zijn er hogere te verwachten accountantskosten (€ 2.220,-).

b. Belastingen

Dit verschil is grotendeels te verklaren door hogere OZB (€ 1.941,-) in verband met gestegen WOZ-waarden en hogere waterschapslasten van € 477,-).

Overhead (begrootte resultaatbestemming)

Realisatie 2021	€ 315.851,-
Begroting 2021	€ 320.800,-
Minder huuropbrengsten	€ - 4.949,-

Dit verschil wordt enerzijds veroorzaakt doordat er geen woningen zijn verkocht en daardoor de doorbelasting per woning hoger is (2 x € 1.000,-) en een lagere doorbelasting van de opzichter in verband met gewijzigde systematiek (€ 6.949,-).

Overige resultaatbestemming

Zoals bij de toelichting van de onderhoudskosten reeds is aangegeven zijn er een drietal complexen waarbij het geplande onderhoud voor 2021 (deels) doorgeschoven moet worden naar 2022, nl,

- Kozijnvervanging cpl. 12 (36 woningen van Reedeweg/van Deylweg) € 440.000,-
 - Reparatie buitenschil cpl.14 (8 woningen Beukenlaan) € 31.200,-
 - Vervanging cv-ketels cpl. 21 en 22 (21 woningen Platanenlaan) € 37.500,-
- Totaal € 508.700,-

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2021 moet de gemeenteraad hiervoor een besluit nemen.

Woningbedrijf
Renswoude



Jaarrekening 2021

Kengetallen

	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens woningbezit					
<i>Aantal verhuureenheden</i>					
Woningen	362	388	373	334	360
Garages/parkeerplaatsen	9	9	9	0	2
Standplaats woonwagens	2	2	2	2	3
Verpleeghuisplaatsen	8	8	8	8	8
Totaal	381	407	392	344	373
Verz. waarde per woning	219.019	187.152	168.613	188.723	162.401
WOZ waarde per woning	245.608	206.740	187.713	210.101	180.797
Mutaties woningbezit					
Aantal opgeleverd	0	20	45	0	20
Aantal aangekocht	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	0	5	6	3	0
Aantal gesloopt	26	0	0	23	0
Aantal in aanbouw	0	0	0	0	0
Onderhoud per woning					
Dagelijks onderhoud	805	954	554	14	1.324
Planmatig onderhoud	414	2.303	-239	0	2.537
Totaal onderhoud	1.219	3.258	315	14	3.861
Verhuur woningen					
Huurachterstand	0,70%	0,70%	0,73%	0,90%	0,83%
Huurderving	2,16%	3,88%	3,84%	2,16%	4,37%
Financieel					
Solvabiliteit	15,51	14,62	13,15	18,83	14,80

Balans per 31 december		2021		2020	
ACTIVA					
Vaste activa					
<i>Materiële vaste activa</i>					
Onroerende zaken in exploitatie	6.1.1	26.428.698		27.050.590	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.1.2	<u>5.019</u>	26.433.717	<u>8.481</u>	27.059.072
<i>Financiële vaste activa</i>					
Overige	6.2.2	<u>5.226.245</u>	5.226.245	<u>4.892.838</u>	4.892.838
Vlottende activa					
<i>Voorraden</i>					
	6.3		-15.843		-35.000
<i>Vorderingen</i>					
Huurdebiteuren	6.4.1	9.035		7.851	
Gemeente	6.4.2	1.352		2.152.977	
Overige vorderingen	6.4.3	143.562		144.129	
Overlopende activa	6.4.4	<u>24.172</u>	178.121	<u>575</u>	2.305.533
<i>Liquide middelen</i>					
	6.5		<u>1.659.073</u>		<u>-987.934</u>
Totaal			<u><u>33.481.313</u></u>		<u><u>33.234.507</u></u>
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	6.6.1	<u>5.192.689</u>	5.192.689	<u>4.857.929</u>	4.857.929
Langlopende schulden					
Leningen gemeente	6.7.1	26.417.865		27.024.064	
Waarborgsommen	6.7.2	<u>33.556</u>	26.451.422	<u>34.908</u>	27.058.972
Kortlopende schulden					
Schulden aan gemeente	6.8.1	1.656.321		1.092.619	
Schulden aan leveranciers	6.8.2	114.755		59.593	
Overlopende passiva	6.8.3	<u>66.126</u>	1.837.202	<u>165.393</u>	1.317.606
Totaal			<u><u>33.481.313</u></u>		<u><u>33.234.507</u></u>

