



JAARVERSLAG 2021

**WONINGBOUWVERENIGING
REEUWIJK**

INLEIDING

Zoals u van ons gewend bent, doen wij ook dit jaar verslag van onze activiteiten in het afgelopen jaar, inclusief de financiële verantwoording daarover. Daarna volgt de verantwoording van het bestuur en de Raad van Commissarissen (hierna RvC). Onze activiteiten in 2021 op het gebied van verhuur, beheer, nieuwbouw, onderhoud en duurzaamheid komen dit jaar in een afzonderlijk Volkshuisvestingsverslag aan bod. Hierin zijn ook de belangrijkste resultaten van het overleg met onze huurdersvereniging opgenomen. In deze inleiding kies ik uit dit alles enkele onderwerpen die in 2021 voor onze vereniging bijzonder belangrijk waren.

NIEUW ONDERNEMINGSPLAN – KOERSPLAN OP WEG NAAR 2025

Het afgelopen jaar hebben we ons ondernemingsplan opnieuw vastgesteld. Hierin hebben we onze missie herijkt en beschrijven we de doelen die we tot 2025 nastreven ten aanzien van de ontwikkeling van ons vastgoed, onze dienstverlening, de organisatie en onze inzet voor leefbare wijken.

OPGAVEN EN MIDDELEN SLUITEN OP TERMIJN NIET AAN

In 2020 verscheen het rapport 'Opgaven en middelen van de Woningcorporaties', gebaseerd op een onderzoek in opdracht van de drie ministeries Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat en de organisatie van woningcorporaties Aedes. In dit rapport werd bevestigd wat zowel de sector zelf als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) al eerder signaleerden: over enkele jaren kunnen de woningcorporaties de verwachtingen met betrekking tot woningbouwproductie, duurzaamheid en betaalbaarheid niet meer waarmaken. In 2021 is dit onderzoek voor de regio Midden-Holland verder uitgewerkt door Ortec Finance. Ook dit onderzoek bevestigt dat de opgaven in onze regio groter zijn dan het investerend vermogen van de corporaties.

Ook bij onze vereniging zien we dat de grenzen van onze financiële mogelijkheden op termijn worden bereikt, waardoor we niet alle opgaven kunnen oppakken. Dit vraagt van ons dat we keuzes moeten maken ten aanzien van inzet van onze middelen. Er ligt ook een belangrijke taak bij de politiek om de zware druk van belastingen en heffingen te verminderen. Ten aanzien van de verhuurderheffing zien we dat de politiek beweegt.

In het coalitieakkoord van 15 december 2021 staat het voornemen om de verhuurderheffing helemaal af te schaffen. Over de inzet van het geld dat hierdoor beschikbaar komt, wil het kabinet bindende afspraken maken met woningcorporaties zodat de investeringscapaciteit die hierdoor ontstaat, gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit. Het is afwachten wat de exacte invulling in het regeerakkoord gaat worden en wat de effecten hiervan zijn.

SAMENWERKING MOZAÏEK WONEN GEREALISEERD

De samenwerking met collega-corporatie Mozaïek Wonen, werkzaam in dezelfde woningmarktregio en gemeente, is gerealiseerd. Onze gehele bedrijfsvoering inclusief het personeel is ondergebracht bij Mozaïek Wonen. Het combineren van nieuwe (beleidsmatige) taken, de samenwerking met Mozaïek Wonen, het organiseren van bijstand of achtervang via Mozaïek Wonen is nog geen routine. De evaluatiemomenten tussen de RvC en team Reeuwijk van Mozaïek Wonen en tussen de RvC en de huurdersvereniging leverden inzichten op over de verbeterpunten in de samenwerking. We houden de komende periode de vinger aan de pols door de samenwerking te monitoren en regelmatig te evalueren. Fijn is dat de kwaliteit van de dienstverlening op peil is gebleven.

WONEN EN VERHURINGEN

Ons woningbestand bestaat uit circa 1.100 verhuurbare eenheden. Ook in 2021 voorzien we in voldoende betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroepen doordat minimaal 75% van onze voorraad sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag en zo bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens.

Dit jaar zijn 53 woningen (exclusief nieuwbouwwoningen) vrijgekomen en weer verhuurd. Hiervan is 95,8% toegewezen aan de doelgroep. Alle woningen, inclusief de 21 nieuwbouwwoningen, werden waar dit van toepassing is passend verhuurd naar inkomen.

VERNIEUWING EN UITBREIDING WONINGBESTAND

WBV Reeuwijk heeft een stevige vernieuwings- en uitbreidingsopgave. In januari 2021 zijn twaalf nieuwbouwwoningen in Waarder opgeleverd, gebouwd na sloop in 2019. Ook zijn er negen woningen opgeleverd van het project Reesvelt 2 te Reeuwijk-Dorp. De uitvoering van groot onderhoud en instandhouding van het complex Om en Om woningen in Reeuwijk-Brug, ontworpen door de bekende architect Rietveld, is gestart. Ook het plan om aan de Raadhuisweg in Reeuwijk-Brug tien woningen te slopen en daarvoor dertig appartementen terug te bouwen vordert gestaag. Daarnaast hebben wij meerdere kleine, maar in de voorbereiding niet minder intensieve, projecten onderhanden.

Wij hebben in 2021 in totaal circa € 2 miljoen uitgegeven aan verbetermaatregelen, waarvan het grootste deel betrekking heeft op het groot onderhoud aan de Om en Om woningen. Aan dit planmatig onderhoud hebben we in 2021 € 0,8 miljoen uitgegeven. Ondanks de coronapandemie, de aangepaste werkprotocollen en de spanning in de markt heeft WBV Reeuwijk ingezet op het uitvoeren van onderhoud. Helaas is een relatief hoog aantal van de geplande projecten niet of gedeeltelijk uitgevoerd wegens organisatorische redenen, marktomstandigheden en lange voorbereidingstijd (instemmingsprocedure). Hierdoor is een overloop en herbegroting van werken ontstaan die we in 2022 oppakken en uitvoeren.

Ik wil het personeel van team Reeuwijk graag bedanken. Zij zetten zich dagelijks met grote bevologenheid en betrokkenheid in om plezierig wonen in leefbare kernen daadwerkelijk inhoud te geven. Dank ook aan de directie en aan een grote groep personeelsleden van Mozaïek Wonen die enorm veel werk heeft verzet om de samenwerking en de nieuwe organisatie vorm te geven.

Ook een groot woord van waardering voor de Huurdersvereniging Reeuwijk (hierna ook: onze huurdersvereniging). We hebben elkaar waar het nuttig en nodig was uitstekend kunnen vinden. Daarbij was het samen vieren van het 60-jarig bestaan van Woningbouwvereniging Reeuwijk een aangename mijlpaal. De samenwerking is goed en pragmatisch.

Esther van Beelen

Bestuurder

Woningbouwvereniging Reeuwijk

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1. BESTUURSVERSLAG | 6 |
| 1.1 SAMENWERKING WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK-MOZAÏEK WONEN | 6 |
| 1.2 EEN NIEUW KOERSPLAN OP WEG NAAR 2025 | 6 |
| 1.3 EXTERNE ONTWIKKELINGEN IN RELATIE TOT WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK | 7 |
| 1.3.1 COVID-19..... | 7 |
| 1.3.2 Huurbevrozing en huurverlaging..... | 7 |
| 1.3.3 Impact Rijksbegroting en Belastingplan 2022 | 7 |
| 1.3.4 Disbalans opgaven en middelen; regeerakkoord geeft corporaties investeringsruimte..... | 8 |
| 1.3.5 Nieuwe woonvisie gemeente Bodegraven-Reeuwijk | 9 |
| 1.4 BESTUUR, BESTUURSVERGADERINGEN EN -BESLUITEN | 9 |
| 1.5 VERKLARING VAN HET BESTUUR | 10 |
| 2. VERSLAG RVC | 11 |
| 2.1 GOVERNANCE & CODE | 11 |
| 2.1.1 De invulling van de drie rollen van de RvC..... | 11 |
| 2.1.2 De uitwerking in diverse statuten en reglementen | 11 |
| 2.1.3 Relatie met andere belanghebbenden en organisaties..... | 11 |
| 2.2 SAMENSTELLING, PROFIEL, COMMISSIES EN ROOSTER VAN AFTREDEN VAN DE RVC | 12 |
| 2.3 INFORMATIEVERZAMELING DOOR DE RVC | 13 |
| 2.4 PERMANENTE EDUCATIE (PE) | 14 |
| 2.5 VERGADERINGEN EN BESLUITEN VAN DE RVC | 14 |
| 2.6 ALGEMEEN OORDEEL VAN DE RVC..... | 15 |
| 2.7 DE RVC ALS WERKGEVER..... | 15 |
| 2.8 BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN | 16 |
| 2.9 ZELFEVALUATIE | 17 |
| 2.10 VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN | 17 |
| 3. VERENIGING, PERSONEEL EN ORGANISATIE | 18 |
| 3.1 ALGEMEEN | 18 |
| 3.2 LEDEN | 18 |
| 3.3 WERKORGANISATIE..... | 18 |
| 3.4 PLATFORMS | 18 |
| 4. FINANCIËN, RISICOBEBEERSING EN GOVERNANCE..... | 19 |
| 4.1 RISICOMANAGEMENT | 19 |
| 4.1.1 Risicobereidheid..... | 19 |
| 4.1.2 Maatschappelijke risico's..... | 20 |
| 4.1.3 Vastgoedrisico's | 20 |
| 4.1.4 Risico's van projectontwikkeling | 20 |
| 4.1.5 Klantrisico's | 20 |
| 4.1.6 Organisatierisico's | 21 |
| 4.1.7 Informatiebeveiligingsrisico's..... | 21 |
| 4.1.8 Financiële risico's..... | 21 |
| 4.1.9 Impact COVID-19..... | 22 |
| 4.1.10 Sturen op risico's..... | 22 |
| 4.2 GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES..... | 22 |
| 4.3 FINANCIËN | 24 |
| 4.3.1 Algemeen | 24 |
| 4.3.2 Waardering vaste activa | 24 |
| 4.3.3 Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen..... | 24 |
| 4.3.4 Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW..... | 26 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.3.5 | Toezichtbrief Aw..... | 27 |
| 4.3.6 | Administratieve organisatie en interne controle | 27 |
| 4.3.7 | Beleggingen | 27 |
| 4.3.8 | Balans | 27 |
| 4.3.9 | Meerjarenperspectief..... | 27 |
| 4.3.10 | Resultaat 2021 | 28 |
| 4.3.11 | Wet eenmalige huurverlaging en huurbevrozing..... | 28 |
| 4.3.12 | Vestia | 29 |
| 5. | OVERIGE ACTIVITEITEN EN SLOT..... | 30 |
| 5.1 | TREASURY..... | 30 |
| 5.2 | VERENIGINGEN VAN EIGENAREN..... | 30 |
| 5.3 | GEBRUIKERSAANDEEL WONINGNET | 30 |
| | KENGETALLEN..... | 31 |
| | BALANS..... | 32 |
| | WINST- EN VERLIESREKENING | 34 |
| | KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021 | 35 |
| | WAARDERINGSGRONDSLAGEN..... | 37 |
| | TOELICHTING OP DE BALANS | 56 |
| | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING..... | 67 |
| | CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT | 72 |

Voorpagina:
Het kantoor van Woningbouwvereniging Reeuwijk

1. BESTUURSVERSLAG

1.1 SAMENWERKING WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK-MOZAÏEK WONEN

In 2019 hebben we onderzoek laten doen naar de voor WBV Reeuwijk optimale samenwerkingsvorm. Wij wilden onze zelfstandigheid behouden en tegelijkertijd de continuïteit van onze (lokale) dienstverlening waarborgen, de kwaliteit van de bedrijfsvoering versterken en het niveau van de bedrijfslasten minimaal gelijk houden en zo mogelijk verlagen. In Mozaïek Wonen is een robuuste samenwerkingspartner gevonden waarmee dit mogelijk is geworden.

Op 7 december 2020 hebben zowel de RvC van WBV Reeuwijk als die van Mozaïek Wonen goedkeuring gegeven voor de integrale ondersteuning met ingang van 1 januari 2021, waarna op 8 december 2020 de samenwerkingsovereenkomst is ondertekend.

We hebben gekozen voor een samenwerkingsmodel van integrale ondersteuning waarbij de medewerkers van WBV Reeuwijk – behalve de bestuurder – vanaf 1 januari 2021 in dienst treden bij Mozaïek Wonen. De klantcontacten blijven verlopen via het eigen kantoor in Reeuwijk, met de voor de huurders bekende mensen.

1.2 EEN NIEUW KOERSPLAN OP WEG NAAR 2025

Begin 2021 werd het nieuwe Koersplan van WBV Reeuwijk vastgesteld. Dit Koersplan 'Op weg naar 2025, Samen oog voor plezierig wonen in leefbare wijken', beschrijft een continuering van de inzet van WBV Reeuwijk op het gebied van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting in de kernen Reeuwijk, Driebruggen en Waarder. Met extra aandacht voor senioren, starters en groepen die specifieke aandacht vragen voor goede huisvesting. Samen met haar maatschappelijke partners wil WBV Reeuwijk zich inzetten voor leefbare wijken en een prettige woonomgeving.

De visie van WBV Reeuwijk is geconcretiseerd aan de hand van vier pijlers, t.w.:

Pijler 1: Vastgoed

- WBV Reeuwijk zet in op uitbreiding, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, waarbij de woningen betaalbaar worden gehouden.

Pijler 2: Dienstverlening

- WBV Reeuwijk biedt vanuit een sterke betrokkenheid een passende dienstverlening aan de huurder, waarbij zij deze de komende jaren verder blijft optimaliseren.

Pijler 3: Organisatie

- WBV Reeuwijk is een toegankelijke organisatie, die de continuïteit van haar dienstverlening en de kwaliteit van haar bedrijfsvoering continu verbetert.

Pijler 4: Leefbare wijken

- WBV Reeuwijk zoekt de verbinding op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid door samen te werken met de gemeente en maatschappelijke partners.

Elk jaar wordt de inzet op deze vier pijlers vertaald naar concrete doelen.

1.3 EXTERNE ONTWIKKELINGEN IN RELATIE TOT WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

1.3.1 COVID-19

Ook 2021 stond in het teken van de pandemie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen als gevolg van COVID-19 niet direct voor de hand om de volgende redenen:

1. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
2. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
3. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Het risico door waardedaling van onze activa heeft zich ook in 2021 niet voorgedaan. De prijzen van koopwoningen blijven verder stijgen en ook de vraag van beleggers naar Nederlandse sociale huurwoningen bleef in 2021 onverminderd groot, waardoor onze marktwaarde harder is gestegen dan in voorgaande jaren. Het aantrekken van nieuwe leningen is in 2021 geen probleem geweest en vormt naar verwachting komend jaar ook geen probleem.

Gelukkig slaagden wij er toch in om een groot deel van onze dienstverlening voort te zetten. Uiteraard hebben wij daarbij de vereiste voorzorgsmaatregelen in acht genomen. Ook de aannemers die wij voor werkzaamheden inschakelden, hielden zich aan de voorschriften. Er zijn periodes geweest waarin alleen spoedwerkzaamheden werden uitgevoerd. Wat hierdoor moest wachten, is zodra het weer was toegestaan opgepakt en uitgevoerd. Hoewel het zeer beperkt nodig was, zijn maatwerkafspraken gemaakt voor de huurbetaling wanneer corona consequenties had voor persoonlijke inkomsten.

1.3.2 HUURBEVRIEZING EN HUURVERLAGING

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Het maximale huurverhogingspercentage is door het kabinet voor 2021 op 0% gezet in de gereguleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Woningcorporaties worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing door een verlaging van het tarief in 2022. Minister Ollongren geeft hiermee uitvoering aan de motie Beckerman c.s. die op 9 februari 2020 door de Tweede Kamer is aangenomen.

1.3.3 IMPACT RIJKSBEGROTING EN BELASTINGPLAN 2022

Op 21 september 2021 presenteerde het demissionair kabinet Rutte III de Rijksbegroting voor 2022. Naar aanleiding daarvan raken verschillende maatregelen de corporatiesector. De meest in het oog springende maatregelen betreffen:

Verhoging tarief vennootschapsbelasting en aanscherping ATAD

- In het belastingplan 2022 is een voorstel opgenomen om het hoge tarief van de vennootschapsbelasting te verhogen van 25% naar 25,8%. Tevens wordt de fiscale aftrekbaarheid van betaalde rente verder beperkt van 30% naar 20% van de fiscale winst. Het is de bedoeling dat woningcorporaties hiervoor worden gecompenseerd door een verdere verlaging van de verhuurderheffing.

Structurele verlaging van de verhuurderheffing

- In het belastingplan 2022 is een wetsvoorstel opgenomen waarin de verhuurderheffing structureel wordt verlaagd met in totaal € 180 miljoen ter compensatie van zowel de huurbevrozing in 2021 als de lastenverzwaring die volgt uit de vennootschapsbelasting. Tijdens de Algemene Beschouwingen heeft de Tweede Kamer de wens geuit de verhuurderheffing met nog eens € 500 miljoen te verlagen. Inmiddels is het tarief voor de verhuurderheffing voor 2022 verlaagd naar 0,322% van de WOZ-waarde van de sociale huurwoningen.

Stimulering extra woningbouw

- Vanaf 2022 stelt het kabinet € 100 miljoen per jaar gedurende tien jaar beschikbaar om in deze periode het totale woningaanbod te vergroten. Dit komt incidenteel beschikbaar voor additionele woningbouw voor een periode van tien jaar; niet voor de versnelling van al bestaande projecten. De besteding van dit budget is nog onduidelijk.

Klimaat

- In totaal investeert het kabinet ruim € 6,8 miljard extra in klimaatmaatregelen; bovenop het bestaande klimaatbeleid. € 1,3 miljard hiervan trekt het kabinet uit voor subsidies voor infrastructuurprojecten op het terrein van waterstof en warmte. Hierdoor kan mogelijk geld beschikbaar komen voor bijvoorbeeld de aanleg van warmtenetten en het geschikt maken van het bestaande gasnet voor waterstof. € 1,5 miljard wordt geïnvesteerd in verduurzaming van de gebouwde omgeving en in uitbreiding en verbreding van de energiebesparingsplicht. Daaronder vallen ook maatregelen voor de versnelde verduurzaming van koop- en huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

1.3.4 DISBALANS OPGAVEN EN MIDDELEN; REGEERAKKOORD GEEFT CORPORATIES INVESTERINGS-RUIMTE

Ondanks de coronacrisis is de vraag naar woningen onverminderd hoog, is het te koop staand aanbod historisch laag en stegen de huizenprijzen sterker dan ooit. Het overbieden op koopwoningen is toegenomen en woningen staan korter te koop. In de huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning overal lang. In zowel de koop- als huursector is een groot tekort aan betaalbare woningen. Al met al loopt het woningtekort nog op tot 2024 en neemt daarna gestaag af. Dit zijn de belangrijkste conclusies uit de Staat van de Woningmarkt 2021. In dit rapport staan de belangrijkste ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt van het afgelopen jaar. De doorstroming in de sociale huursector is zeer beperkt; corporatiewoningen komen minder snel vrij, waardoor de wachtlijsten toenemen. Starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage en middeninkomens vinden moeilijk een betaalbare woning. Dit betreft zowel de huur- als de koopsector. Huurders met een middeninkomen zijn aangewezen op de vrije huursector terwijl er een tekort is aan huurwoningen in het middensegment.