Winst- en-verliesrekening		2021	2020
Bedrijfsopbrengsten	7.1		
Huren	7.1.1	2.798.527	2.568.804
Vergoedingen	7.1.2	45.403	44.591
Verkoopopbrengsten		<u>-12.022</u>	<u>1.098.893</u>
		2.831.908	3.712.288
Bedrijfslasten	7.2		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.2.1	685.464	611.251
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	7.2.2	0	-16.107
Personeelskosten		222.464	221.159
Lasten onderhoud	7.2.4	431.448	1.297.743
Overige bedrijfslasten	7.2.5	<u>625.448</u>	<u>545.925 *</u>
		-1.964.824	-2.659.971
Bedrijfsresultaat		867.083	1.052.316
Financiële baten en lasten	7.3		
Rentebaten	7.3.1	0	0
Rentelasten	7.3.2	<u>-216.473</u>	<u>-302.118</u>
		-216.473	-302.118
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering		<u>650.611</u>	<u>750.198</u>
Overhead		<u>-315.851</u>	<u>-274.773</u>
Resultaat voor resultaatbestemming		<u>334.760</u>	<u>475.425</u>
Resultaatbestemming			
CV-vervanging cpl 20/21		-37.500	
Kozijnvervanging cpl 12		-440.000	
Herstelkosten cpl 16		<u>-31.200</u>	
		-508.700	
Resultaat na resultaatbestemming		<u>-173.940</u>	<u>475.425</u>

* aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

1 Algemene toelichting

3.1 Activiteiten

Woningbedrijf Renswoude is onderdeel van de gemeente als gemeentelijk woningbedrijf. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. De vestigingsplaats is Renswoude.

3.2 Regelgeving

Woningbedrijf Renswoude is geen toegelaten instelling volkshuisvesting zoals geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector, echter heeft Woningbedrijf Renswoude wel de karakteristieken van een toegelaten instelling. Derhalve is de jaarrekening zoveel mogelijk geënt op de verslaggevingsvereisten voor toegelaten instellingen als in het Besluit beheer sociale huursector. Per 1 juli 2015 is het BBSH opgenomen in de Woningwet.

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

4.1 Algemeen

4.1.1 *Vergelijking met voorgaand jaar*

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

4.1.2 *Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

4.2 Materiële vaste activa

4.2.1 *Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve lineaire afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingstermijnen zijn respectievelijk:

- bouwkosten: 50 jaar
- renovatie: 25/40 jaar op basis van levensduurverlenging
- woningverbeteringen: 15 - 25 jaar

De grondkosten zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs. Hierop wordt niet afgeschreven.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau. Bij de toets tussen de historische kostprijs en reële waarde wordt de egalisatierekening betrokken.

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de werkelijke lasten van 2020. Ten aanzien van groot onderhoud zijn de gemiddelde lasten van afgelopen 5 jaar aangehouden.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2020	2021	2022	2023	vanaf 2024
- jaarlijkse huurverhoging:	1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%
- jaarlijkse huurderiving:	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
- inflatie algemene kosten:	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
- inflatie onderhoud:	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
- disconteringsvoet:	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

4.2.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen. De gehanteerde afschrijvingstermijn is 3 - 5 jaar.

4.3 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningbedrijf Renswoude beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

De opbrengstwaarde is bepaald met behulp van de actieve markt. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde is voor de verdiscontering van de kasstromen een rentevoet gehanteerd van 3%. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

4.4 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.5 Voorraden

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

4.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit de rekening-courant verhouding met de Algemene Dienst van de gemeente Renswoude. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

4.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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

4.8 Schulden

Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Algemeen

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

5.2 Bedrijfsopbrengsten

5.2.1 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:
- vrijval uit de egalisatierekening BWS-subsidies;

5.3 Bedrijfslasten

5.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Op terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

5.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

5.3.3 Lasten onderhoud

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 uit de balans blijvende verplichtingen.

5.3.4 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

5.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

5.5 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst-en-verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

5.6 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De waarderingsgrondslagen van materiële vaste activa (minimum waarderingsregel) zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

5.6.1 *Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel*

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Woningbedrijf Renswoude. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woningbedrijf Renswoude binnen de sector gangbare uitgangspunten.

5.6.2 *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Toelichting op de balans per 31 december 2021

6.1 Materiële vaste activa

6.1.1 Onroerende zaken in exploitatie

	Woningen en woongebouwen	Niet zijnde woningen	Totaal
Aanschaffingswaarde per 1 januari	31.001.664	567.229	31.568.894
Cumulatieve afschrijvingen	4.363.337	154.971	4.518.308
Boekwaarde per 1 januari	26.638.327	412.258	27.050.585
Investeringsen	60.109	0	60.109
Desinvesteringen	26.237-	0	-26.237
Afschrijvingen	-653.371	-13.711	-667.083
Afschrijvingen desinvesteringen	11.318	0	11.318
Overige waardeveranderingen	0	0	0
	-608.182	-13.711	-621.893
Aanschaffingswaarde per 31 december	31.035.536	567.229	31.602.765
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	5.005.391	168.683	5.174.073
Boekwaarde per 31 december	26.030.145	398.547	26.428.692

De investeringen in 2021 ad € 60.109,- (afgerond) hebben voor € 58.177,- op investeringen in nieuwbouw en voor € 1.932,- op verduurzaming.

Alle materiële vaste activa in exploitatie zijn kadastraal geregistreerd op naam van de gemeente. De activa zijn niet als zekerheid gesteld voor de leningen. De totaal verzekerde waarde van de activa De totaal verzekerde waarde van de activa bedroeg eind 2021: € 79.284.741
De WOZ-waarde van de activa bedroeg per 1-1-2021: € 88.910.000

6.1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde per 1 januari	33.895
Cumulatieve afschrijvingen	25.414
Boekwaarde per 1 januari	8.481
Investeringsen	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-3.463
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Overige waardeveranderingen	0
	-3.463
Aanschaffingswaarde per 31 december	33.895
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	28.877
Boekwaarde per 31 december	5.019

6.2 Financiële vaste activa

6.2.2 Overige

	2021	2020
Overige reserves	5.192.689	4.857.929
Waarborgsommen	33.566	34.908
	5.226.245	4.892.838

De overige reserves zijn belegd bij de Algemene Dienst van de gemeente Renswoude.

6.3 Voorraden

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	<u>Dorpshart</u>
Stand per 1 januari	
Verrijgingsprijzen	0
Verliesvoorziening Woningbedrijf	-2.190.559
Boekwaarden	<u>-2.190.559</u>
Mutaties 2021	
Boekwaarde per 1 januari	3.707.215
Investeringen boekjaar	19.157
Overboeking voorziening vanuit Algemene Dienst Renswoude	-1.551.656
Waardeverminderingen	
Totaal mutaties	<u>2.174.716</u>
Stand per 31 december	
Verrijgingsprijzen	3.726.372
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.742.215
Boekwaarden	<u>-15.843</u>

Primo 2012 bestond reeds de verplichting het projectDorpshart over te nemen van de Algemene Dienst van gemeente Renswoude. Gezien de toekomst verwachting is ultimo 2011 reeds een voorziening op de projecten gevormd. Per 1 januari 2012 is ook de activa overgenomen inclusief de voorzieningen hierop getroffen binnen de Algemene Dienst. De waardering van het project Dorpshart is gebaseerd op de schatting van de te verwachten opbrengsten en lasten.