Van corporaties wordt veel verwacht als het gaat om inzet op nieuwbouw sociale huurwoningen, de betaalbaarheid, de energietransitie richting 2050 en het sociaal domein. Tegelijkertijd is de belastingdruk op corporaties onverminderd groot. Als vervolg op het in 2020 verschenen rapport 'Opgaven en middelen van de Woningcorporaties', is in 2021 een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd voor de regio Midden-Holland verder uitgewerkt. Ook dit onderzoek bevestigt dat de opgaven in onze regio groter zijn dan het investerend vermogen van de corporaties.

Uit het Regeerakkoord *Omzien naar elkaar en vooruitkijken naar de toekomst* spreekt veel urgentie om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Het nieuwe kabinet hecht veel belang aan betaalbare huurwoningen. Twee derde van de woningen moet betaalbaar en dus voor veel mensen bereikbaar zijn.

Het kabinet heeft ook het voornemen om de verhuurderheffing helemaal af te schaffen. Over de inzet van het geld dat hierdoor beschikbaar komt, wil het kabinet bindende afspraken maken met woningcorporaties, zodat de investeringscapaciteit die hierdoor ontstaat gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun.

De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit. Er komt hiermee versnelling in de bouw van nieuwe woningen en corporaties krijgen de mogelijkheid om te doen waarvoor ze zijn opgericht: namelijk het zorgen voor goede betaalbare woningen.

1.3.5 NIEUWE WOONVISIE GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de nieuwe Woonvisie 2021-2025 – net als de voorgaande woonvisies – in nauwe samenwerking met zowel WBV Reeuwijk als Mozaïek Wonen tot stand gebracht. In de nieuwe woonvisie zijn de onderdelen woningbehoeften en prijsstelling op basis van de jongste woningmarktanalyses geactualiseerd en is uitgebreider dan in voorgaande woonvisies aandacht besteed aan de behoefte aan woonwagendstandplaatsen en aan beschermd wonen. Ook aspecten als crisisopvang en doorstroming van jongeren zijn onderdeel van de nieuwe woonvisie.

WBV Reeuwijk heeft in 2021 op basis van deze Woonvisie 2021-2025 een bod aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gedaan. Dat is na bespreking met de huurdersvereniging en de gemeente vastgesteld. Hiermee heeft WBV Reeuwijk zich verbonden aan concrete afspraken over de bouw van nieuwe woningen, vernieuwing en verduurzaming van bestaande woningen en het betaalbaar houden van ons woningbestand.

Eind 2021 is ambtelijk begonnen met het opstellen van een meerjarige raamovereenkomst Prestatieafspraken. Met gemeente, Mozaïek Wonen en huurdersverenigingen verkennen we daarbij of het jaarlijkse biedingenproces versimpeld kan worden, waardoor er meer ruimte ontstaat voor thematische verdieping. Vaststelling is vooralsnog gepland medio 2022. Of deze planning gerealiseerd wordt, is mede afhankelijk van de snelheid waarmee er na de gemeenteraadsverkiezing (maart 2022) een nieuwe coalitie gevormd zal worden.

De woonvisie bevatte nog geen concrete afspraken over leefbaarheid. Deze zijn in 2021 nader uitgewerkt in wijk- en dorpsvisies welke medio 2021 zijn afgerond. De vervolgstap om op dorpsniveau met alle maatschappelijke partners afspraken op het gebied van het sociaal domein, wonen en leefbaarheid te maken, loopt nog.

1.4 BESTUUR, BESTUURSVERGADERINGEN EN -BESLUITEN

Samenstelling van het bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2021 gewijzigd. Vanwege zijn wens gebruik te maken van vroegpensioenering, legde de heer V. van Luit zijn functie als directeur-bestuurder van WBV Reeuwijk op 14 april 2021 neer. Na een werving- en selectieprocedure benoemde de RvC mevrouw E. van Beelen tot statutair bestuurder van WBV Reeuwijk met ingang van 15 april 2021. In het verslag van de RvC verantwoordt de RvC zich over de hiervoor gevolgde werving- en selectieprocedure.

In 2021 vervulde het bestuur de volgende nevenfuncties:

- De heer Van Luit: Lid van de RvT van Stichting Quadrant te Gouda.
- Mevrouw Van Beelen: Lid van de RvT van Stichting Cultuureducatie te Dordrecht, bestuurslid van Stichting Wijk voor Wijk te Dordrecht en zelfstandig ondernemer bij Etoile Consultancy te Dordrecht.

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Volgens de Governancecode woningcorporaties dienen bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten te behalen. Dit staat gelijk aan 108 studiebelastinguren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieders. Ieder punt vertegenwoordigt één studie-uur.

In 2021 en de twee voorafgaande jaren heeft het bestuur het volgende aantal punten behaald:

| Naam bestuurder | Aantal PE-punten 2021 | Aantal PE-punten 2020 | Aantal PE-punten 2019 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dhr. V. van Luit | 11 | 49,5 | 74,5 |
| Mw. E. van Beelen | 14 | - | - |

Bestuursvergaderingen en -besluiten

In de maandelijks vergaderingen van de bestuurder met de deelnemers aan het Strategisch Overleg worden voorgenomen bestuursbesluiten geagendeerd en besproken. De belangrijkste onderwerpen en besluiten in 2021 waren:

- De samenwerking met Mozaïek Wonen;
- Het Koersplan naar 2025 is vastgesteld;
- Het jaar- en activiteitenplan 2021 is vastgesteld;
- Het treasuryjaarplan is vastgesteld;
- Het bod op de woonvisie van de gemeente, uitmondend in de prestatieafspraken 2022 is besproken en vastgesteld;
- Het jaarverslag 2020 is vastgesteld;
- Het plan van aanpak visitatie WBV Reeuwijk 2018 t/m 2021 is vastgesteld;
- De begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2031 zijn vastgesteld;
- De nieuwbouwplannen in ontwikkeling zijn regelmatig besproken en een enkel fasedocument is vastgesteld;
- Het plan tot groot onderhoud van de Rietveldwoningen is vastgesteld;
- Drie tertiaal rapportages zijn besproken en vastgesteld;
- De dVi en dPi (jaar- en begrotingscijfers) voor het WSW en Aw zijn goedgekeurd;
- Het verstrekken van een herijkte volmacht aan het WSW van € 137 miljoen in het kader van de implementatie van het strategisch programma WSW;
- Deelname aan landelijke leningruil Vestia;
- De benoeming van een Functionaris Gegevensbescherming.

1.5 VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van WBV Reeuwijk heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

In de vergadering van de RvC van 17 mei 2022 zijn de jaarstukken besproken in aanwezigheid van Verstegen Accountants en Adviseurs. Daarnaast is kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en de daarop door hem afgegeven goedkeurende verklaring. Op grond daarvan heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening in deze vergadering goedgekeurd.

In het kader van artikel 26.2 g van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) verklaart het bestuur dat de middelen van WBV Reeuwijk uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Reeuwijk, 17 mei 2022

Esther van Beelen
Bestuurder

In de algemene ledenvergadering van 21 juni 2022 neemt de Algemene Ledenvergadering kennis van het bestuursbesluit en de goedkeuring van de RvC ten aanzien van het jaarverslag en de jaarrekening 2021. Op basis daarvan wordt voorgesteld dat ook de Algemene Ledenvergadering het jaarverslag en de jaarrekening goedkeurt.

2. VERSLAG RVC

De RvC houdt toezicht op het bestuur en is werkgever en klankbord van de bestuurder. De RvC doet dit op basis van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode Woningcorporaties en de statuten. De uitwerking daarvan wordt opgenomen in reglementen en convenanten, die taken en rollen verhelderen. Samen met het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting en de prestatieafspraken vormen deze het toezichtkader van de RvC. Dit kader is begin 2018 vastgesteld.

2.1 GOVERNANCE & CODE

WBV Reeuwijk onderschrijft van harte de Governancecode woningcorporaties, waarin op basis van vijf principes richting wordt gegeven aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren. De code gaat ook in op de manier waarop bestuur en RvC verantwoording afleggen over de resultaten. Alle bepalingen uit de code worden toegepast.

2.1.1 DE INVULLING VAN DE DRIE ROLLEN VAN DE RVC

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de realisatie van de strategische doelstellingen en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert. Daarnaast functioneert de RvC als klankbord voor het bestuur op het vlak van de voortgang en ontwikkeling van de organisatie, de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving en het reflecteren op strategische en majeure beslissingen. Als werkgever is de RvC verantwoordelijk voor het selecteren, benoemen, schorsen of ontslaan van het bestuur, het beoordelen van het functioneren van het bestuur en het belonen van het bestuur.

De remuneratiecommissie heeft een belangrijke rol binnen de RvC bij de voorbereiding van besluiten met betrekking tot de werkgeversrol. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, de visie en missie van WBV Reeuwijk en de doelen en activiteiten in het ondernemingsplan. De RvC kijkt bij het vervullen van zijn taak naar het maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Dat zijn vooral de (toekomstige) huurders en de gemeente. De RvC geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies en levert een bijdrage aan het bestaan(srecht) van onze vereniging door kennis en ervaring in te brengen. Daarnaast toetst de RvC of wij binnen onze maatschappelijke taak en financiële mogelijkheden het maximale doen.

2.1.2 DE UITWERKING IN DIVERSE STATUTEN EN REGLEMENTEN

Voor zowel het bestuur als de RvC is een reglement vastgesteld. Deze reglementen zijn gebaseerd op de Woningwet en de Governancecode. De RvC heeft ook een helder toezichtkader vastgesteld. Het reglement en het toezichtkader vormen samen de leidraad voor het handelen van de RvC, naast de statuten en verschillende andere reglementen zoals het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het investeringsstatuut, elk gericht op de bewaking van een specifiek aspect.

2.1.3 RELATIE MET ANDERE BELANGHEBBENDEN EN ORGANISATIES

De RvC overlegt met het bestuur van de huurdersvereniging en is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (hierna VTW) en branchevereniging Aedes. De RvC is aanwezig bij de jaarvergadering met de leden van de huurdersvereniging. Nagenoeg alle raadsleden waren ook aanwezig bij de halfjaarlijkse bijeenkomsten van de Algemene Ledenvergadering.

Twee RvC-leden wonen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en zijn daardoor op de hoogte van de lokale en politieke ontwikkelingen. Mede hierdoor zijn het bestuur en de RvC tijdig op de hoogte van ontwikkelingen die de corporatie kunnen raken.

2.2 SAMENSTELLING, PROFIEL, COMMISSIES EN ROOSTER VAN AFTREDEN VAN DE RVC

De RvC bestaat vanaf 1 januari 2021 uit drie leden. Hiermee voldoet WBV Reeuwijk aan de vereisten van de Woningwet die stelt dat een RvC uit ten minste drie leden bestaat.

| RvC-lid | Geboorteaar | Functie | Deskundigheidsgebied | Beroep | Nevenfunctie(s) |
|-------------------------|-------------|----------------|---|--|--|
| Dhr. T. van Craaikamp | 1954 | Voorzitter | Governance woningcorporaties Volkshuisvesting Vastgoedontwikkeling Vastgoedbeheer Organisatieontwikkeling | Interimmanager en coach | - |
| Mw. M. den Ouden | 1977 | Vicevoorzitter | Zorg en Welzijn | Directeur GGZ | - |
| Dhr. J.J.M. Rimmelzwaan | 1959 | Lid | Finance en Control Juridische zaken Zorg en welzijn | ZZP-er op gebied van interim management, advies en accountancy | Lid RvT De Rijnhoven te Harmelen Lid RvT BuZz te Leiden |

De RvC streeft deskundigheid na op de volgende kennisgebieden:

- Governance;
- Volkshuisvesting;
- Vastgoedontwikkeling en -beheer;
- Kennis van en betrokkenheid bij de doelgroep;
- Zorg en welzijn;
- Financiën en control;
- Juridische zaken.

De RvC vindt dat deze aandachtsgebieden, met de huidige drie leden, voldoende aanwezig zijn. Waar nodig zal voor specifieke kennis op juridisch gebied externe expertise worden ingezet. Daarnaast vindt de RvC het belangrijk dat enkele leden een maatschappelijke binding hebben met het werkgebied Reeuwijk. De heer T. van Craaikamp en de heer J.J.M. Rimmelzwaan wonen in Reeuwijk, waardoor die binding voldoende aanwezig is.

In overeenstemming met de statuten zijn de leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. De Woningwet en de statuten bepalen dat de maximale benoemingstermijn voor een RvC-lid acht jaar is. In de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet is de bepaling dat leden van de RvC maximaal één keer herbenoemd kunnen worden, vervallen. Met de statutenwijziging van 4 januari 2021 heeft WBV Reeuwijk geanticipeerd op deze wetwijziging. De heer J.J.M. Rimmelzwaan is op 1 maart 2021 herbenoemd als lid RvC zonder voordrachtstitel. Dit in vervolg op het aanpassen van de samenstelling van de RvC in 2020 van vier naar drie leden.

| RvC-lid | Benoemd per | Herbenoemd per | Aftredend per |
|-------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Dhr. T. van Craaikamp | 11 mei 2016 | 11 mei 2020 | 11 mei 2024 |
| Mw. M. den Ouden* | 1 januari 2019 | | 1 januari 2023** |
| Dhr. J.J.M. Rimmelzwaan | 1 januari 2020 | 1 maart 2021 | 1 maart 2025** |

* Benoemd op voordracht van de huurdersvereniging

** Herbenoembaar

2.3 INFORMATIEVERZAMELING DOOR DE RvC

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW en branchevereniging Aedes zijn voor de leden een belangrijke informatiebron. Ook de bestuurder houdt de RvC op de hoogte van relevant nieuws via periodieke rapportages en mondelinge en schriftelijke informatie over organisatorische, politieke en sectorontwikkelingen, zowel op landelijk, regionaal als lokaal niveau.

De RvC vormt zich een beeld van het beleid van WBV Reeuwijk, de bereikte resultaten en relevante (markt-) ontwikkelingen op basis van o.a. de volgende informatiebronnen:

Informatie van de bestuurder

- Het jaarverslag 2021;
- De meerjarenbegroting 2022-2031;
- Voortgang Koersplan 2021-2025 en de ontwikkelingen van het jaarplan 2021;
- Uitgebreid gedocumenteerde investeringsbesluiten;
- Drie tertiaal rapportages over de voortgang op de doelen uit het ondernemingsplan, de financiële ontwikkelingen en specifieke punten op het gebied van verhuur en woningtoewijzing, het overleg met de huurdersvereniging, de projectontwikkeling, de uitvoering van de technische activiteiten en de bijbehorende begroting;
- Informatie over de samenwerking met Mozaïek Wonen;
- Het bod 2022 op de woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- Het treasury jaarplan;
- Het werkplan controller.

Informatie van de Aw en het WSW

- Toezichtbrief;
- Financiële continuïteit;
- Borgingsplafond.

Informatie van de huurdersvereniging

- Tweemaal vond overleg plaats met het bestuur van de huurdersvereniging over de samenwerking met Mozaïek Wonen. Het bestuur van de huurdersvereniging had contact met het lid van de RvC, dat op voordracht van de huurdersvereniging is benoemd.

Informatie van de accountant

- Het jaarverslag is besproken in het bijzijn van de externe accountant Verstegen Accountants en Adviseurs.
- Het verslag van bevindingen bij de jaarrekening 2020 en de rapportage over de interim controle 2021 (de Management Letter) zijn besproken in de RvC-vergadering.

Informatie van de Algemene Ledenvergaderingen

- Een vertegenwoordiging vanuit de RvC was aanwezig bij de twee Algemene Ledenvergaderingen.

Informatie van seminars

- Verschillende actualiteitenseminars, bijgewoond door RvC-leden;
- Sessie kennismaking met soft controls door KPMG, bijgewoond door RvC-leden.

Contact met de controller

- Door de samenwerking met Mozaïek Wonen is ook een onafhankelijke controller beschikbaar voor WBV Reeuwijk. Op 7 december 2021 vond een gesprek plaats tussen de RvC en de controller. Tijdens dit gesprek werd teruggeblikt op het afgelopen jaar, de waarnemingen en de aanbevelingen van de controller.

Op basis hiervan stelt de RvC vast dat hij in dit verslagjaar ruim voldoende is geïnformeerd en dat hij die informatie voldoende heeft besproken om zijn toezichtrol adequaat in te kunnen vullen.

2.4 PERMANENTE EDUCATIE (PE)

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW moeten ieder jaar vijf PE-punten behalen. Ieder punt staat voor één studie-uur bij een geaccrediteerde aanbieder.

In 2021 hebben de leden van de RvC het volgende aantal PE-punten behaald:

| RvC-lid | Aantal behaalde PE punten in 2021 |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Dhr. T. van Craaikamp | 5 |
| Mw. M. den Ouden | 13 |
| Dhr. J.J.M. Remmelzwaan | 5 |

2.5 VERGADERINGEN EN BESLUITEN VAN DE RVC

De RvC heeft in het afgelopen jaar zes keer regulier vergaderd. Naast de RvC was het bestuur hierbij aanwezig. De belangrijkste besluiten van de RvC in 2021 waren:

Met betrekking tot het functioneren van de vereniging en de RvC en de continuïteit en risicobeheersing daarvan:

- Benoeming van mevrouw E. van Beelen tot statutair bestuurder van WBV Reeuwijk met ingang van 15 april 2021;
- Herbenoeming van de heer J.J.M. Remmelzwaan als lid van de RvC zonder voordrachtstitel;
- Goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening 2020, het rapport van de accountant daarbij en de oordeelsbrieven van de Aw en het WSW;
- Goedkeuring van het treasury jaarplan;
- Goedkeuring van drie tertiaal rapportages;
- Goedkeuring aan het verstrekken van een herijkte volmacht aan het WSW in het kader van de implementatie van het strategisch programma WSW;
- Goedkeuring van het plan van aanpak visitatie WBV Reeuwijk 2018 t/m 2021;
- Goedkeuring deelname aan landelijke leningruil Vestia;
- Goedkeuring van de agenda's van de twee Algemene Ledenvergaderingen van de vereniging.

Met het oog op het realiseren van de doelstellingen van de vereniging:

- Goedkeuring begroting 2022 en meerjarenbegroting voor de negen volgende jaren;
- Goedkeuring van het investeringsbesluit groot onderhoud 52 Om en Om woningen (Rietveldwoningen);
- Goedkeuring Koersplan naar 2025;
- Goedkeuring van het bod op de gemeentelijke woonvisie voor prestatieafspraken 2022.

De RvC heeft geen enkel (voorgenomen) besluit van het bestuur afgekeurd.

Aansluitend op de vergadering van 7 december 2021 heeft de RvC de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Dit jaar zonder externe begeleiding. De conclusies uit deze evaluatie worden in 2022 verder ter hand genomen.