6.4 Vorderingen

6.4.1 Huurdebiteuren

Aantal maanden	Huurders 2021	Achterstand 2021	Huurders 2020	Achterstand 2020
< 1	8	1094	10	2.076
1 - 2	10	6154	9	6.908
2 - 3	1	1110	1	902
3 - 4	2	3760	4	6.423
4 - 5	2	5377		
> 5	1	2433	1	2.433
Af: voorziening voor oninbaarheid		-10.892		-10.892
	<u>24</u>	<u>9.035</u>	<u>25</u>	<u>7.851</u>

De totale achterstand bedraagt per ultimo 2021 0,70% van de te ontvangen netto huur (2020: eveneens 0,70%).

6.4.2 Gemeente

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toename kapitaalverstrekking	0	2.151.537
Terruggave belegde waarborgsommen	1.352	1.441
	<u>1.352</u>	<u>2.152.977</u>

6.4.3 Overige vorderingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huurachterstand vertrokken huurders	1.023	1.180
Af te rekenen servicekosten	0	0
Overige vorderingen	142.539	142.950
Af: voorziening voor oninbaarheid	0	0
	<u>143.562</u>	<u>144.129</u>

6.4.4 Overlopende activa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vooruitbetaalde kosten	24.172	575
	<u>24.172</u> 0	<u>575</u>

6.5 Liquide middelen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rekening-courant met Algemene Dienst	1.659.073	-987.934
	<u>1.659.073</u>	<u>-987.934</u>

De liquide middelen bestaan uit de rekening-courant verhouding met de Algemene Dienst van de gemeente Renswoude.

6.6 Eigen vermogen

6.6.1 Overige reserves

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	4.857.929	4.382.504
Resultaat boekjaar	334.760	475.425
Saldo per 31 december	<u>5.192.689</u>	<u>4.857.929</u>

Het saldo van de overige reserves per 31 december 2016 is belegd bij de Algemene Dienst van de gemeente Renswoude.

6.7 Langlopende schulden

6.7.1 Leningen gemeente

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Schuldrestant kapitaalverstreking per 1 januari	27.024.064	24.872.528
Correctie aflossing voorgaande jaren	0	0
Kapitaalverstreking	79.266	2.770.956
Aflossingen	<u>-685.464</u>	<u>-619.419</u>
	-606.199	2.151.537
Schuldrestant kapitaalverstreking per 31 december	<u>26.417.865</u>	<u>27.024.064</u>

Voor de financiering van de materiële vaste activa is door de Algemene Dienst van de gemeente Renswoude kapitaal verstrekt. Hiervoor heeft de gemeente Renswoude leningen bij overheid en kredietinstellingen aangetrokken.

De schulden van Woningbedrijf Renswoude bestaan per ultimo 2021 uit de kapitaalverstreking van de gemeente Renswoude. De aflossingen van een jaar zijn gelijk aan de afschrijvingen op de materiële vaste activa en de voorraad. Gedane investeringen worden door de gemeente via kapitaalverstreking gefinancierd. Dit resulteert erin, dat het totale schuldrestant van de kapitaalverstreking gelijk is aan de boekwaarde van de materiële vaste activa en de voorraad.

Het gemiddelde rentepercentage van de kapitaalverstreking bedroeg in 2021 0,80% (2020: 0,78%).

Van het totale saldo wordt € 26,256,650,- aangemerkt als langlopend (> 5 jaar).

6.7.2 Waarborgsommen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	34.908	36.348
Bij: stortingen	0	0
Af: restituties	<u>-1.352</u>	<u>-1.440</u>
	-1.352	-1.440
Saldo per 31 december	<u>33.556</u>	<u>34.908</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen vooralsnog als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De hoogte van de waarborgsommen was bepaald op € 225,- per nieuw verhuurde woning. Vanaf 2016 wordt er geen waarborgsom meer in rekening gebracht.