2.6 ALGEMEEN OORDEEL VAN DE RVC

Op basis van de eigen waarnemingen en op basis van de oordelen van de Aw en het WSW plus de conclusies van de externe accountant, constateert de RvC dat WBV Reeuwijk goed functioneert. De continuïteit in de dienstverlening en de kwaliteit van de bedrijfsvoering is met de ondersteuningsovereenkomst met Mozaïek Wonen sterk toegenomen. De bestuurder toetst in overleg met de huurdersvereniging regelmatig of de samenwerking aan de verwachting voldoet en rapporteert hierover aan de RvC.

De RvC heeft in het afgelopen jaar de hoge betrokkenheid en het functioneren van de Huurdersvereniging Reeuwijk zeer gewaardeerd. De bestuurder deelt, op basis van de Overlegwet, de nodige stukken en informatie met de huurdersvereniging en bespreekt het volkshuisvestelijke, technische en financiële beleid. Ook de samenwerking met belanghouders, zoals de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, is goed. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het in goed overleg tot stand gekomen bod op de woonvisie in prestatieafspraken 2022;
- De discussie over de nieuwbouw- en renovatieplannen.

2.7 DE RVC ALS WERKGEVER

De RvC functioneert als werkgever van het bestuur en is hiermee o.a. verantwoordelijk voor het benoemen en het beoordelen van het bestuur en het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden.

Werving-selectieprocedure nieuwe bestuurder

In 2020 maakte de directeur-bestuurder, de heer V. van Luit, zijn wens kenbaar in het voorjaar van 2021 gebruik te maken van de mogelijkheid van vroegpensioenering. In vervolg hierop startte de RvC de procedure om een nieuwe bestuurder te werven met het instellen van een selectiecommissie, bestaande uit leden van de RvC, een afvaardiging van het personeel en een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie. Het bureau PublicSpirit werd aangetrokken om de procedure te begeleiden.

PublicSpirit heeft in overleg met de selectiecommissie een functieprofiel opgesteld. Na het vaststellen hiervan is de vacature op de websites van PublicSpirit en WBV Reeuwijk gepubliceerd. Daarnaast is in de Volkskrant geadverteerd en is een uitgebreide search uitgevoerd in netwerken en via openbare bronnen.

In totaal hebben negentien kandidaten gereageerd. Na voorselectiegesprekken door PublicSpirit en een presentatie aan de selectiecommissie vond met twee kandidaten een gespreksronde plaats. Twee commissies bestaande uit een afvaardiging van de RvC, het personeel en de huurdersorganisatie hebben met deze twee kandidaten gesproken.

Op basis van deze selectieronde is de keuze gemaakt voor mevrouw Esther van Beelen. Na de selectie heeft, in verband met de samenwerkingsovereenkomst met Mozaïek Wonen, een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en de accountmanager van Mozaïek Wonen.

Na het ontvangen van een positieve zienswijze van de minister (ILT/Aw) vond de definitieve benoeming van mevrouw E. van Beelen plaats met ingang van 15 april 2021.

Bezoldigingsbeleid en arbeidsvoorwaarden

De RvC stelt het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast. Deze zijn passend binnen de Wet normering Topinkomens (WNT) De belangrijkste afspraken hierover zijn:

- Een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur);
- Een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met de heer V. van Luit;
- Een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd met mevrouw E. van Beelen;
- Een bestuurlijke benoeming voor vier jaar;
- Een inschaling in functiegroep B;
- Een vast salaris, geen variabele beloning;
- Ontwikkeling van het vaste salaris op basis van de wettelijke indexering volgens de WNT.

De arbeidsovereenkomst en bezoldiging van de heer V. van Luit waren in 2021 gebaseerd op 70% van de reguliere werktijd in een dergelijke functie. Met mevrouw E. van Beelen zijn een arbeidsovereenkomst en bezoldiging overeengekomen die gebaseerd zijn op 67% van de reguliere werktijd in een dergelijke functie.

Over het boekjaar 2021 bedraagt de bezoldiging van het bestuur € 76.911 (inclusief werkgeversbijdrage aan de pensioenpremie en belaste kostenvergoedingen). Het bestuur neemt verplicht deel aan de pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WBV Reeuwijk houdt van de maandelijkse premie voor deze voorziening een percentage in op het maandloon van de bestuurder. Dit stemt overeen met het percentage van werknemers, op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Ook de overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

Over 2021 ontving het bestuur de volgende bezoldiging:

| Naam | Periodiek loon | Variabele beloning (belast en onbelast) | Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie) | Uitkeringen bij beëindiging dienstverband | Totaal | Verstreckte leningen/voorschotten/garantie |
|-------------------|----------------|---|---|---|----------|--|
| Dhr. V. van Luit | € 22.509 | € 0 | € 3.036 | € 0 | € 25.545 | € 0 |
| Mw. E. van Beelen | € 44.575 | € 0 | € 6.791 | € 0 | € 51.366 | € 0 |

2.8 BEZOLDIGING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op de bezoldiging van de RvC is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT2) van toepassing. De Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW) hanteert een bindende beroepsregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de WNT2. WBV Reeuwijk volgt de beroepsregel van de VTW. De RvC nam in 2021 het besluit de bezoldiging van de RvC vanaf 2021 vast te stellen op 80% van de VTW-staffel. Deze bezoldiging past bij de zwaarte van de corporatie, de mate van professionaliteit en tijdbesteding van de RvC van WBV Reeuwijk en valt ruimschoots binnen de kaders van de WNT en VTW.

De RvC heeft zijn bezoldiging per 1 januari 2021 geïndexeerd volgens de VTW-richtlijnen en vastgesteld op € 10.360 voor de voorzitter. De bezoldiging van de leden van de RvC bedroeg in 2021 € 6.920 per jaar.

2.9 ZELFEVALUATIE

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren van (leden van) de raad. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC in relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie. Dat staat in de Governancecode woningcorporaties en in vergelijkbare bewoordingen in de Woningwet.

Op 7 december 2021 heeft de RvC zijn eigen functioneren geëvalueerd, dit keer zonder externe begeleiding. De RvC concludeerde dat de gezamenlijke kennis van de leden en de samenstelling van de raad voldoende aansluiten bij de voor de woningbouwvereniging noodzakelijke toezichtstaken. De RvC heeft afgesproken meer tijd en aandacht te gaan besteden aan de bespreking van strategische onderwerpen en acties te nemen om meer efficiënt te vergaderen.

2.10 VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Conform de statuten van WBV Reeuwijk heeft de RvC aan Verstegen Accountants en Adviseurs de opdracht verstrekt om de jaarrekening 2021 en het jaarverslag 2021 te onderzoeken. De RvC heeft het accountantsrapport in de vergadering van 17 mei 2022 met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken en een goedkeurende verklaring afgegeven. Op grond hiervan heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld. De RvC verklaart dat alle leden volledig onafhankelijk hebben gefunctioneerd en is van mening dat het intern toezicht in 2021 naar beste kunnen en op een goede manier is ingevuld.

De RvC spreekt zijn waardering uit naar de bestuurder en alle medewerkers van het team Reeuwijk en Mozaïek Wonen voor de getoonde inzet en toewijding, waarmee zij hun werkzaamheden hebben verricht.

Reeuwijk, 17 mei 2022

| | |
|-------------------------|------------------|
| Dhr. T. van Craaikamp | (Voorzitter) |
| Mw. M. den Ouden | (Vicevoorzitter) |
| Dhr. J.J.M. Remmelzwaan | (Lid) |

3. VERENIGING, PERSONEEL EN ORGANISATIE

3.1 ALGEMEEN

WBV Reeuwijk is opgericht op 26 oktober 1961. Bij Koninklijk Besluit van 25 augustus 1972, nummer 156, is de toelating van de vereniging als instelling bedoeld in artikel 70 van de Woningwet gehandhaafd. De vereniging is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 29013498.

3.2 LEDEN

De vereniging heeft leden die huren en leden die niet huren:

| Soort lid | 31 december 2021 | 31 december 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Leden die huurder zijn | 248 leden | 249 leden |
| Leden die geen huurder zijn | 7 leden | 17 leden |
| Totaal | 255 leden | 266 leden |

Ons ledenbestand is in 2021 weer licht afgenomen en is zelfs minder dan 25% van ons huurdersbestand. Nieuwe huurders attenderen wij erop dat zij lid kunnen worden van de vereniging en langs die weg invloed kunnen uitoefenen. Onze statuten bepalen sinds enkele jaren dat nieuwe leden huurders van WBV Reeuwijk moeten zijn. Mede daardoor neemt het aantal leden dat geen huurder is af.

De contributie voor leden bedraagt € 3 per jaar. Huurders die geen lid zijn, worden wel uitgenodigd voor de ledenvergaderingen, die twee keer per jaar worden gehouden. Bij besluitvorming gelden in ledenvergaderingen de volgende regels:

- Als leden moeten stemmen, zijn huurders die geen lid zijn uitgesloten van stemming;
- Als huurders moeten stemmen, zijn leden die geen huurder zijn uitgesloten van stemming.

3.3 WERKORGANISATIE

Met ingang van 1 januari 2021 heeft WBV Reeuwijk de gehele integrale bedrijfsvoering ondergebracht bij Mozaïek Wonen. Hiertoe is op 8 december 2020 een overeenkomst tot ondersteuning ondertekend.

De werknemers van WBV Reeuwijk zijn – met uitzondering van de bestuurder – per 1 januari 2021 in dienst getreden van Mozaïek Wonen. Vanaf deze datum heeft WBV Reeuwijk geen eigen werkorganisatie meer.

De ondersteuning biedt voor WBV Reeuwijk belangrijke continuïteitsvoordelen op het gebied van wet- en regelgeving, tal van financiële/administratieve zaken, de projectontwikkeling, de toenemende digitalisering en bijv. communicatie.

WBV Reeuwijk blijft een zelfstandige corporatie met eigen beleidskeuzes en een eigen inzet voor de volkshuisvesting. Voor de huurders en woningzoekenden worden hiermee de continuïteit in de dienstverlening en de bedrijfsvoering kwalitatief versterkt.

3.4 PLATFORMS

De bestuurder neemt deel aan het MKW platform verbonden aan AEDES en het platform voor kleine woningcorporaties Zuid-Holland.

4. FINANCIËN, RISICOBEBEERSING EN GOVERNANCE

4.1 RISICOMANAGEMENT

WBV Reeuwijk beschouwt risicomanagement als een onmisbaar instrument. Wij vinden het belangrijk om de risico's te kennen, die het bereiken van onze doelstellingen kunnen bedreigen. We willen die risico's zo goed mogelijk beheersen of ten minste de gevolgen mitigeren als een risico zich daadwerkelijk voordoet. Om onze volkshuisvestelijke doelen te kunnen realiseren, moeten we ervoor zorgen dat we geen onnodige risico's lopen. In onze omgeving kunnen we verschillende risicocategorieën onderscheiden. In deze risicoparagraaf gaan we daarop in.

4.1.1 RISICOBEREIDHEID

WBV Reeuwijk is traditioneel een risicomijdende organisatie. Op gebieden waar geen of te weinig kennis van is, begeeft de corporatie zich niet. De beperkte schaal van de organisatie helpt hierbij: de organisatie is overzichtelijk, alle projecten en activiteiten zijn in beeld en we richten ons voornamelijk op de taakvelden die traditioneel tot de woningcorporatiesector behoren: huisvesting bieden aan doelgroepen die daar zelfstandig niet in kunnen voorzien. De woningen voor deze doelgroepen behoren tot ons DAEB-bezit. Omdat de markt onvoldoende in woningen voor middeninkomens voorziet, verhuren wij daarnaast een beperkt aantal woningen in een hoger marktsegment. Dat is ondergebracht in onze niet-DAEB-portefeuille. Vanaf 1 januari 2017 hebben wij ons DAEB- en niet-DAEB-bezit administratief gescheiden.

WBV Reeuwijk is een kleine organisatie die opereert in een sterke woningmarkt. De vraag naar (sociale) huurwoningen in het werkgebied is zo groot, dat de corporatie zich geen zorgen maakt over de verhuurbaarheid van sociale huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat onze doelgroep ook de komende jaren niet zal krimpen. Groei of een verschuiving van de vraag binnen de doelgroepen is waarschijnlijker.

De financiële positie van WBV Reeuwijk is stabiel. De stabiele inkomende kasstroom uit de verhuur van woningen dekt de uitgaven aan onderhoud, de overige bedrijfslasten en de rente op de aangetrokken financieringen. Vergeleken met andere woningcorporaties zijn onze rentelasten relatief laag, wat gunstig is.

Toch zien we voor de komende jaren druk ontstaan op onze financiële positie. Dit heeft twee belangrijke oorzaken. Ten eerste krijgt de vennootschapsbelasting steeds meer impact, omdat de waarde van ons woningbezit blijft stijgen. Ten tweede is de politiek/maatschappelijke verwachting dat wij als corporatie fors investeren in CO₂-reductie, wat een groot beslag op ons vermogen zal leggen.

Ook met onze gunstige uitgangspositie en een risicomijdende manier van werken valt een zekere mate van risico niet te vermijden, met name bij nieuwbouwontwikkeling. Voordat wij ons verbinden aan projecten wegen wij het project en de bijbehorende risico's zorgvuldig af. Pas als wij tevreden zijn over de uitkomst van onze afwegingen, gaan wij onomkeerbare verplichtingen aan om een project te realiseren.

Bij het opstellen van beleidsplannen, waaronder het ondernemingsplan, bedrijfsjaarplan, begroting en financiële meerjarenprognoses, maakt WBV Reeuwijk scenarioanalyses. Met deze analyses brengen we het (financiële) risicoprofiel van het voorgenomen beleid in kaart. We onderzoeken onder andere de gevoeligheid voor rentestijging en de bouwkostenstijging. Doel is om vast te stellen of het voorgenomen beleid haalbaar is, gelet op de ontwikkeling van het eigen vermogen, de operationele kasstromen in relatie tot het daarmee samenhangende risicoprofiel.

Het verdienmodel van woningcorporaties, en ook van WBV Reeuwijk, staat onder druk door de toenemende lastenverzwaringen van gemeentelijke belastingen en overheidsheffingen. Door de stijgende woonlasten van onze huurders kunnen en willen wij deze lastenstijgingen niet direct doorberekenen in de huren.

Ook maatregelen om woningen te verduurzamen en in de komende jaren van het gas af te halen, kunnen niet direct doorberekend worden aan huurders. Vanwege de omvang van de heffingen en belastingen kunnen we de kosten van de verduurzaming niet uit eigen middelen betalen. Hierdoor zullen we leningen moeten aantrekken voor veelal onrendabele investeringen. Ook de exploitatie van nieuwe huurwoningen laat door de heffingen en belastingen weinig ruimte voor aflossingen. Hierdoor zien we dat onze solvabiliteit en Loan to value op middellange termijn steeds verder onder druk komen te staan.

4.1.2 MAATSCHAPPELIJKE RISICO'S

Maatschappelijke risico's ontstaan vooral door politieke besluitvorming. Denk hierbij aan wijzigingen in de huurtoeslagregeling, inkomensgrenzen en opvang van statushouders. Op deze risico's kunnen wij als vereniging slechts beperkt invloed uitoefenen. Wel houden wij zo goed mogelijk rekening met mogelijke gevolgen van deze risico's door na te denken over de vraag: wat moet WBV Reeuwijk wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordoen? Om maatschappelijke risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen, kiezen wij voor het aanbieden van producten die voor zoveel mogelijk doelgroepen geschikt zijn.

4.1.3 VASTGOEDRISICO'S

WBV Reeuwijk bestemt meer dan 90% van haar woningen voor de doelgroep van woningzoekenden met een laag inkomen. Dit brengt bepaalde vastgoedrisico's met zich mee. Wij kiezen ervoor om niet de maximale opbrengst uit onze huurwoningen te krijgen, maar bieden de woningen tegen een sociale huurprijs aan. Door onze woningen langdurig beschikbaar te houden voor sociale verhuur en er een lagere dan de maximale huurprijs voor te vragen, krijgt WBV Reeuwijk nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen. Dit onderscheidt ons van commerciële beleggers, die kiezen voor de hoogste opbrengst. Tegelijkertijd wordt ons woningbezit net als dat van commerciële beleggers wel gewaardeerd op marktwaarde. Hierdoor zijn wij op papier rijker dan wij in werkelijkheid zijn.

4.1.4 RISICO'S VAN PROJECTONTWIKKELING

Zoals eerder aangegeven, gaan wij pas verplichtingen op het gebied van projectontwikkeling aan als wij volledig tevreden zijn over de beheersbaarheid van de risico's van het project. Hiertoe maken wij per project een risicoanalyse vanuit verschillende oogpunten. Wij bekijken hoe het project bijdraagt aan de totale woningportefeuille en hoe het risico van leegstand is. Zo doen wij er alles aan om de keuze voor het ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Het directe risico bij projectontwikkeling delen wij zo mogelijk met onze samenwerkingspartners, bijvoorbeeld door een bepaalde samenwerkingsvorm of manier van aanbesteden te kiezen. Wij nemen projecten bij voorkeur turnkey af van een ontwikkelaar, zodat wij zelf niets meer aan de woningen hoeven te doen. Omdat wij ons alleen op ontwikkeling van huurwoningen richten, hebben wij nooit het afzetrisico van koopwoningen. Grondposities nemen wij alleen in als de gronden al een woonbestemming hebben.

4.1.5 KLANTRISICO'S

Op het vlak van klantrisico's zien wij vooral risico in het aanbod van passende woonruimte voor woningzoekenden. Ook in 2021 is de druk op de woningmarkt toegenomen en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode aanhouden. Wij kunnen op dit moment niet voldoende geschikte sociale huurwoningen aanbieden om volledig aan de vraag te voldoen. De uitbreidingslocaties voor nieuwbouw zijn zeer beperkt. Vernieuwing van bestaande woningen biedt wel mogelijkheden. Daarmee kunnen we bijvoorbeeld onze woningportefeuille op termijn nog beter laten aansluiten bij de als gevolg van gezinsverdunding en vergrijzing veranderende woningbehoefte.

De laatste jaren zijn de betalingsproblemen van huurders toegenomen. Ons beleid is erop gericht om betalingsproblematiek tijdig te herkennen en er vervolgens in samenspraak met professionele hulpverlening oplossingen voor te vinden. Wij merken daarnaast dat huurders mondiger worden en met wensen en eisen komen. Wij zijn blij dat er sinds zes jaar een actieve huurdersvereniging bestaat waarmee de verstandhouding goed is en waarmee wij de belangen en wensen van huurders kunnen bespreken.

Tegelijkertijd wordt steeds meer (financiële) inzet van ons verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. Wij willen daaraan graag ons steentje bijdragen. Daarbij maken we wel ook onze eigen afwegingen. Zo nemen we energiebesparende maatregelen bij voorkeur in combinatie met eerder voorgenomen planmatige onderhoudswerkzaamheden. Wij kunnen en willen niet op elk individueel verzoek ingaan.

4.1.6 ORGANISATIERISICO'S

WBV Reeuwijk is altijd een corporatie met een kleine werkorganisatie geweest met een zekere kwetsbaarheid als gevolg. Een aantal taken, zoals automatisering, werd uitbesteed aan specialisten. Ook werd gericht kennis en expertise ingekocht door voor bepaalde werkzaamheden gebruik te maken van de dienstverlening van ZZP'ers.

Per 1 januari 2021 zijn wij een samenwerking aangegaan met Mozaïek Wonen. Deze samenwerking draagt bij aan beperking van de organisatierisico's, doordat wij een beroep kunnen doen op de kennis en expertise van medewerkers van onze samenwerkingspartner Mozaïek Wonen. Ook onze eigen medewerkers, op de bestuurder na, zijn per 1 januari 2021 in dienst van Mozaïek Wonen.

4.1.7 INFORMATIEBEVEILIGINGSRISICO'S

Door de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met de gegevens van klanten en belanghouders (woningzoekenden, huurders, kopers, bedrijven en medewerkers) voor WBV Reeuwijk van groot belang. Uitval van computer- of telecommunicatiesystemen, beschadiging van gegevensbestanden of het door onbevoegden kennismaken dan wel manipuleren van bepaalde gegevens kan ernstige gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening. Hieraan zijn bestuurlijke consequenties verbonden die het imago van WBV Reeuwijk ernstig kunnen schaden.

Ook de samenwerking met (semi-) overheden en de contacten met huurders en bedrijven worden steeds vaker digitaal. Dit stelt (deels nieuwe) eisen aan de kwaliteit van de informatievoorziening en beveiliging.

Wij opereren in een branche die zowel door haar belanghouders als de maatschappij nauwlettend gevolgd wordt. Gezien de aard van de werkzaamheden beheert WBV Reeuwijk veel privacygevoelige informatie. Wij nemen daarin onze verantwoordelijkheid, gaan zorgvuldig om met de gegevens die wij beheren en zorgen dat de gegevens die wij leveren juist, accuraat en tijdig zijn. Wij voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

4.1.8 FINANCIËLE RISICO'S

Voorbeelden van financiële risico's zijn inflatie, tariefstijgingen van diverse belastingen en heffingen, en eventuele heffingen voor saneringssteun in de branche. Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, vooral wanneer wij voor het realiseren van nieuwbouwprojecten nieuwe leningen moeten afsluiten.

Wij proberen voor langlopende leningen met lange rentevaste periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. Soms moeten wij echter om meer zekerheid in te bouwen juist een hogere rente betalen. Wij beoordelen per situatie of dat nodig is, maar zijn in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen.

Een nadeel van onze rentestrategie is dat wij niet kunnen inspelen op dalende rentes om zo een eventueel rentevoordeel te benutten. Wij stellen echter duidelijkheid over onze rentelasten op lange termijn boven het risico van (grote) renteschommelingen.

Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houden wij ons aan het interne Treasurystatuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Voor eventuele extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, onder de expliciete voorwaarde dat er alleen producten of diensten afgenomen worden die wij zelf volledig kunnen doorgronden, zodat we een afgewogen keuze kunnen maken.

Daarnaast blijft het monitoren van de eerder beschreven effecten van de toenemende belastingdruk en gevraagde investeringen in de CO-2 reductie van belang.

4.1.9 IMPACT COVID-19

Voor de impact van COVID-19 verwijzen wij u naar paragraaf 1.3.1 COVID-19.

4.1.10 STUREN OP RISICO'S

Op alle genoemde risicoterrijnen voeren wij een risicomijdend beleid. Vooraf analyseren wij de mogelijke risico's en bepalen we of we die risico's willen en kunnen lopen, en vooral in welke mate deze risico's voorkomen of verzekerd kunnen worden. Wij betalen in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen. Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, kunnen schaduwscenario's voor de begroting worden doorgerekend. Dit wordt een steeds belangrijker onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering en stelt ons in staat om tijdig bij te sturen. Er is een operationeel gerichte risico top tien opgesteld waar wij beheersmaatregelen aan hebben toegevoegd.

4.2 GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES

Zoals eerder aangegeven onderschrijven de RvC en het bestuur van WBV Reeuwijk de Governancecode Woningcorporaties en handelen zij daarnaar. Alle regelingen en reglementen van WBW Reeuwijk zijn gebaseerd op deze code, die in 2019 is geëvalueerd en op een klein aantal onderdelen aangepast. De code bestaat uit vijf principes, die ruim gesteld, maar ook verplichtend zijn. Voor alle principes van de Governancecode geldt: pas toe én leg uit. Wanneer wordt afgevoerd van de code, moet dat gemotiveerd gebeuren.

WBV Reeuwijk past alle aanbevelingen van de Governancecode toe. In een speciale bijeenkomst van de RvC is de geactualiseerde code toegelicht en besproken, onder externe deskundige begeleiding. Er kon geconcludeerd worden dat alle principes werden toegepast. Wel bleek op een beperkt aantal punten van de uitwerkingsbepalingen hier en daar enige aanscherping vereist. Zo is er begin 2020 een bestuursvisie vastgesteld en is, ondanks dat wij een zeer beperkte deelname hebben in één andere organisatie, namelijk WoningNet N.V., daarvoor nu een verbindingsstatuut vastgesteld.

Hieronder geven wij een toelichting op de vijf principes van de Governancecode en de manier waarop die bij WBV Reeuwijk worden toegepast.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

- In het ondernemingsplan zijn onze drie kernwaarden opgenomen. Er is een gezamenlijke visie van het bestuur en de RvC. Daarin en in het ondernemingsplan is de maatschappelijke doelstelling nadrukkelijk beschreven. In ons beleid en handelen is deze maatschappelijke opdracht leidend.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

- In alle externe contacten en uitingen zijn wij transparant en leggen wij verantwoording af van ons handelen. Zo leggen wij bijvoorbeeld in onze jaarverslagen aan de hand van de doelstellingen van ons ondernemingsplan verantwoording af over het gevoerde beleid en de resultaten daarvan.

Alle van belang zijnde regelingen en reglementen zijn gepubliceerd op onze website. Er is nadrukkelijk aandacht voor integriteit. Wij hebben een heldere integriteitsregeling opgesteld en een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Er is een geschillenregeling en eventuele geschillen worden behandeld door een externe onafhankelijke geschillencommissie.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

- Elk jaar bespreekt de remuneratiecommissie, een delegatie van de RvC, met de bestuurder diens functioneren. Dit gebeurt nadat de RvC dit in een eigen overleg heeft besproken. De RvC evalueert elk jaar het eigen functioneren. Om het jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. Belangenverstrengeling wordt voorkomen en heeft zich ook in 2021 op geen enkele wijze voorgedaan. Voor de beloning van het bestuur wordt de WNT gehanteerd en voor de RvC een daaruit afgeleide regeling van de VTV.

Zowel bestuur als RvC scholen zichzelf continu bij en leggen daarover elk jaar verantwoording af in het jaarverslag. Voor de RvC is een aftreedrooster opgesteld en geldt een totale zittingsperiode van maximaal twee maal vier jaar. De bestuurder wordt steeds benoemd voor maximaal vier jaar. Verlenging vindt pas plaats nadat de Aw een positief oordeel heeft afgegeven op basis van een zogenoemd 'fit en proper onderzoek'. Datzelfde geldt voor de RvC-leden.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

- Er is een overzicht opgesteld van alle belanghouders. Regelmatig spreekt het bestuur van WBV Reeuwijk met diverse bestuurders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De bestuurder heeft tweemaandelijks overleg met de Huurdersvereniging Reeuwijk en bespreekt daarnaast elke zes weken de actuele ontwikkelingen met de voorzitter van de huurdersvereniging.

Tweemaal per jaar wordt een ALV gehouden waar, naast de formele punten – zoals het jaarverslag en de begroting – ook actuele ontwikkelingen gedeeld worden. De RvC is daarbij zoveel mogelijk volledig aanwezig. Ook is er contact tussen één RvC-lid op voordracht van de huurders en het bestuur van de huurdersvereniging. Bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging zijn zowel de bestuurder als de twee genoemde RvC-leden aanwezig.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

- Er is een zogenoemde risico top tien opgesteld, die is aangevuld met beheersingsmaatregelen. De controller ziet toe op de kwaliteit van de uitvoering van het risicomanagement proces met inbegrip van de verslaglegging daarover. Periodiek wordt het proces geëvalueerd. Risicomanagement is binnen WBV Reeuwijk een regulier proces. Door middel van periodieke audits wordt vastgesteld of overeenkomstig procedures is gewerkt. De uitkomsten van de evaluatie van het risicomanagementproces wordt gebruikt voor het aanbrengen van verbeteringen in het proces.

Bij investeringsbesluiten met betrekking tot projecten wordt in de daarvoor gehanteerde fasedocumenten een uitgebreide risicoparaagraaf opgenomen.

WBV Reeuwijk heeft een Reglement Financieel Beleid en Beheer en een Treasurystatuut. Elk jaar wordt een treasuryjaarplan opgesteld en vastgesteld. Er is een treasurycommissie waarvan een extern deskundige onderdeel uitmaakt. Er is een duidelijk inkoop-, aanbestedings- en leveranciersbeleid en een daaraan gekoppelde procuratie-regeling.

Jaarlijks vindt op basis van de jaarrekening een gesprek plaats met de externe accountant en de voltallige RvC. Ook de rapporten met betrekking tot de interim controle en de controle op de jaarrekening worden door de RvC uitgebreid behandeld.

4.3 FINANCIËN

4.3.1 ALGEMEEN

WBV Reeuwijk voert een sobere en doelmatige bedrijfshuishouding om haar voortbestaan op zowel korte als langere termijn in financieel opzicht te waarborgen. We benutten de beschikbare middelen zo optimaal mogelijk. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat alle uitgaven zoals kapitaallasten, onderhoudslasten en beheerskosten gedekt moeten worden door huuropbrengsten. Tot en met de jaarrekening van 2015 vormde de bedrijfswaarde nog de waarderingsgrondslag van ons vastgoed. De bedrijfswaarde van ons vastgoed was gebaseerd op het saldo van de te verwachten inkomsten en uitgaven gedurende de resterende verhuurperiode. Vanaf 2016 waarden wij ons vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt aangeduid als de 'maatschappelijke bestemming'. De waarde die woningcorporaties daadwerkelijk kunnen realiseren met hun woningbezit – de beleidswaarde – is vanwege die maatschappelijke bestemming altijd lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Dit doordat corporaties huurwoningen beschikbaar en betaalbaar houden en deze lange tijd onderhouden en beheren. De beleidswaarde van onze woningvoorraad staat in de toelichting van de jaarrekening 2021.

Per 1 januari 2017 hebben wij een administratieve scheiding van DAEB-activiteiten (verhuur van sociale huurwoningen) en niet-DAEB-activiteiten (verhuur van bedrijfsonroerendgoed en woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33 per maand) doorgevoerd. De komende jaren willen wij een beperkt percentage duurdere huurwoningen (niet-DAEB) toevoegen aan het woningbestand om doorstromingsmogelijkheden te bieden aan mensen die wat duurder en luxer willen en kunnen huren.

4.3.2 WAARDERING VASTE ACTIVA

Per 31 december 2021 bedraagt de marktwaarde van de woningen van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in totaal € 211,4 miljoen (in 2020 was dit € 180,6 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de lagere kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

4.3.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE MARKTWAARDE, DE BELEIDSWAARDE EN HET VERSCHIL DAARTUSSEN

Zoals hierboven aangegeven verschilt de marktwaarde van ons vastgoed van de beleidswaarde. In deze paragraaf gaan wij nader in op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en op wat dat voor WBV Reeuwijk betekent.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2021 is de woningmarkt opnieuw aangetrokken. De rente bleef laag en de vraag naar zowel huur- als koopwoningen nam toe. Hierdoor is de marktwaarde van onze woningportefeuille gestegen. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is in 2021 met € 30,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 212,8 miljoen: een waardegroei van 16.9%. Omdat wij geen lege, maar verhuurde woningen bezitten en we de marktwaarde in verhuurde staat bepalen, heeft de huurprijsontwikkeling van onze woningen ook invloed op de waardeontwikkeling.

De huurprijsontwikkeling was in 2021 anders dan de jaren daarvoor. In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Daarnaast is het maximale huurverhogingspercentage door het kabinet voor 2021 op 0% gezet in de gereuleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Woningcorporaties worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing door een verlaging van het tarief in 2022.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede/en ook recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in de verhuurde staat. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie rond de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, welke / die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal Toezicht model van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties heeft voor de Aw en WSW als input ingediend om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben voor 2021 de norm voor de LTV en de norm voor de solvabiliteit gelijk verhoogd naar 85% en de norm voor de solvabiliteit gelijk gehouden op 20%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit / is ook de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2020 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WBV Reeuwijk van de nieuwe huur bij mutatie. Hierbij is rekening gehouden met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Basisvariant corporaties: bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke / die ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WBV Reeuwijk actief is, zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde gestegen van € 71,0 miljoen naar € 89,5 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes van WBV Reeuwijk die invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van WBV Reeuwijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 123,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| (bedragen x € 1.000) | DAEB 2021 | niet-DAEB 2021 | Totaal 2021 | DAEB 2020 | niet-DAEB 2020 | Totaal 2020 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 198.469 | 14.387 | 212.856 | 169.385 | 11.254 | 180.639 |
| Beschikbaarheid (doorexplotieren) | -2.764 | 47 | -2.717 | -136 | 387 | 251 |
| Betaalbaarheid (huren) | -75.708 | -1.588 | -77.296 | -75.410 | -2.002 | -77.412 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -21.122 | -1.061 | -22.183 | -14.358 | -660 | -15.018 |
| Beheer (beheerkosten) | -20.354 | -799 | -21.152 | -16.861 | -585 | -17.446 |
| Subtotaal afslagen | -119.948 | -3.401 | -123.349 | -106.765 | -2.860 | -109.625 |
| Beleidswaarde | 78.521 | 10.986 | 89.508 | 62.620 | 8.394 | 71.014 |

Dit houdt in dat circa 57,9% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit getal is een schatting; de beleidswaarde kan (nog) sterk fluctueren.

4.3.4 KREDIETWAARDIGHEID EN FACILITERINGSVOLUME WSW

Het WSW heeft in 2021 de integrale risicobeoordeling van WBV Reeuwijk uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling concludeert het WSW dat het risicoprofiel van WBV Reeuwijk niet is gewijzigd. WBV Reeuwijk blijft naar het oordeel van het WSW een corporatie met een laag tot gemiddeld risico. Dit is in de beoordelingssystematiek van het WSW de best haalbare score voor WBV Reeuwijk.

Het WSW beoordeelt elk jaar onze kredietwaardigheid. In januari 2021 is het borgingsplafond voor WBV Reeuwijk vastgesteld. Met het vaststellen van het plafond is ook een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

WBV Reeuwijk wendt haar overtollige liquide middelen en de interne financieringsbronnen aan voor borgbare bestedingen of voor de aflossing van door het WSW geborgde leningen, conform de voorschriften van het WSW.

4.3.5 TOEZICHTBRIEF AW

In november 2021 heeft de Aw de toezichtbrief over het jaar 2020 toegestuurd. In deze brief staat dat de financiële beoordeling van de corporatie leidt tot de opmerking dat WBV Reeuwijk niet voldoet aan de passendheidsnorm. WBV Reeuwijk krijgt de gelegenheid om de onderschrijding van de 95% in verslagjaar 2021 te compenseren. De opmerking heeft niet geleid tot interventies. In 2021 heeft WBV Reeuwijk al haar nieuwe verhuringen passend naar inkomen toegewezen en daarmee voor compensatie zorg gedragen.

4.3.6 ADMINISTRatieve ORGANISATIE EN INTERNE CONTROLE

De interne controle wordt periodiek uitgevoerd volgens het interne controleplan.

4.3.7 BELEGGINGEN

Het beleggingsbeleid is vastgelegd in het Treasurystatuut. De bepalingen voldoen aan de beleidsregels beleggingen, die in januari 2015 door de minister van Wonen en Rijksdienst zijn gepubliceerd. Wij zijn in 2021 niet afgeweken van het vastgestelde beleid. De liquide middelen die sinds 31 december 2021 uitstaan, bedroegen € 2,79 miljoen, waarvan € 0,8 miljoen op een spaarrekening.

4.3.8 BALANS

De balans is opgesteld op basis van waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit resulteert in een fors hoger eigen vermogen dan bij de waardering tegen bedrijfswaarde zoals in het verleden. De beleidswaarde wordt alleen vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2021 en 2020 en niet op de balans.

| Waardebegrip | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------|-------------|-------------|
| Marktw aarde | 212.856.000 | 182.063.000 |
| Beleidsw aarde | 89.508.000 | 71.014.000 |
| WOZ-w aarde * | 276.830.000 | 230.919.000 |

* WOZ waarde peildatum 1 januari 2021 respectievelijk 1 januari 2020

4.3.9 MEERJAREN-PERSPECTIEF

De jaarrekening en meerjarenbegroting voldoen aan de kaders die de externe toezichthouders (WSW en Aw) stellen. Als we zorgvuldig om blijven gaan met onze middelen, kunnen wij naar verwachting ons investeringsprogramma voor renovatie, sloop en nieuwbouw verwezenlijken. Als we daar bovenop onze woningvoorraad CO2-neutraal moeten maken, komt onze financiële positie echter onder grote druk te staan.

Ook onze brancheorganisatie Aedes, de Aw en het WSW hebben duidelijk gemaakt dat het beroep dat op onze sector wordt gedaan een te zware wissel trekt op de financiële mogelijkheden. Datzelfde is gebleken uit het eerder genoemde rapport 'Opgaven en middelen van de Woningcorporaties'. Op basis van de behandeling van dit onderwerp in de Tweede Kamer heeft minister Ollongren toegezegd onderzoek te doen naar oplossingsrichtingen.

4.3.10 RESULTAAT 2021

Hieronder het resultaat over 2021 samengevat en vergeleken met het resultaat van 2020.

| OMSCHRIJVING | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 7.920.962 | 7.787.694 |
| Opbrengsten servicecontracten | 192.272 | 184.569 |
| Lasten servicecontracten | -210.402 | -187.611 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 2.800 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -880.922 | -617.390 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.246.800 | -1.907.988 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.721.600 | -1.723.090 |
| Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 3.053.510 | 3.538.985 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 569.896 | 1.741.260 |
| Toegerekende organisatiekosten | -10.110 | -7.390 |
| Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille | -403.837 | -1.326.437 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 155.949 | 407.433 |
| Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.131.168 | -1.674.743 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 27.033.233 | 14.173.861 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.902.065 | 12.499.118 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 884 | 11.557 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 884 | 11.557 |
| Overige organisatiekosten | -778.932 | -340.950 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -13.226 | -9.263 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 6.852 | 475 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -684.965 | -802.264 |
| Saldo financiële baten en lasten | -678.113 | -801.789 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 24.642.138 | 15.305.091 |
| Belastingen | -361.894 | -785.673 |
| Resultaat uit groepsmaatschappijen | 0 | 0 |
| Totaal resultaat | 24.280.244 | 14.519.418 |

Het verslagjaar 2021 is afgesloten met een jaarresultaat van circa € 24,3 miljoen positief. Dit is hoger dan het resultaat over 2020. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed dan in 2020.