6.8 Kortlopende schulden

6.8.1 Schulden aan gemeente

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente geldleningen	216.473	108.762
Door te berekenen interne kosten	498.890	495.932
Af te lossen kapitaalverstreking	606.199	0
Toevoeging belegde overige reserves	334.760	475.425
Accountantskosten (vorig boekjaar)	0	12.500
	<u>1.656.321</u>	<u>1.092.619</u>

6.8.2 Schulden aan leveranciers

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Crediteuren	114.755	59.593
	<u>114.755</u>	<u>59.593</u>

6.8.3 *Overlopende passiva en overige schulden*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Accountantskosten (lopend boekjaar)	15.000	12.500
Vooruitontvangen huur	12.595	22.780
Te verrekenen bedragen	-1.993	-73
Overige schulden	40.524	130.186
	<u>66.126</u>	<u>165.393</u>

6.8.4 *Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen*
n.v.t.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

7.1 Bedrijfsopbrengsten

7.1.1 Huren

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Te ontvangen huren:		
a. woningen en woongebouwen	2.808.509	2.634.490
b. onroerende en roerende zaken niet zijnde woningen	2.052	1.836
c. energieprestatievergoeding	49.680	36.170
	<u>2.860.241</u>	<u>2.672.496</u>
Huurderiving:		
a. wegens leegstand	38.657	62.833
b. wegens wisselwoning	0	-391
c. wegens verkoop	0	0
d. wegens huurgewenning	26.303	39.709
e. wegens overige redenen	-3.246	1.542
	<u>61.714</u>	<u>103.693</u>
	<u><u>2.798.527</u></u>	<u><u>2.568.804</u></u>

De huurderiving bedroeg in 2021 2,16% van de te ontvangen huren (2020: 3,88%). De € 38.657,- is grotendeels een gevolg van de naderende herstructurering van de woningen aan de Taets van Amerongenweg fase 2.

De te ontvangen nettohuur is ten opzichte van 2020 toegenomen met een bedrag van € 187.745- als gevolg van huurharmonisatie, individuele huurverhogingen wegens woningverbetering en nieuwbouw van de 20 woningen in Beekweide fase 8 en de tijdelijke aanpassing huren Taets van Amerongenweg fase 2..

7.1.2 Vergoedingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vergoedingen glasverzekering	5.515	5.298
Vergoedingen servicekosten	39.888	39.293
Af: deriving t.g.v. leegstand	0	0
	<u>45.403</u>	<u>44.591</u>

Een specificatie van de kosten is weergegeven onder de post "Overige bedrijfslasten".

7.1.4 Verkoopopbrengsten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verkoopprijs minus korting	0	1.116.550
Aankoop/verkoop Slimmer Kopen	-2.450	
Afkoopsom/korting Slimmer Kopen	0	0
Af: kosten	-9.572	-9.489
Af: boekwaarde	0	-8.168
	<u>-12.022</u>	<u>1.098.893</u>

7.2 Bedrijfslasten

7.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	668.290	594.078
Onroerende zaken niet zijnde woningen	13.711	13.711
Ten dienste van exploitatie	3.463	3.463
	<u>685.464</u>	<u>611.251</u>

7.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2021	2020
Vorming verliesvoorziening Dorpshart	0	-16.107
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	<u>0</u>	<u>-16.107</u>

7.2.3 Personeelskosten

	2021	2020
Personeelskosten intern	183.039	221.159
Personeelskosten extern (inhuur)	39.425	0
	<u>222.464</u>	<u>221.159</u>