4.3.11 WET EENMALIGE HUURVERLAGING EN HUURBEVRIEZING

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Het maximale huurverhogingspercentage is door het kabinet voor 2021 op 0% gezet in de gereguleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren, betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Woningcorporaties worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing door een verlaging van het tarief in 2022. Minister Ollongren geeft hiermee uitvoering aan de motie Beckerman c.s. die op 9 februari 2020 door de Tweede Kamer is aangenomen.

4.3.12 VESTIA

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. WBV Reeuwijk heeft meegewerkt aan de landelijke leningruil, waarbij corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen. Hierdoor vindt er per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaats, waardoor de financiële positie van Vestia sterk verbeterd.

5. OVERIGE ACTIVITEITEN EN SLOT

5.1 TREASURY

De wijze waarop wij gelden beleggen, is vastgelegd in een Treasurystatuut. Dit statuut is medio 2020 geactualiseerd als onderdeel van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en opnieuw vastgesteld door de RvC. In het statuut is opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan. Onze huisbankier, de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), en de bank waar wij overtollige liquide middelen beleggen (de Rabobank) voldoen allebei aan de minimale rating volgens ons Treasurystatuut.

In 2021 heeft de treasurycommissie één keer vergaderd. Bij de vergadering waren, naast Zanders als extern adviseur, de bestuurder, de teamleider Financiën en de senior medewerker Financieel Beleid en Beheer aanwezig. In 2021 zijn er vier nieuwe financieringen aangetrokken (inclusief leningruil Vestia).

5.2 VERENIGINGEN VAN EIGENAREN

Wij maken deel uit van een aantal Verenigingen van Eigenaren (VVE):

- Sinds 2010 van de VVE van fase 1 van de Maximalocatie; een complex met koop- en huurwoningen en een school (die eigendom is van de gemeente). Als eigenaar van dertien huurappartementen en de BSO zijn wij een belangrijke deelnemer en daarom ook vertegenwoordigd in het bestuur;
- Sinds 2014 van VVE Paviljoen Miereakker. Ook daarin zijn wij als eigenaar van zeventien huurwoningen vertegenwoordigd in het bestuur;
- In 2016 is een VVE opgericht voor de nieuwbouw in het project Wiekslag II. Als eigenaar van alle woningen op één na zijn wij vertegenwoordigd in het bestuur.

5.3 GEBRUIKERSAANDEEL WONINGNET

WBV Reeuwijk heeft sinds eind 2012 een 'gebruikersaandeel' ad € 1.202 in WoningNet. Via WoningNet bieden we vrijkomende huurwoningen aan.

JAARREKENING

KENGETALLEN

| OMSCHRIJVING | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantal verhuureenheden | | | | | |
| Verhuureenheid (VHE) / woongebouwen | 1.099 | 1.079 | 1.084 | 1.092 | 1.128 |
| Zorgeenheden | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| Bedrijfsgebouwen | 7 | 7 | 9 | 9 | 9 |
| Balans en winst- en verliesrekening in € | | | | | |
| Eigen vermogen / aantal verhuureenheden | 162.195 | 144.201 | 130.483 | 113.471 | 93.121 |
| Onderhoudskosten / aantal verhuureenheden | 1.616 | 1.475 | 1.670 | 1.589 | 1.513 |
| Bedrijfskosten incl. personeelskosten excl. servicekosten / aantal verhuureenheden | 3.362 | 2.697 | 2.654 | 2.747 | 2.235 |
| Materiële vaste activa per verhuureenheid | 187.870 | 164.614 | 151.415 | 134.614 | 115.544 |
| Lang vreemd vermogen per verhuureenheid | 26.618 | 24.707 | 23.623 | 23.643 | 24.815 |
| Economische waarde (WOZ) per verhuureenheid | 244.334 | 208.788 | 192.630 | 175.364 | 165.061 |
| Marktw aarde sociaal vastgoed per verhuureenheid | 183.768 | 159.645 | 146.497 | 129.898 | 110.997 |
| Beleidsw aarde sociaal vastgoed per verhuureenheid | 72.705 | 64.207 | 69.726 | 67.433 | NB |
| Financiële continuïteit | | | | | |
| Solvabiliteit (EV / TV) in % | 83,7 | 83,8 | 83,0 | 81,0 | 77,4 |
| Liquiditeit (vlottende activa / vlottende passiva) | 73,3 | 110,3 | 150,0 | 326,2 | 144,2 |
| Rentabiliteit eigen vermogen (w inst / EV) in % | 13,2 | 9,1 | 12,4 | 15,3 | 1,5 |
| Rente vreemd vermogen (rente / gem. schuldrest) in % | 2,3 | 3,0 | 3,2 | 3,2 | 3,2 |
| Rentabiliteit totaal vermogen (w inst + betaalde rente / TV) in % | 10,8 | 7,2 | 9,8 | 11,8 | 0,5 |
| Interne financiering / verhuureenheid | 162.721 | 142.372 | 129.790 | 111.160 | 92.638 |
| ICR ***** | 2,02 | 2,32 | 1,81 | 3,10 | 3,57 |
| Loan to value ***** | 35,2% | 38,5% | 32,0% | 18,0% | 25,0% |
| Dekkingsratio ***** | 16,0% | 18,3% | 12,3% | 13,3% | 14,9% |
| Onderpandratio*** / ***** | 16,0% | 18,3% | NB | NB | NB |
| Huren | | | | | |
| <i>Gemiddeld per maand per VHE per 30 december: ****</i> | | | | | |
| - Sociale huursector | 568 | 568 | 552 | 541 | 531 |
| - Vrije sector | 924 | 911 | 892 | 876 | 862 |
| Gemiddelde woningwaardering in punten * | 167 | 165 | 163 | 163 | 162 |
| Gemiddelde huurprijs per punt in € * | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,3 | 3,3 |
| <i>Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %:</i> | | | | | |
| - Sociale huursector | 0 | 2,3 | 1,5 | 1,5 | 0,7 |
| - Vrije sector | 1,4 | 2,2 | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| Huurachterstand in % bruto jaarhuur | 0,30 | 0,17 | 0,20 | 0,25 | 0,19 |
| Huurderving in % bruto jaarhuur | 0,99 | 1,09 | 0,19 | 0,49 | 2,20 |
| Aantal mutaties (exclusief nieuw bouw) | 53 | 45 | 52 | 39 | 69 |
| Woningvoorraad | | | | | |
| Goedkoop ** | 195 | 185 | 194 | 203 | 241 |
| Betaalbaar ** | 740 | 650 | 641 | 645 | 662 |
| Duur ** | 139 | 222 | 227 | 222 | 203 |
| Vrije sector ** | 25 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Bedrijfsruimten | 7 | 7 | 9 | 9 | 9 |
| *) Exclusief appartementen in vrije huursector | | | | | |
| **) Voor een nadere definiëring wordt verwezen naar het jaarverslag | | | | | |
| ***) Onderpandratio is per verslagjaar 2020 een onderdeel van de kengetallen | | | | | |
| ****) Boekjaar 2020, 2019, 2018 en 2017 betreft gemiddeld per maand per 30 juni | | | | | |
| *****) Berekening ICR: Operationele kasstroom plus rentelast minus rentebaten / Rentelasten minus rentebaten interne lening | | | | | |
| Berekening LTV: Nominale schulden / Beleidsw aarde | | | | | |
| Berekening Dekkingsratio: Marktw aarde langlopende schulden / Marktw aarde vastgoed in exploitatie | | | | | |
| Berekening Onderpandratio: Marktw aarde langlopende schulden / Marktw aarde vastgoed in exploitatie | | | | | |

BALANS

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (EN 2020) IN € (NA RESULTAATBESTEMMING)

| ACTIVA | 31 DECEMBER | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 |
| VASTE ACTIVA | | |
| IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Aanschafw aarde immateriële vaste activa | 69.233 | 103.850 |
| VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 198.469.122 | 169.383.476 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 14.387.121 | 12.680.036 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.044.723 | 3.331.609 |
| | 215.900.966 | 185.395.120 |
| MATERIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 252.489 | 306.388 |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | |
| Andere deelnemingen | 1.202 | 1.202 |
| Overige vorderingen | 100.000 | 100.000 |
| | 101.202 | 101.202 |
| TOTAAL VASTE ACTIVA | 216.323.890 | 185.906.560 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| VOORRADEN | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 0 | 182.808 |
| VORDERINGEN | | |
| Huurdebiteuren | 12.093 | 8.332 |
| Vordering vennootschapsbelasting | 306.587 | 0 |
| Nog te factureren | 0 | 20.134 |
| Overlopende activa | 11.929 | 17.570 |
| TOTAAL VORDERINGEN | 330.609 | 46.036 |
| LIQUIDE MIDDELEN | 2.790.897 | 4.141.269 |
| TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA | 3.121.506 | 4.370.113 |
| TOTAAL ACTIVA | 219.445.396 | 190.276.674 |

| PASSIVA | 31 DECEMBER | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Overige reserves | 18.353.982 | 28.090.384 |
| Herw aarderingsreserve | 141.063.079 | 116.772.643 |
| Wettelijke reserve | 69.233 | 103.850 |
| Resultaat van het boekjaar | 24.280.244 | 14.519.417 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 183.766.538 | 159.486.294 |
| VOORZIENINGEN | | |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 162.076 | 498.719 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in exploitatie | 2.690.447 | 0 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in ontw ikkeling | 72.362 | 1.729.361 |
| TOTAAL VOORZIENINGEN | 2.924.885 | 2.228.080 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 28.493.161 | 24.600.038 |
| TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN | 28.493.161 | 24.600.038 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 2.978.685 | 2.725.855 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 9.988 | 4.282 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 573.621 | 642.563 |
| Nog te ontvangen facturen | 221.578 | 23.593 |
| Overige schulden | 8.778 | 0 |
| Overlopende passiva | 468.158 | 565.969 |
| TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN | 4.260.808 | 3.962.262 |
| TOTAAL PASSIVA | 219.445.396 | 190.276.674 |

WINST- EN VERLIESREKENING

| OMSCHRIJVING | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 7.920.962 | 7.787.694 |
| Opbrengsten servicecontracten | 192.272 | 184.569 |
| Lasten servicecontracten | -210.402 | -187.611 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 2.800 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -880.922 | -617.390 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.246.800 | -1.907.988 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.721.600 | -1.723.090 |
| Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 3.053.510 | 3.538.985 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 569.896 | 1.741.260 |
| Toegerekende organisatiekosten | -10.110 | -7.390 |
| Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille | -403.837 | -1.326.437 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 155.949 | 407.433 |
| Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.131.168 | -1.674.743 |
| Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 27.033.233 | 14.173.861 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.902.065 | 12.499.118 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 884 | 11.557 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 884 | 11.557 |
| Overige organisatiekosten | -778.932 | -340.950 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -13.226 | -9.263 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 6.852 | 475 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -684.965 | -802.264 |
| Saldo financiële baten en lasten | -678.113 | -801.789 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 24.642.138 | 15.305.091 |
| Belastingen | -361.894 | -785.673 |
| Resultaat uit groepsmaatschappijen | 0 | 0 |
| Totaal resultaat | 24.280.244 | 14.519.418 |

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

| OPERATIONELE ACTIVITEITEN *€1.000 | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Ontvangsten | | |
| Huurontvangsten bestaande uit | | |
| - Zelfstandige huurwoningen DAEB | 7.006 | 6.872 |
| - Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | 431 | 417 |
| - Intramuraal DAEB | 291 | 288 |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed | 169 | 191 |
| Servicecontracten | 185 | 184 |
| Overheidsontvangsten | 144 | 3 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 35 | 45 |
| Ontvangen interest | 0 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 8.262 | 8.000 |
| Uitgaven | | |
| Personeelsuitgaven | 90 | 627 |
| Onderhoudsuitgaven | 1.829 | 1.631 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 2.221 | 1.754 |
| Betaalde interest | 755 | 839 |
| Verhuurderheffing | 1.189 | 1.164 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 13 | 9 |
| Vennootschapsbelasting | 1.396 | 871 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 7.493 | 6.896 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 769 | 1.104 |
| (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurw oongelegheden | 503 | 1.322 |
| Verkoopontvangsten nieuw bouw , w oon- en niet w oongelegheden | | 416 |
| Verkoopontvangsten grond | 79 | 81 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 25 | |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 608 | 1.820 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuw bouw huurw oongelegheden | 4.260 | 2.967 |
| Woningverbetering | 2.070 | 784 |
| Aankoop w oon- en niet w oongelegheden | | 210 |
| Aankoop w oongelegheden voor doorverkoop | | 183 |
| Investeringen overig | | 56 |
| Externe kosten bij verkoop | 12 | 78 |
| Verwerving van materiële vaste activa | 6.342 | 4.279 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -5.734 | -2.459 |

| *€1.000 | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| FVA | | |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten FVA | 0 | 0 |
| Totaal kasstroom (Des)investeringsactiviteiten | -5.734 | -2.459 |
| FINANCIERINGSACTIVITEITEN | | |
| Ingaand | | |
| Nieuw te borgen leningen | 6.341 | 3.300 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing geborgde leningen | -2.726 | -2.219 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 3.616 | 1.081 |
| Toename/afname van geldmiddelen | | |
| Afname van geldmiddelen | -1.350 | -274 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 4.141 | 4.415 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 2.791 | 4.141 |
| Afname van geldmiddelen | -1.350 | -274 |

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMENE TOELICHTING

Algemeen

WBV Reeuwijk is opgericht op 26 oktober 1961. Bij Koninklijk Besluit van 25 augustus 1972, nummer 156, is de toelating van de vereniging als instelling bedoeld in artikel 70 van de Woningwet gehandhaafd. De vereniging is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 29013498.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

Stelselwijziging

In de jaarlijkse update van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is ultimo 2020 ook een aantal relevante wijzigingen doorgevoerd in RJ 645. Deze wijziging ziet onder andere toe op de classificatie van vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Deze aanpassing leidt tot een stelselwijziging, oftewel een wijziging van onderdelen van het stelsel ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor WBV Reeuwijk betekent dit dat in de 2020 verantwoorde kosten ad € 314.760 onder vastgoed in ontwikkeling op grond van de gewijzigde RJ 645 onder vastgoed in exploitatie gewaardeerd moeten worden. Op basis van de omvang is in overleg met de externe accountant afgesproken dit in het boekjaar te verwerken als een overboeking van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de bestuurder van WBV Reeuwijk zich verschillende oordelen en maakt schattingen, die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2021, balans niet-DAEB per 31 december 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021, Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021, kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021. Per onderstaande grondslag zijn de uitgangspunten voor deze opstelling van deze overzichten beschreven.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa bestaat uit de conversiekosten inzake de overgang naar het nieuwe financiële administratief systeem. De immateriële vaste activa is gewaardeerd op verkrijgingsprijs verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur. De immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed. Inzake kapitaalbescherming is er een wettelijke reserve gevormd.

De afschrijvingspercentage voor de immateriële vaste activa is:

- Immateriële vaste activa 33,3%

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WBV Reeuwijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. WBV Reeuwijk hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak/huursom van de niet-DAEB-tak.

Het handboek waarden marktwaarde wordt jaarlijks achteraf gevalideerd. Bij deze validatie wordt de basisversie vergeleken met de full versie waarbij wordt getoetst of de basisversie binnen een bandbreedte van +/- 10% van de full versie zit. In afgelopen jaren bleek dat de reguliere woningen gemiddeld binnen deze bandbreedte bleven.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WBV Reeuwijk hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WBV Reeuwijk 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 WBV Reeuwijk. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WBV Reeuwijk hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur. Voor woningen die energetisch zijn verbeterd, hanteert WBV Reeuwijk 90% van de maximaal redelijke huur;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

WBV Reeuwijk heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

| | Ultimo 2021 | Ultimo 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur | 80% | 80% |
| Onderhoudsnorm | 2.112 | 1.937 |
| Beheerlasten | 1.364 | 1.325 |
| Verhuurderheffing | 0,526% | 0,562% |
| Discontovoet | 5,28% | 5,28% |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

VERWERKING VAN VERPLICHTINGEN

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen 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 de projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake, indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR DE EIGEN EXPLOITATIE

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw, die bestemd zijn om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is gesplitst naar zijn aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit de investering in het kantoorpand en de inrichting van het kantoorpand (incl. automatisering). Het kantoorpand is gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde; verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur. De overige investeringen in activa ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur. De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

De afschrijvingspercentages voor onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn:

- Bedrijfspannd 2%
- Kantoorinventaris 6,5% - 33,3%

LATENTIES

Latente belastingvordering

In de jaarrekening zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 1,82%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor WBV Reeuwijk geldende rente op langlopende leningen (2,45%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het belastingtarief (25%).

Latente belastingverplichting

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

De latenties zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten nog te ontvangen bedragen van verkochte woningen, die tot het moment van verkoop zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de reële waarde en direct verantwoord in de winst- en verliesrekening. De overige vorderingen hebben een looptijd van langer dan één jaar. De overige vorderingen zijn toebedeeld aan het DAEB-vastgoed.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

De voorraden betreft vastgoed bestemd voor de verkoop. De voorraden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. De vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar. De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen van de beide takken zijn de resultaten van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2021 is in totaal € 141,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 116,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 123,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Reeuwijk.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Wettelijke reserve

Er is een wettelijke reserve gevormd voor de activering van de ontwikkelingskosten onder de immateriële vaste activa. De wettelijke reserve is gevormd ten laste van de huidige vrije overige reserves.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go/no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of als niet-DAEB zoals deze zijn onderverdeeld bij de projecten in ontwikkeling.

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

Leningen kredietinstellingen

Deze zijn opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs ultimo boekjaar.

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Voor zover in het voorgaande niet anders is aangegeven, worden de overige passiva gewaardeerd op de geamortiseerde waarde. De overige passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de DAEB-tak zoals deze is opgenomen onder langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het jaarresultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa.

Opbrengst verantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen. De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De opbrengsten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten. De lasten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Overheidsontvangsten

Dit betreffen ontvangen bedragen inzake overheidssubsidies en hebben betrekking op specifieke regelingen die verband houden met de exploitatie van de vastgoedportefeuille van WBV Reeuwijk. De ontvangen bedragen zijn verdeeld over de beide takken op basis van de toegekende subsidie op verhuureenheid niveau.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur- en beheeractiviteiten verantwoord. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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 aangevane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten onderhoudsactiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. De overige operationele lasten exploitatie bezit zijn toegerekend aan beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of als niet-DAEB.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of als niet-DAEB.

Netto resultaat overige activiteiten

De onder deze post verantwoorde bedragen betreffen de opbrengsten en kosten inzake de energieprestatievergoedingen (EPV) en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten. Het netto resultaat overige activiteiten is verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Overige organisatiekosten

Dit betreft kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten van WBV Reeuwijk. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De overige organisatiekosten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Kosten omtrent leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WBV Reeuwijk, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen. De kosten omtrent leefbaarheid zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoedingen van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak. De overige rentebaten zijn verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantallen verhuureenheden.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De overige rentelasten zijn verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantallen verhuureenheden.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

BELASTINGEN

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de vijf tot maximaal tien jaren.

Om deze reden is ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (onder andere openingsbalans materiële vaste activa per 1 januari 2008) geen latentie in de jaarrekening verwerkt. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd > één jaar, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD richtlijn en toepassing, waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD Norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat er een tijdelijk verschil. De verschuldigde rente van WBV Reeuwijk bedraagt in 2021 minder dan € 1 miljoen, derhalve is er in 2021 nog geen sprake van een actieve latente belastingaftrek op basis van de ATAD regeling.

De acute belastingen en latente belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden.

RESULTAAT UIT GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit groepsmaatschappijen' van de DAEB-tak.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

Algemeen

De financiële sturing van WBV Reeuwijk vindt plaats op basis van adviezen van de treasurycommissie, het Treasurystatuut, het investeringsstatuut, de financiële beleidsuitgangspunten en de meerjaren liquiditeitsbegroting. In het Treasurystatuut is het gebruik van derivaten uitgesloten. Wel is het gebruik van financiering in de vorm van roll-over leningen met deposito faciliteit toegestaan. WBV Reeuwijk gebruikt geen derivaten en heeft ook geen embedded derivaten in haar contracten.

Valutarisico

WBV Reeuwijk is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

WBV Reeuwijk heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico's

De renterisico's worden beheerst door een zo gelijk mogelijk spreiding in de vervalkalender van de leningenportefeuille aan te brengen. Het jaarlijks bedrag waarover renterisico mag worden gelopen is gemaximeerd op 15% van de omvang van de lening portefeuille ultimo van het jaar. Middels het looptijdenbeleid wordt ernaar gestreefd het renterisico onder de 15% te houden.

Liquiditeitsrisico

Het managen en beheersen van het liquiditeitsrisico vindt plaats op basis van de (meerjaren) liquiditeitsbegroting. Deze begroting wordt per kwartaal bijgesteld. Voor de beheersing van het liquiditeitsrisico op de korte termijn beschikt WBV Reeuwijk over een rekening courant faciliteit van € 600.000. Voor de langere termijn wordt het liquiditeitsrisico beheerst middels de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het borgingsplafond is ultimo jaar lager dan lening portefeuille bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico ultimo van het jaar kunnen als volgt weergegeven worden:

- Liquide middelen € 2.791.000
- Rekening courant faciliteit € 600.000
- Onopgenomen Floating Rate Loan € 500.000

Beschikbaarheidsrisico

De genomen maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

WBV Reeuwijk heeft haar financiële meerjarenprognose zodanig aangepast dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor de herfinanciering gecontinueerd wordt. WBV Reeuwijk voldoet in de meerjarenprognose aan de financiële kengetallen, zoals deze door de externe toezichthouders gehanteerd worden.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De kasstromen zijn onderverdeeld in operationele-, investerings-, en financieringskasstromen. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelasting, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstromen uit operationele activiteiten.

PENSIOENEN

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

- Er is sprake van een middelloonregeling;
- 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- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 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 de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (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%.

Wet Normering Topinkomens

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2021 en de Regeling bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Als normenkader is regeling gehouden met:

- A.** Uitvoeringsbesluit WNT
- B.** Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- C.** Beleidsregels Toepassing WNT

BALANS DAEB EN NIET-DAEB

| ACTIVA (na resultaatverdeling) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | | | | | | | | |
| Aanschafwaarde immateriële vaste activa | 66.090 | 3.144 | | 69.233 | 99.087 | 4.763 | | 103.850 |
| VASTE ACTIVA | | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 198.469.122 | | | 198.469.122 | 169.383.476 | | | 169.383.476 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 14.387.121 | | 14.387.121 | | 12.680.036 | | 12.680.036 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.493.089 | 551.634 | | 3.044.723 | 3.225.934 | 105.675 | | 3.331.609 |
| Totaal van Vastgoedbeleggingen | 200.962.211 | 14.938.755 | | 215.900.966 | 172.609.409 | 12.785.712 | | 185.395.120 |
| Materiële vaste activa | | | | | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 239.000 | 13.490 | | 252.489 | 290.378 | 16.012 | | 306.388 |
| Totaal van Materiële vaste activa | 239.000 | 13.490 | 0 | 252.489 | 290.378 | 16.012 | 0 | 306.388 |
| Financiële vaste activa | | | | | | | | |
| Deelneming in groepsmaatschappijen | 13.866.112 | | -13.866.112 | 0 | 11.889.150 | | -11.889.150 | 0 |
| Andere deelnemingen | 1.202 | | | 1.202 | 1.202 | | | 1.202 |
| Lening u/g | 2.731.000 | | -2.731.000 | 0 | 3.142.000 | | -3.142.000 | 0 |
| Overige vorderingen | 100.000 | | | 100.000 | 100.000 | | | 100.000 |
| Totaal van Financiële vaste activa | 16.698.314 | | -16.597.112 | 101.202 | 15.132.352 | | -15.031.150 | 101.202 |
| Totaal van Vaste activa | 217.965.615 | 14.955.388 | -16.597.112 | 216.323.890 | 188.131.226 | 12.806.486 | -15.031.150 | 185.906.560 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | | | | | |
| Vorraden | | | | | | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | 0 | | 0 | | 182.808 | | 182.808 |
| Vorderingen | | | | | | | | |
| Huurdebiteuren | 11.522 | 570 | | 12.093 | 7.950 | 382 | | 8.332 |
| Vordering vennootschapsbelasting | 292.245 | 14.342 | | 306.587 | | | | |
| Vordering op groepsmaatschappijen | 411.000 | | -411.000 | 0 | 383.000 | | -383.000 | 0 |
| Nog te factureren | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.211 | 923 | | 20.134 |
| Overlopende activa | 11.371 | 558 | | 11.929 | 16.740 | 830 | | 17.570 |
| Totaal van Vorderingen | 726.139 | 15.469 | -411.000 | 330.609 | 426.901 | 2.135 | -383.000 | 46.036 |
| Liquide middelen | 686.951 | 2.103.946 | 0 | 2.790.897 | 1.293.095 | 2.848.173 | 0 | 4.141.269 |
| Totaal van Vlottende Activa | 1.413.090 | 2.119.415 | -411.000 | 3.121.506 | 1.719.996 | 3.033.116 | -383.000 | 4.370.113 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 219.378.705 | 17.074.803 | -17.008.112 | 219.445.396 | 189.851.222 | 15.839.601 | -15.414.150 | 190.276.674 |

| PASSIVA (na resultaatverdeling) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | | | | | | | |
| Herw aarderingsreserve | 141.063.079 | 6.268.378 | -6.268.378 | 141.063.079 | 116.772.643 | 5.049.872 | -5.049.872 | 116.772.643 |
| Overige reserves | 18.353.982 | 5.617.597 | -5.617.597 | 18.353.982 | 28.090.384 | 5.573.529 | -5.573.529 | 28.090.384 |
| Wettelijke reserve | 69.233 | 3.175 | -3.175 | 69.233 | 103.850 | 4.763 | -4.763 | 103.850 |
| Resultaat van het boekjaar | 24.280.244 | 1.976.962 | -1.976.962 | 24.280.244 | 14.519.417 | 1.260.986 | -1.260.986 | 14.519.417 |
| Totaal van Eigen vermogen | 183.766.539 | 13.866.112 | -13.866.112 | 183.766.538 | 159.486.294 | 11.889.150 | -11.889.150 | 159.486.294 |
| VOORZIENINGEN | | | | | | | | |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 151.351 | 10.725 | | 162.076 | 475.846 | 22.873 | | 498.719 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in exploitatie | 2.690.447 | | | 2.690.447 | | | | 0 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in ontwikkeling | 57.890 | 14.473 | | 72.362 | 1.383.489 | 345.872 | | 1.729.361 |
| Totaal van Voorzieningen | 2.899.688 | 25.198 | | 2.924.885 | 1.859.335 | 368.745 | | 2.228.080 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | | | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 28.493.164 | | | 28.493.161 | 24.600.038 | | | 24.600.038 |
| Lening o/g | | 2.731.000 | -2.731.000 | 0 | | 3.142.000 | -3.142.000 | 0 |
| Totaal van Langlopende schulden | 28.493.164 | 2.731.000 | -2.731.000 | 28.493.161 | 24.600.038 | 3.142.000 | -3.142.000 | 24.600.038 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | | | | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 2.978.685 | | | 2.978.685 | 2.725.855 | | | 2.725.855 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 9.521 | 467 | | 9.988 | 4.086 | 196 | | 4.282 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 411.000 | -411.000 | 0 | | 383.000 | -383.000 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 546.788 | 26.833 | | 573.621 | 613.093 | 29.470 | | 642.563 |
| Nog te ontvangen facturen | 214.835 | 6.743 | | 221.578 | 22.511 | 1.082 | | 23.593 |
| Overige schulden | 8.367 | 411 | | 8.778 | | | | 0 |
| Overlopende passiva | 461.120 | 7.037 | | 468.158 | 540.011 | 25.958 | | 565.968 |
| Totaal van Kortlopende schulden | 4.219.316 | 452.493 | -411.000 | 4.260.808 | 3.905.557 | 439.705 | -383.000 | 3.962.261 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | 219.378.705 | 17.074.803 | -17.008.112 | 219.445.396 | 189.851.222 | 15.839.601 | -15.414.150 | 190.276.674 |

WINST- EN VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB

| WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021 (IN €) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 7.332.112 | 588.850 | | 7.920.962 | 7.179.818 | 607.876 | | 7.787.694 |
| Opbrengsten servicecontracten | 183.278 | 8.994 | | 192.272 | 176.104 | 8.465 | | 184.569 |
| Lasten servicecontracten | -200.560 | -9.842 | | -210.402 | -179.007 | -8.604 | | -187.611 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | | 0 | 2.800 | | | 2.800 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -839.713 | -41.208 | | -880.922 | -589.074 | -28.316 | | -617.390 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.141.699 | -105.101 | | -2.246.800 | -1.820.482 | -87.506 | | -1.907.988 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.696.684 | -24.916 | | -1.721.600 | -1.697.445 | -25.645 | | -1.723.090 |
| Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 2.636.734 | 416.777 | 0 | 3.053.510 | 3.072.714 | 466.270 | 0 | 3.538.984 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 244.050 | 325.846 | 0 | 569.896 | 629.106 | 1.112.154 | | 1.741.260 |
| Toegerekende organisatiekosten | -9.637 | -473 | | -10.110 | -7.051 | -338 | | -7.390 |
| Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille | -131.529 | -272.308 | | -403.837 | -494.919 | -831.518 | | -1.326.437 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 102.884 | 53.065 | 0 | 155.949 | 127.136 | 280.298 | 0 | 407.433 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.266.250 | 135.082 | | -4.131.168 | -1.253.664 | -421.079 | | -1.674.743 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 25.552.196 | 1.481.037 | | 27.033.233 | 13.101.235 | 1.072.626 | | 14.173.861 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 21.285.946 | 1.616.119 | 0 | 22.902.065 | 11.847.571 | 651.547 | 0 | 12.499.118 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 843 | 41 | | 884 | 11.027 | 530 | | 11.557 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 843 | 41 | 0 | 884 | 11.027 | 530 | 0 | 11.557 |
| Overige organisatiekosten | -768.224 | -10.708 | 0 | -778.932 | -325.312 | -15.637 | 0 | -340.950 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -12.607 | -619 | 0 | -13.226 | -8.838 | -425 | 0 | -9.263 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 83.523 | 0 | -76.671 | 6.852 | 85.967 | 22 | -85.514 | 475 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -684.013 | -77.623 | 76.671 | -684.965 | -802.195 | -85.583 | 85.514 | -802.264 |
| Saldo financiële baten en lasten | -600.490 | -77.623 | 0 | -678.113 | -716.228 | -85.561 | 0 | -801.789 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | 22.645.086 | 1.997.050 | 0 | 24.642.137 | 14.008.070 | 1.297.021 | 0 | 15.305.090 |
| Belastingen | -341.806 | -20.087 | | -361.894 | -749.640 | -36.034 | | -785.673 |
| Resultaat uit groepsmaatschappijen | 1.976.962 | | -1.976.962 | 0 | 1.260.986 | | -1.260.986 | 0 |
| TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN | 24.280.244 | 1.976.962 | -1.976.962 | 24.280.244 | 14.519.417 | 1.260.986 | -1.260.986 | 14.519.417 |

KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

| KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|---------------|-------------|-------------|---------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | | | | | | | |
| Ontvangsten | | | | | | | | |
| Huurontvangsten bestaande uit | | | | | | | | |
| - Zelfstandige huurwoningen DAEB | 7.006 | | | 7.006 | 6.872 | | | 6.872 |
| - Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB | | 431 | | 431 | | 417 | | 417 |
| - Intramuraal DAEB | 291 | | | 291 | 288 | | | 288 |
| - Bedrijfsmatig onroerend goed | | 169 | | 169 | | 191 | | 191 |
| Servicecontracten | 177 | 9 | | 185 | 175 | 8 | | 184 |
| Overheidsontvangsten | 144 | | | 144 | 3 | | | 3 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 4 | 31 | | 35 | 12 | 33 | | 45 |
| Ontvangen interest | 77 | | -77 | 0 | 86 | 0 | -86 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 7.698 | 640 | -77 | 8.262 | 7.436 | 650 | -86 | 8.000 |
| Uitgaven | | | | | | | | |
| Personeelsuitgaven | 86 | 4 | | 90 | 598 | 29 | | 627 |
| Onderhoudsuitgaven | 1.744 | 86 | | 1.829 | 1.556 | 75 | | 1.631 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 2.099 | 118 | | 2.221 | 1.672 | 81 | | 1.754 |
| Betaalde interest | 754 | 78 | -77 | 755 | 839 | 86 | -86 | 839 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | | | | 0 | | | | 0 |
| Verhuurderheffing | 1.189 | | | 1.189 | 1.164 | | | 1.164 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 12 | 1 | | 13 | 9 | | | 9 |
| Vennootschapsbelasting | 1.331 | 65 | | 1.396 | 831 | 40 | | 871 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 7.214 | 352 | -77 | 7.493 | 6.669 | 311 | -86 | 6.896 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 484 | 289 | | 769 | 765 | 341 | | 1.104 |
| Desinvesteringsactiviteiten | | | | | | | | |
| MVA ingaande kasstroom | | | | | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, w oon- en niet w oongelegenheden | 520 | 253 | -270 | 503 | 676 | 646 | | 1.322 |
| Verkoopontvangsten nieuw bouw, w oon- en niet w oongelegenheden | | | | 0 | | 416 | | 416 |
| Verkoopontvangsten grond | | 79 | | 79 | | 81 | | 81 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 24 | 1 | | 25 | | | | 0 |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 544 | 333 | -270 | 606 | 676 | 1.143 | | 1.820 |
| MVA uitgaande kasstroom | | | | | | | | |
| Nieuw bouw huurw oongelegenheden | 3.635 | 626 | | 4.260 | 2.899 | 68 | | 2.967 |
| Woningverbetering | 2.018 | 52 | | 2.070 | 478 | 305 | | 784 |
| Aankoop w oon- en niet w oongelegenheden | | 270 | -270 | 0 | 210 | | | 210 |
| Aankoop w oongelegenheden voor doorverkoop | | | | 0 | | 183 | | 183 |
| Investerings overig | | | | 0 | 54 | 3 | | 56 |
| Externe kosten bij verkoop | 6 | 6 | | 12 | 31 | 47 | | 78 |
| Uitgaven verwerving van materiële vaste activa | 5.659 | 953 | -270 | 6.342 | 3.673 | 606 | | 4.279 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -5.115 | -620 | | -5.735 | -2.996 | 537 | | -2.459 |

| KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|--------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| FVA | | | | | | | | |
| Ontvangsten overig | 411 | | -411 | 0 | 386 | | -386 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 411 | | -411 | 0 | 386 | | -386 | 0 |
| Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -4.704 | -620 | -411 | -5.735 | -2.610 | 537 | -386 | -2.459 |
| Financieringsactiviteiten | | | | | | | | |
| Ingaand | | | | | | | | |
| Nieuw te borgen leningen | 6.341 | | | 6.341 | 3.300 | | | 3.300 |
| Uitgaand | | | | | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -2.726 | | | -2.726 | -2.219 | | | -2.219 |
| Aflossing interne lening | | -411 | 411 | 0 | | -386 | 386 | 0 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 3.616 | -411 | 411 | 3.616 | 1.081 | -386 | 386 | 1.081 |
| Afname van geldmiddelen | -606 | -744 | -1.350 | -765 | 491 | | | -274 |
| Wijziging kortgeld | | | | | | | | |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 1.293 | 2.848 | | 4.141 | 2.058 | 2.357 | | 4.415 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 687 | 2.104 | | 2.791 | 1.293 | 2.848 | | 4.141 |
| Toename / afname van geldmiddelen | -606 | -744 | -1.350 | -765 | 491 | | | -274 |

TOELICHTING OP DE BALANS

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

| Immateriële vaste activa | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|---------------|--------------|------------|----------------|---------------|--------------|------------|----------------|
| Aanschafw aarde | 99.087 | 4.763 | | 103.850 | | | | 0 |
| Cumulative w aardeverminderingen/afschrijvingen | 0 | 0 | | 0 | | | | 0 |
| Stand per 1 januari | 99.087 | 4.763 | | 103.850 | 0 | 0 | | 0 |
| Investering | 0 | 0 | | 0 | 99.087 | 4.763 | | 103.850 |
| Afschrijvingen | -32.997 | -1.619 | | -34.617 | 0 | 0 | | 0 |
| Stand per 31 december | 66.090 | 3.144 | | 69.233 | 99.087 | 4.763 | | 103.850 |
| Aanschafw aarde | 99.087 | 4.763 | | 103.850 | 99.087 | 4.763 | | 103.850 |
| Cumulative w aardeverminderingen/afschrijvingen | -32.997 | -1.619 | | -34.617 | 0 | 0 | | 0 |
| Stand per 31 december | 66.090 | 3.144 | 0 | 69.233 | 99.087 | 4.763 | 0 | 103.850 |