7.2.4 Lasten onderhoud

	2021	2020
Onderhoudslasten	431.448	1.297.743
	<u>431.448</u>	<u>1.297.743</u>

Onderhoudslasten

	2021	2020
Dagelijks onderhoud	252.576	336.663
CV-onderhoud	38.933	33.657
Kosten bestelbus	2.637	2.736
Groot onderhoud	149.764	893.626
Correctie Groot onderhoud voorgaande jaren	-42.743	0
Overig	30.281	31.061
	<u>431.448</u>	<u>1.297.743</u>

7.2.5 Overige bedrijfslasten

	2021	2020
Algemene kosten	380.853	355.953
Belastingen	474.992	387.206
Verzekeringen	40.051	32.949
Kosten leveringen en diensten	45.403	44.591
	<u>941.299</u>	<u>820.699</u>

Algemene kosten

	2021	2020
Doorberekende personeelskosten administratie	157.926 *	137.387
Doorberekende huisvestings- en automatiseringskosten	157.926 *	137.387
Dotatie / vrijval voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Accountantskosten	15.000	12.500
Accountantskosten voorgaande jaren	0	0
Overige algemene kosten	50.002	57.879
* gepresenteerd als overhead (= resultaatbestemming)	<u>380.853</u>	<u>355.953</u>

Belastingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Onroerende zaak belasting	74.101	68.527
Waterschapsbelasting	17.477	16.236
Verhuurdersheffing	382.597	390.539
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	816	713
Vennootschapsbelasting	0	-88.810
	<u>474.992</u>	<u>387.206</u>

Kosten leveringen en diensten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Glasverzekering	5.515	5.298
Schoonmaakkosten	7.925	7.898
Liftonderhoud	5.958	7.065
Stroomverbruik	14.976	13.259
Overig	11.028	11.071
	<u>45.403</u>	<u>44.591</u>

7.3 Financiële baten en lasten

7.3.1 Rentebaten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente op uitgezette middelen	0	0
Rente op overige vorderingen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

7.3.2 Rentelasten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rente kapitaalverstrekking	216.473	302.118
Rente Dorpshart	0	0
	<u>216.473</u>	<u>302.118</u>

1 Verbonden partijen

Woningbedrijf Renswoude maakt onderdeel uit van gemeente Renswoude. Door de Algemene Dienst van gemeente Renswoude kan op Woningbedrijf Renswoude beleidsbepalende invloed worden uitgeoefend derhalve is er sprake van verbonden partijen. Op grond van het feit dat invloed van betekenis kan worden uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid is er sprake van verbonden partijen.

De onderlinge transacties zijn toegelicht en benoemd in de jaarrekening en toelichting.

2 Kasstroomoverzicht

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>			
Bedrijfsresultaat		867.083	777.543
Aanpassingen voor:			
- Afschrijvingen	7.2.1	677.609	571.734
Veranderingen in werkkapitaal:		677.609	571.734
- Mutatie vorderingen	6.4	2.108.255	7.532.431
- Mutatie kortlopende schulden	6.8	<u>519.597</u>	<u>-2.713.259</u>
		2.627.851	4.819.172
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		4.172.544	6.168.449
Ontvangen rente	7.3.1	0	0
Betaalde rente	7.3.2	-216.473	-302.118
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.956.071	5.866.332
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>			
Mutatie in financiële vaste activa	6.2	-333.408	-473.985
Investerings in materiële vaste activa	6.1	-60.109	-3.509.024
Desinvesteringen in materiële vaste activa	6.1	26.237	51.148
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-367.279	-3.931.861
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>			
Aflossing kapitaalverstrekking	6.7.1	-606.199	2.151.537
Mutatie overige langlopende schulden	6.7.2	-1.352	-1.440
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-607.551	2.150.097
Netto-kasstroom		<u><u>2.981.241</u></u>	<u><u>4.084.568</u></u>

Overige informatie

10.1 Medewerkers

Gedurende het boekjaar had Woningbedrijf Renswoude 3 werknemers in dienst (2019 - 2 werknemer) .

Overige gegevens

11.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door het bestuur reeds in de jaarrekening verwerkt.

11.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.