VASTGOEDBELEGGINGEN

| Vastgoedbeleggingen | DAEB vastgoed in | niet-DAEB vastgoed in | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB vastgoed in exploitatie | niet-DAEB vastgoed in exploitatie | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|------------------------|-----------------------------|------------|--------------------|------------------------------------|---|------------|--------------------|
| Aanschafw aarde | 58.652.623 | 8.753.429 | | 67.406.053 | 57.805.840 | 10.313.403 | | 68.119.243 |
| Cumulative herw aarderingen | 111.825.759 | 5.049.873 | | 116.875.632 | 100.801.098 | 4.266.085 | | 105.067.183 |
| Cumulative w aardeverminderingen | -1.094.907 | -1.123.265 | | -2.218.172 | -2.734.362 | -2.229.665 | | -4.964.027 |
| Stand per 1 januari | 169.383.476 | 12.680.036 | | 182.063.513 | 155.872.576 | 12.349.823 | | 168.222.399 |
| Investeringen | 2.292.109 | 211.735 | | 2.503.844 | 993.701 | | | 993.701 |
| Verkoop | | -221.029 | | -221.029 | -146.918 | -1.559.974 | | -1.706.892 |
| Herclassificatie / interne verkoop | -212.100 | 212.100 | | 0 | | | | 0 |
| Overboeking van vastgoed in ontv ikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.569.164 | 157.609 | | 3.726.773 | | | | 0 |
| Waardeveranderingen renovatieprojecten | -2.115.726 | -134.372 | | -2.250.098 | | | | 0 |
| Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de markt w aarde | 25.552.196 | 1.481.037 | | 27.033.233 | 12.664.117 | 1.890.187 | | 14.554.304 |
| Stand per 31 december | 198.469.122 | 14.387.121 | | 212.856.243 | 169.383.476 | 12.680.036 | | 182.063.513 |
| Aanschafw aarde | 65.295.256 | 9.067.653 | | 74.362.909 | 58.652.623 | 8.753.429 | | 67.406.053 |
| Cumulative herw aarderingen | 134.794.701 | 6.268.378 | | 141.063.079 | 111.825.759 | 5.049.873 | | 116.875.632 |
| Cumulative w aardeverminderingen | -1.620.837 | -948.914 | | -2.569.751 | -1.094.907 | -1.123.265 | | -2.218.172 |
| Stand per 31 december | 198.469.122 | 14.387.121 | 0 | 212.856.243 | 169.383.476 | 12.680.036 | 0 | 182.063.513 |

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

WBV Reeuwijk hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB-bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven, in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB-bezit bedraagt. De vrijheidsgraden zijn in de navolgende twee tabellen weergegeven.

| Parameters woonegelegenheden per 31-12-2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|---|--------|--------|-----------------------------|--------|--------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 2,00% |
| Loonstijging | 2,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,30% | 2,50% |
| Bouw kostenstijging | 3,20% | 2,10% | 2,30% | 2,30% | 2,40% | 2,50% |
| Leegw aardestijging | 7,10% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe | | | € 1.052 - € 1.976 | | | |
| Gemiddelde beheerkosten per vhe | | | € 423 - € 467 | | | |
| Gemiddelde belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Verhuurderheffing | 0,332% | 0,306% | 0,307% | 0,307% | 0,307% | 0,307% |
| Huurstijging boven prijsinflatie | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |
| Huurderving, als % van de huursom | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Gemiddelde mutatiekans bij doorexpluiten per vhe | | | Minimaal 4% en maximaal 50% | | | |
| Gemiddelde mutatiekans bij uitponden | | | Minimaal 4% en maximaal 50% | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% | 1,2% |
| Gemiddelde disconteringsvoet | | | 5,14% - 6,34% | | | |

| Parameters bedrijfsmatig, zorg en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 e.v. |
|--|-------|-------|----------------------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,80% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 1,90% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe | | | € 6,00 per m2 bvo | | | |
| Marketing | | | 14% van de markthuur | | | |
| Beheerkosten per vhe als % van markthuur | | | 3% van de markthuur | | | |
| Gemiddelde belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | | | 8,65% | | | |

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie verwijzen wij u naar paragraaf 4.3.3 Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen. Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen.

Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

Hierna is een verloopoverzicht van de mutatie van de woningen in exploitatie opgenomen (de waarde van de erfpacht is niet in het overzicht opgenomen).

| (bedragen x € 1.000) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | Totaal |
|---|----------------|---------------|------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2021 | 169.385 | 11.254 | | 180.638 |
| Voorraadmutaties | 3.357 | 477 | | 3.834 |
| Methodische wijzigingen handboek en software | 1.113 | -38 | | 1.075 |
| Mutatie objectgegevens | 8.515 | 417 | | 8.932 |
| Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek | 3.478 | 219 | | 3.697 |
| Mutatie disconteringsvoet | 3.286 | 163 | | 3.449 |
| Mutatie leegw aardestijging | 7.494 | 420 | | 7.914 |
| Exploitatieverplichting | 0 | 0 | | 0 |
| Mutatie macro-economische parameters | 1.068 | 67 | | 1.135 |
| Overige mutatie waarderingsparameters | 773 | -47 | | 726 |
| Stand per 31 december 2021 | 198.469 | 12.930 | 0 | 211.394 |

Het saldo van vastgoed in exploitatie is met € 30,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Deze waarde mutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. De marktwaarde in de jaarrekening 2021 is met 17,0% gestegen.

Volgens de effectenrapportage van Fakton Consultancy is de verwachte ontwikkeling in de regio voor corporaties, die op de basisversie waarderen, 10,5% bestaande uit 2,6% reguliere waardeinstijging en 7,9% als gevolg van de validatie. Afwijkingen ten opzicht van de regionale marktontwikkeling worden veroorzaakt door:

- Wijzigingen in het Handboek in de berekening van de disconteringsvoet en markthuur;
- Verschil tussen de discontovoet;
- Ontwikkeling van de leegwaarden van de WOZ waarde;
- Percentage van de waardering dat voortkomt uit het uitpondscenario.

Schattingswijziging

Het 'validatie effect' van het handboek 2021 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het 'validatie effect' van het handboek 2021 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

7-jarige exploitatieverplichting

In de basisversie is rekening gehouden met de effecten van de in maart 2017 ingevoerde regelgeving inzake een 7-jarige exploitatieverplichting bij verkoop aan een belegger. In de praktijk blijkt dat taxateurs in voorkomende gevallen de effecten hiervan in hun taxaties in een bepaalde mate corrigeren, omdat de effecten hiervan mogelijk nog niet volledig zijn ingeprijsd in de markt. Omtrent de impact hiervan is geen eenduidig standpunt in te nemen.

Hierna een verkort verloopoverzicht van het totale bezit in exploitatie op basis van marktwaarde:

| (bedragen x € 1.000) | BOG, MOG | | | | BOG, MOG | | | |
|-----------------------|----------|-----------|------------------|------------|----------|-----------|------------------|------------|
| | DAEB | niet-DAEB | Zorg en erfpacht | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Zorg en erfpacht | 31-12-2020 |
| Stand per 1 januari | 169.384 | 9.160 | 3.520 | 182.064 | 155.873 | 8.505 | 3.844 | 168.222 |
| Mutatie in het jaar | 29.086 | 1.603 | 105 | 30.793 | 13.511 | 655 | -324 | 13.842 |
| Stand per 31 december | 198.470 | 10.763 | 3.625 | 212.857 | 169.384 | 9.160 | 3.520 | 182.064 |

WBV Reeuwijk bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

| Niet-DAEB-activiteit | Aantal VHE | |
|---|------------|-----------|
| | 2021 | 2020 |
| Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie | 7 | 7 |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 25 | 22 |
| Niet geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 22 | 22 |
| Totaal | 54 | 51 |

Deze verhuureenheden worden in eigendom van WBV Reeuwijk aangehouden, doordat er sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de woningbouwvereniging.

Inschakeling taxateur

Het bedrijfsonroerendgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl), getaxeerd. Bovenstaande is alleen van toepassing op zeven bedrijfsruimten. Deze zeven bedrijfsruimten zijn per 31 december 2021 getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. Bij de taxatie zijn door de taxateur onderstaande vrijheidsgraden toegepast:

- Er is een gemiddelde disconteringsvoet van 8,8% toegepast;
- Er is een gemiddelde Exit Yield van 7,2% toegepast;
- De gehanteerd markthuur ligt tussen de € 90/m² en € 130/m².

Tevens zijn de twintig erfpachten per 31-12-2021 getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De taxatiewaarde van de erfpachten bedraagt € 1.827.179. Bij de taxatie zijn de onderstaande vrijheidsgraden toegepast:

- Vanwege het opstellen van een speciaal rekenmodel, voor het bepalen van het bloot eigendom, is er niet gerekend met een markthuur op markthuurstijging;
- Schematische vrijheidsgraad: per contract is er gebruik gemaakt van het gelende percentage ingroei canonbetaling;
- Er is een gemiddelde disconteringsvoet van 5,5% toegepast;
- Vrijheidsgraad leegwaarde: voor het bepalen van de leegwaarde is gebruikt gemaakt van de NVM database. Deze leegwaarde is vervolgens gebruikt om de grondwaarde per waardepeildatum te bepalen;
- Vrijheidsgraad erfpacht; de gegevens uit de erfpachtakte zijn als uitgangspunt gebruikt

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie zijn op 31-12-2021 in totaal 42 woningen geselecteerd voor verkoop. In 2021 en 2020 zijn respectievelijk één en zes woningen verkocht.

Zekerheden

In 2021 is aan het WSW voor het bezit een onherroepelijke volmacht verstrekt voor het vestigen van hypotheek en pandrecht voor een bedrag ad € 136.999.999.

Verzekering

De vaste activa is verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

Beleidswaarden en toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse

Omdat de doelstelling van WBV Reeuwijk is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van WBV Reeuwijk en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsluitpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsluitpunten. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 78.521.000 (31 december 2020: € 62.620.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 10.986.000 (31 december 2020: € 8.394.000).

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

| (bedragen x € 1.000) | DAEB 2021 | niet-DAEB 2021 | Totaal 2021 | DAEB 2020 | niet-DAEB 2020 | Totaal 2020 |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Marktw aarde verhuurde staat | 198.469 | 14.387 | 212.856 | 169.385 | 11.254 | 180.639 |
| Beschikbaarheid (doorexpliteren) | -2.764 | 47 | -2.717 | -136 | 387 | 251 |
| Betaalbaarheid (huren) | -75.708 | -1.588 | -77.296 | -75.410 | -2.002 | -77.412 |
| Kw aliteit (onderhoud) | -21.122 | -1.061 | -22.183 | -14.358 | -660 | -15.018 |
| Beheer (beheerkosten) | -20.354 | -799 | -21.152 | -16.861 | -585 | -17.446 |
| Subtotaal afslagen | -119.948 | -3.401 | -123.349 | -106.765 | -2.860 | -109.625 |
| Beleidswaarde | 78.521 | 10.986 | 89.508 | 62.620 | 8.394 | 71.014 |

Sinds het handboek 2019 worden er geen overdrachtskosten meer ingerekend in de beleidswaarde. De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald. Daarnaast wordt er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud.

Sinds 2019 wordt er niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde, maar wordt het eigen beleid gevolgd. Dit resultaat in waardering in de beleidswaarde. Al met al resulteren deze aanpassingen een kleine daling van de beleidswaarde.

| Uitgangspunt voor | 2021 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Disconteringsvoet | 5,28% |
| Streefhuur per maand | 643 per w oning |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | 476 per w oning |

In de navolgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

| Effect op beleidswaarde | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € 14.230.167 lager |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger | € 4.086.012 lager |

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 141,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 116,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. 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 € 123,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Reeuwijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Validatie van de basisversie

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

| VASTGOED IN ONTWIKKELINGEN BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE | | | | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|------------------|----------------|----------|------------------|------------------|----------------|------------|------------------|-----------|------------|------------|
| Aanschafw aarde | 3.626.342 | 205.777 | | 3.832.119 | 824.247 | 137.133 | | 961.380 | | | |
| Herv aardering | -400.408 | -100.102 | | -500.510 | -10.366 | -2.591 | | -12.957 | | | |
| Stand per 1 januari | 3.225.934 | 105.675 | | 3.331.609 | 813.881 | 134.542 | | 948.423 | | | |
| Investerings | 4.008.419 | 608.546 | | 4.616.965 | 2.910.153 | 68.644 | | 2.978.797 | | | |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | -25.294 | | | -25.294 | -108.058 | | | -108.058 | | | |
| Overboeking vastgoed in exploitatie | -3.883.926 | -157.609 | | -4.041.535 | | | | 0 | | | |
| Waardevermindering 2021 | -832.044 | -4.978 | | -837.022 | -390.042 | -97.511 | | -487.553 | | | |
| Stand per 31 december | 2.493.089 | 551.634 | | 3.044.723 | 3.225.934 | 105.675 | | 3.331.609 | | | |
| Aanschafw aarde | 2.885.104 | 680.451 | | 3.565.555 | 3.626.342 | 205.777 | | 3.832.119 | | | |
| Herv aardering | -416.666 | -104.167 | | -520.833 | -400.408 | -100.102 | | -500.510 | | | |
| Stand per 31 december | 2.468.438 | 576.284 | 0 | 3.044.722 | 3.225.934 | 105.675 | 0 | 3.331.609 | | | |

| MATERIELE VASTE ACTIVA | | | | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|----------------|---------------|----------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|-----------|------------|------------|
| Aanschafw aarde | 831.579 | 45.812 | | 877.391 | 818.652 | 45.191 | | 863.843 | | | |
| Cumulative w waardeverminderingen/afschrijvingen | -541.201 | -29.801 | | -571.002 | -546.325 | -30.047 | | -576.372 | | | |
| Stand per 1 januari | 290.378 | 16.012 | | 306.388 | 272.327 | 15.144 | | 287.471 | | | |
| Investerings | | | | 0 | 53.827 | 2.587 | | 56.414 | | | |
| Desinvesteringen | -31.838 | -1.562 | | -33.400 | -40.900 | -1.966 | | -42.866 | | | |
| Afschrijvingen | -19.539 | -959 | | -20.498 | -26.330 | -1.266 | | -27.596 | | | |
| Afschrijvingen desinvestering | | | | 0 | 31.454 | 1.512 | | 32.966 | | | |
| Stand per 31 december | 239.002 | 13.491 | | 252.489 | 290.378 | 16.012 | | 306.388 | | | |
| Aanschafw aarde | 799.740 | 44.250 | | 843.989 | 831.579 | 45.812 | | 877.390 | | | |
| Cumulative w waardeverminderingen/afschrijvingen | -560.739 | -30.760 | | -591.500 | -541.201 | -29.801 | | -571.002 | | | |
| Stand per 31 december | 239.000 | 13.490 | 0 | 252.489 | 290.378 | 16.012 | 0 | 306.388 | | | |

Verzekering

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor € 2.177.805 verzekerd. In dit verzekerde bedrag zijn tevens de twee boven het kantoor gelegen woningen begrepen. De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor € 161.270 verzekerd.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorpand: Uitgebreide gevaren
- Inventarissen: Uitgebreide gevaren

Marktwaarde

De waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de WOZ waarde per 31-12-2021 € 286.000.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

| Financiële vaste activa | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|------------------------------------|-------------------|-----------|--------------------|----------------|-------------------|-----------|--------------------|----------------|
| Deelneming in groepsmaatschappijen | 13.866.112 | | -13.866.112 | 0 | 11.889.150 | | -11.889.150 | 0 |
| Andere deelnemingen | 1.202 | | | 1.202 | 1.202 | | | 1.202 |
| Lening u/g | 2.731.000 | | -2.731.000 | 0 | 3.142.000 | | -3.142.000 | 0 |
| Overige vorderingen | 100.000 | | | 100.000 | 100.000 | | | 100.000 |
| Totaal | 16.698.314 | 0 | -16.597.112 | 101.202 | 15.132.352 | 0 | -15.031.150 | 101.202 |

VOORRADEN

| Voorraden | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|----------------------------------|----------|-----------|------------|------------|----------|----------------|------------|----------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | | | 0 | | 182.808 | | 182.808 |
| Totaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 182.808 | 0 | 182.808 |

VLOTTENDE ACTIVA

| Vorderingen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|
| Huurdebiteuren | 11.522 | 570 | | 12.093 | 7.950 | 382 | | 8.332 |
| Vordering vennootschapsbelasting | 292.245 | 14.342 | | 306.587 | | | | |
| Vordering op groepsmaatschappijen | 411.000 | | -411.000 | 0 | 383.000 | | -383.000 | 0 |
| Nog te factureren | | | | 0 | 19.211 | 923 | | 20.134 |
| Overlopende activa | 11.371 | 558 | | 11.929 | 16.740 | 830 | | 17.570 |
| Totaal | 726.139 | 15.469 | -411.000 | 330.609 | 426.901 | 2.135 | -383.000 | 46.036 |

Onderstaand een uitsplitsing van de huurdebiteuren, de vorderingen op groepsmaatschappijen en overlopende activa:

| Huurdebiteuren | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|---------------|------------|------------|---------------|---------------|------------|------------|---------------|
| (Ex) huurders ter incasso bij de deurw aarder | 4.300 | 211 | | 4.511 | 5.709 | 274 | | 5.984 |
| Huurders met een betalingsregeling | 3.140 | 154 | | 3.295 | 1.041 | 50 | | 1.091 |
| >2 maanden huurachterstand | 1.543 | 76 | | 1.619 | 1.743 | 84 | | 1.826 |
| Huurders met 1 maand of minder achterstand | 6.660 | 327 | | 6.987 | 4.803 | 231 | | 5.033 |
| Subtotaal huurdebiteuren | 15.643 | 768 | | 16.412 | 13.295 | 639 | | 13.934 |
| Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren | -4.121 | -198 | | -4.319 | -5.345 | -257 | | -5.602 |
| Totaal | 11.522 | 570 | 0 | 12.093 | 7.950 | 382 | 0 | 8.332 |

De huurachterstand in een percentage van de te incasseren bruto jaarhuur bedraagt per 31 december 2021 0,30% (2020: 0,17%).

| Vordering vennootschapsbelasting | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|----------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------|-----------|------------|------------|
| Vordering vennootschapsbelasting | 292.245 | 14.342 | | 306.587 | | | | 0 |
| Totaal | 292.245 | 14.342 | 0 | 306.587 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Vordering op groepsmaatschappijen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|----------------|-----------|-----------------|------------|----------------|-----------|-----------------|------------|
| Kortlopende gedeelte van de interne lening | 411.000 | | -411.000 | 0 | 383.000 | | -383.000 | 0 |
| Totaal | 411.000 | 0 | -411.000 | 0 | 383.000 | 0 | -383.000 | 0 |

| Nog te factureren | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|----------------------------|----------|-----------|------------|------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Overige overlopende activa | 0 | 0 | | 0 | 19.211 | 923 | | 20.134 |
| Totaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.211 | 923 | 0 | 20.134 |

| Overlopende activa | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|-------------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Vooruitbetaalde verzekeringspremies | 2.111 | 104 | | 2.215 | 3.373 | 162 | | 3.535 |
| Overige overlopende activa | 9.260 | 454 | | 9.714 | 13.367 | 668 | | 14.035 |
| Totaal | 11.371 | 558 | 0 | 11.929 | 16.740 | 830 | 0 | 17.570 |

Onderstaand een uitsplitsing van de liquide middelen:

| Liquide middelen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|-------------------------------|----------------|------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| Kas | 309 | 948 | | 1.257 | 289 | 14 | | 303 |
| Banken (rekening-courant) | 486.968 | 1.491.452 | | 1.978.419 | 381.400 | 399.733 | | 781.133 |
| Banken (ondernemingsdeposito) | 199.674 | 611.546 | | 811.220 | 911.406 | 2.448.426 | | 3.359.832 |
| Totaal | 686.951 | 2.103.946 | 0 | 2.790.897 | 1.293.095 | 2.848.173 | 0 | 4.141.269 |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van WBV Reeuwijk.

PASSIVA

| Eigen vermogen (na voorgestemde resultaatbestemming) | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Overige reserves | 42.634.225 | 7.594.559 | -7.594.559 | 42.634.225 | 42.609.800 | 6.834.515 | -6.834.515 | 42.609.800 |
| Wettelijke reserve | 69.233 | 3.175 | -3.175 | 69.233 | 103.850 | 4.763 | -4.763 | 103.850 |
| Herw aarderingsreserve | 141.063.079 | 6.268.378 | -6.268.378 | 141.063.079 | 116.772.643 | 5.049.872 | -5.049.872 | 116.772.643 |
| Totaal | 183.766.538 | 13.866.112 | -13.866.112 | 183.766.538 | 159.486.293 | 11.889.150 | -11.889.150 | 159.486.294 |

| Overige reserves | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari | 42.609.801 | 6.834.515 | -6.834.515 | 42.609.801 | 39.899.694 | 6.362.079 | -6.362.079 | 39.899.694 |
| Uit resultaatbestemming | 24.280.244 | 1.976.962 | -1.976.962 | 24.280.244 | 14.519.417 | 1.260.986 | -1.260.986 | 14.519.417 |
| Mutatie door wettelijke reserve | 34.617 | 1.588 | -1.588 | 34.617 | -103.850 | -4.763 | 4.763 | -103.850 |
| Gerealiseerd resultaat uit verkopen | 130.569 | 130.569 | -130.569 | 130.569 | 469.547 | -817.561 | 817.561 | 469.547 |
| Mutatie door herw aardering | -24.421.005 | -1.349.075 | 1.349.075 | -24.421.005 | -12.175.007 | 33.774 | -33.774 | -12.175.007 |
| Stand per 31 december | 42.634.225 | 7.594.559 | -7.594.559 | 42.634.225 | 42.609.801 | 6.834.515 | -6.834.515 | 42.609.801 |

| Wettelijke reserve | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 103.850 | 4.763 | -4.763 | 103.850 | | | | 0 |
| Mutatie | -34.617 | -1.588 | 1.588 | -34.617 | 103.850 | 4.763 | -4.763 | 103.850 |
| Stand per 31 december | 69.233 | 3.175 | -3.175 | 69.233 | 103.850 | 4.763 | -4.763 | 103.850 |

| Herw aarderingsreserve | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari | 116.772.643 | 5.049.872 | -5.049.872 | 116.772.643 | 105.067.183 | 4.266.085 | -4.266.085 | 105.067.183 |
| Mutatie door herw aardering | 24.421.005 | 1.349.075 | -1.349.075 | 24.421.005 | 11.235.913 | -33.773 | 33.773 | 11.235.913 |
| Realisatie door verkoop | -130.569 | -130.569 | 130.569 | -130.569 | 469.547 | 817.561 | -817.561 | 469.547 |
| Stand per 31 december | 141.063.079 | 6.268.378 | -6.268.378 | 141.063.079 | 116.772.643 | 5.049.872 | -5.049.872 | 116.772.643 |

VOORZIENINGEN

| Voorzieningen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|------------------|---------------|------------|------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 151.351 | 10.725 | | 162.076 | 475.846 | 22.873 | | 498.719 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in exploitatie | 2.690.447 | | | 2.690.447 | | | | 0 |
| Voorziening onrendabele top vastgoed in ontwikkeling | 57.890 | 14.473 | | 72.363 | 1.383.489 | 345.872 | | 1.729.361 |
| Totaal | 2.899.688 | 25.198 | 0 | 2.924.885 | 1.859.335 | 368.745 | 0 | 2.228.080 |

Voorziening latente belastingverplichtingen

Onderstaand de opbouw van de voorziening latente belastingverplichtingen.

| Voorziening latente belastingverplichtingen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Passieve latente tijdelijke verschillen w aardering vastgoed in exploitatie | 368.517 | 18.085 | | 386.602 | 594.896 | 28.595 | | 623.491 |
| Actieve latente tijdelijke verschillen te verkopen w oningen | | | | 0 | -53.738 | -2.583 | | -56.321 |
| Actieve latente afschrijving | -149.964 | -7.359 | | -157.323 | -65.312 | -3.139 | | -68.451 |
| Volkshuisvestelijke sectorbijdrage | -67.203 | | | -67.203 | | | | 0 |
| Stand per 31 december | 151.351 | 10.725 | 0 | 162.076 | 475.846 | 22.873 | 0 | 498.719 |

In 2021 heeft het bestuur nog geen besluit genomen over een eventuele vrijval van de passieve latente tijdelijke verschillen waardering vastgoed in exploitatie. In 2022 zal hier een besluit op genomen worden. De actieve latenties zullen naar verwachting binnen een jaar worden verrekend. Onderstaande tabel geeft een opbouw weer van de voorziening latente belastingverplichtingen.

| Latentie | Waardering in jaarrekening | Fiscale waardering | Vershil | Latentie tegen contante waarde |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Opw aardering | | -1.526.206 | 1.526.206 | -386.602 |
| Afschrijving | | 641.829 | -641.829 | 157.323 |
| Volkshuisvestelijke sectorbijdrage | | 265.209 | -265.209 | 67.203 |
| Stand per 31 december | | 0 | -619.168 | 619.168 |
| | | | | -162.076 |

LANGLOPENDE SCHULDEN

| Langlopende schulden | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 28.493.164 | | | 28.493.164 | 24.600.038 | | | 24.600.038 |
| Lening o/g | | 2.731.000 | -2.731.000 | 0 | | 3.142.000 | -3.142.000 | 0 |
| Totaal | 28.493.164 | 2.731.000 | -2.731.000 | 28.493.164 | 24.600.038 | 3.142.000 | -3.142.000 | 24.600.038 |

Onderstaand een verloopoverzicht van de leningen aan kredietinstellingen:

| Schulden aan kredietinstellingen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari | 27.325.894 | | | 27.325.894 | 26.244.605 | | | 26.244.605 |
| Mutaties in het boekjaar: | | | | | | | | |
| - Nieuw aangepane leningen | 4.841.392 | | | 4.841.392 | 3.300.000 | | | 0 |
| - Agio lening Vestia | 530.418 | | | 530.418 | | | | 0 |
| - Contractuele aflossingen | -2.725.855 | | | -2.725.855 | -2.218.711 | | | -2.218.711 |
| Saldo per 31 december | 29.971.849 | | | 29.971.849 | 27.325.894 | | | 27.325.894 |
| Af: Binnen het jaar vervallend, derhalve kortlopend | -1.478.685 | | | -1.478.685 | -2.725.855 | | | -2.725.855 |
| Saldo per 31 december op lange termijn | 28.493.164 | 0 | 0 | 28.493.164 | 24.600.038 | 0 | 0 | 24.600.039 |

| Leningen gesplitst naar soort | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|-------------------------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|
| Annuitaire leningen | 1.280.039 | | | 1.280.039 | 1.445.894 | | | 1.445.894 |
| Fixe leningen | 25.171.810 | | | 25.171.810 | 22.300.000 | | | 22.300.000 |
| Overige | 3.520.000 | | | 3.520.000 | 3.580.000 | | | 3.580.000 |
| Totaal | 29.971.849 | 0 | 0 | 29.971.849 | 27.325.894 | 0 | 0 | 27.325.894 |

| Leningen gesplitst naar restant looptijd | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|-------------------|
| Korter dan 1 jaar | 1.478.685 | | | 1.478.685 | 2.725.855 | | | 2.725.855 |
| Van 1 tot 5 jaar | 10.012.360 | | | 10.012.360 | 11.184.992 | | | 11.184.992 |
| Van 5 tot 10 jaar | 6.860.305 | | | 6.860.305 | 4.850.062 | | | 4.850.062 |
| Van 10 tot 15 jaar | 5.113.974 | | | 5.113.974 | 2.905.926 | | | 2.905.926 |
| Langer dan 15 jaar | 6.506.525 | | | 6.506.525 | 5.659.058 | | | 5.659.058 |
| Saldo per 31 december op lange termijn | 29.971.849 | 0 | 0 | 29.971.849 | 27.325.895 | 0 | 0 | 27.325.894 |

| Lening o/g | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---------------|----------|------------------|-------------------|------------|----------|------------------|-------------------|------------|
| Lening o/g | | 2.731.000 | -2.731.000 | 0 | | 3.142.000 | -3.142.000 | 0 |
| Totaal | 0 | 2.731.000 | -2.731.000 | 0 | 0 | 3.142.000 | -3.142.000 | 0 |

Rentevoet en aflossingssysteem

Gemiddelde rentevoet van de opgenomen vastrentende leningen kredietinstellingen bedraagt in het boekjaar 2,449% (2020: 3,099%). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten-, lineaire of fixe methodiek (hoofdsom ineens geheel aflosbaar ultimo looptijd).

Zekerheden

Het totaal bedrag aan leningen ultimo 2021 van € 29.972.000 wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Disagio

Het disagio komt ten laste van het jaar waarin de nieuwe leningen ontvangen zijn.

Marktwaarde van de leningen

Marktwaarde van de leningen ultimo 2021 is € 33.971.801 (inclusief opgelopen rente) (2020 € 33.234.909).

KORTLOPENDE SCHULDEN

| Kortlopende schulden | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 2.978.685 | | | 2.978.685 | 2.725.855 | | | 2.725.855 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 9.521 | 467 | | 9.988 | 4.086 | 196 | | 4.282 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 411.000 | -411.000 | 0 | | 383.000 | -383.000 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 546.788 | 26.833 | | 573.621 | 613.093 | 29.470 | | 642.563 |
| Nog te ontvangen facturen | 214.835 | 6.743 | | 221.578 | 22.511 | 1.082 | | 23.593 |
| Overige schulden | 8.367 | 411 | | 8.778 | | | | 0 |
| Overlopende passiva | 461.120 | 7.037 | | 468.157 | 540.011 | 25.958 | | 565.969 |
| Totaal | 4.219.316 | 452.492 | -411.000 | 4.260.807 | 3.905.557 | 439.706 | -383.000 | 3.962.262 |

| Schulden aan kredietinstellingen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|-----------|------------|------------------|
| Kortlopende gedeelte van de langlopende leningen o/g | 2.978.685 | | | 2.978.685 | 2.725.855 | | | 2.725.855 |
| Totaal | 2.978.685 | 0 | 0 | 2.978.685 | 2.725.855 | 0 | 0 | 2.725.855 |

De maximale kredietfaciliteit bedraagt € 600.000. Er zijn geen zekerheden en verklaringen verstrekt ter zekerheid.

| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|--------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 9.521 | 467 | | 9.988 | 4.086 | 196 | | 4.282 |
| Totaal | 9.521 | 467 | 0 | 9.988 | 4.086 | 196 | 0 | 4.282 |

| Schulden aan groepsmaatschappijen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|----------|----------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----------------|------------|
| Kortlopende gedeelte van de interne lening | | 411.000 | -411.000 | 0 | | 383.000 | -383.000 | 0 |
| Totaal | 0 | 411.000 | -411.000 | 0 | 0 | 383.000 | -383.000 | 0 |

| Belastingen en premies sociale verzekering | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|--|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 1.242 | 61 | | 1.303 | -204 | -10 | | -214 |
| Pensioenpremies | | | | 0 | 2.876 | 138 | | 3.014 |
| Nog te betalen vennootschapsbelasting | | | | 0 | 373.147 | 17.936 | | 391.083 |
| Omzetbelasting | 545.546 | 26.772 | | 572.318 | 237.275 | 11.405 | | 248.680 |
| Totaal | 546.788 | 26.833 | 0 | 573.621 | 613.093 | 29.470 | 0 | 642.563 |

| Nog te ontvangen facturen | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---------------------------|----------------|--------------|------------|----------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Nog te ontvangen facturen | 214.835 | 6.743 | | 221.578 | 22.511 | 1.082 | | 23.593 |
| Totaal | 214.835 | 6.743 | 0 | 221.578 | 22.511 | 1.082 | 0 | 23.593 |

| Overlopende passiva | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 31-12-2020 |
|---|----------------|--------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Niet vervallen rente | 317.330 | | | 317.330 | 400.783 | | | 400.783 |
| Vooruit ontvangen huur | 131.786 | 6.467 | | 138.253 | 108.444 | 5.213 | | 113.657 |
| Nog te verrekenen servicekosten / glasfonds | 12.004 | 570 | | 12.574 | | | | 0 |
| Overige overlopende passiva | | | | 0 | 30.784 | 20.745 | | 51.529 |
| Totaal | 461.120 | 7.037 | 0 | 468.167 | 540.011 | 25.958 | 0 | 565.959 |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Reeuwijk een obligoverplichting (lening) jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WBV Reeuwijk opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% en het gecommiteerde obligo 0% .

De lening (obligoverplichting) is groot € 711.000 en sluit aan op hetgeen is vereist op basis van het Reglement van Deelneming van WSW. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met de hierboven genoemde 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 de woningcorporatie niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WBV Reeuwijk.

Liquide middelen

Met de BNG is een kredietfaciliteit afgesproken van € 600.000. Er zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt. Van een Floating Rate Loan u/g met flexibele hoofdsom is een bedrag ad € 500.000 niet opgenomen.

investeringsverplichtingen

Voor de lopende nieuwbouwprojecten bestaat er een investeringsverplichting ultimo 2021 ad € 5.080.924 (2020 € 5.283.643).

Wet ketenaansprakelijkheid

WBV Reeuwijk kan aansprakelijk worden gesteld in het kader van Wet ketenaansprakelijkheid. Ter beperking van dit risico zijn maatregelen getroffen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Huidige situatie met betrekking tot oorlog in Oekraïne

WBV Reeuwijk heeft in het boekjaar 2022 te kampen met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Verwacht wordt dat de gevolgen vooral bestaan uit:

- Lagere huurinkomsten vanwege een (verwachte) hogere huurachterstand of hogere oninbaarheid van huren vanwege financiële problemen bij huurders door het wegvallen van inkomen of de hogere prijzen van gas en energie.
- Mogelijke hogere bouwkosten voor de investeringen in de toekomst door hogere prijzen van arbeid en materiaal.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

| Huuropbrengsten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| Te ontvangen huur bestaande uit: | | | | | | | | |
| Sociaal vastgoed | 7.396.020 | | | 7.396.020 | 7.255.859 | | | 7.255.859 |
| Commercieel vastgoed | | 567.739 | | 567.739 | | 575.982 | | 575.982 |
| Vergoeding erfpacht | | 32.287 | | 32.287 | | 31.894 | | 31.894 |
| | 7.396.020 | 600.026 | | 7.996.046 | 7.255.859 | 607.876 | | 7.863.735 |
| Af: Huurderving w egens leegstand | -68.003 | -11.176 | | -79.179 | -77.286 | | | -77.286 |
| Af: Huurderving w egens oninbaarheid | 4.095 | | | 4.095 | 1.245 | | | 1.245 |
| Totaal | 7.332.112 | 588.850 | 0 | 7.920.962 | 7.179.818 | 607.876 | 0 | 7.787.694 |

| Opbrengsten servicecontracten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--|----------------|--------------|------------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|
| Te ontvangen vergoeding overige diensten, leveringen en diensten | 195.281 | 9.583 | | 204.864 | 190.971 | 9.180 | | 200.151 |
| Af: Te verrekenen met huurders | -12.003 | -589 | | -12.592 | -13.304 | -639 | | -13.944 |
| | 183.278 | 8.994 | | 192.272 | 177.667 | 8.540 | | 186.207 |
| Af: Vergoedingsderving w egens leegstand | 0 | 0 | | 0 | -1.563 | -75 | | -1.638 |
| Totaal | 183.278 | 8.994 | 0 | 192.272 | 176.104 | 8.465 | 0 | 184.569 |

| Lasten servicecontracten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--------------------------|----------------|--------------|------------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|
| Servicekosten | 200.560 | 9.842 | | 210.402 | 179.007 | 8.604 | | 187.611 |
| Totaal | 200.560 | 9.842 | 0 | 210.402 | 179.007 | 8.604 | 0 | 187.611 |

| Overheidsontvangsten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|----------------------|----------|-----------|------------|----------|--------------|-----------|------------|--------------|
| STEP-Subsidie | | | | 0 | 2.800 | | | 2.800 |
| Totaal | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.800 | 0 | 0 | 2.800 |

| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Doorbelaaste salariskosten incl. sociale lasten en pensioen | 3.963 | 194 | | 4.158 | 290.413 | 13.960 | | 304.373 |
| Overige indirecte kosten | 835.750 | 41.014 | | 876.764 | 298.661 | 14.356 | | 313.017 |
| Totaal | 839.713 | 41.208 | 0 | 880.922 | 589.074 | 28.316 | 0 | 617.390 |

| Lasten onderhoudsactiviteiten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|------------------|----------------|------------|------------------|------------------|---------------|------------|------------------|
| Niet-planmatig onderhoud | 1.219.636 | 59.852 | | 1.279.488 | 702.140 | 33.750 | | 735.890 |
| Planmatig onderhoud | 468.915 | 23.012 | | 491.927 | 809.412 | 38.907 | | 848.318 |
| VVE-Bijdrage | 56.530 | 2.774 | | 59.304 | 44.670 | 2.147 | | 46.818 |
| Doorbelaaste salariskosten incl. sociale lasten en pensioen | | | | 0 | 144.052 | 6.924 | | 150.976 |
| Doorbelaaste overige kosten | 396.618 | 19.464 | | 416.081 | 120.208 | 5.778 | | 125.986 |
| Totaal | 2.141.699 | 105.101 | 0 | 2.246.800 | 1.820.482 | 87.506 | 0 | 1.907.988 |

| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|------------------|---------------|------------|------------------|------------------|---------------|------------|------------------|
| Belastingen | 481.982 | 23.635 | | 505.635 | 490.464 | 23.576 | | 514.040 |
| Verzekeringen | 25.747 | 1.263 | | 27.010 | 43.054 | 2.070 | | 45.124 |
| Verhuurderheffing | 1.188.955 | | | 1.188.955 | 1.163.926 | | | 1.163.926 |
| Totaal | 1.696.684 | 24.916 | 0 | 1.721.600 | 1.697.445 | 25.645 | 0 | 1.723.090 |

| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------------|
| Opbrengst verkoop huurwoningen/grond | 250.000 | 331.400 | | 581.400 | 676.178 | 1.143.325 | | 1.819.502 |
| Kosten: | | | | | | | | |
| Actuele w aarde (markt w aarde) | 131.529 | 272.308 | | 403.837 | 494.919 | 831.518 | | 1.326.437 |
| Direct toerekenbare kosten (taxatie-, makelaarskosten en kosten leegstand) | 5.950 | 5.554 | | 11.504 | 47.072 | 31.171 | | 78.243 |
| Totale kosten | 137.479 | 277.862 | | 415.341 | 541.991 | 862.689 | | 1.404.680 |
| Netto-opbrengst verkoop vastgoedportefeuille | 112.521 | 53.538 | | 166.059 | 134.187 | 280.636 | | 414.823 |
| Doorbelaaste salariskosten incl sociale lasten en pensioen | | | | 0 | -3.960 | -190 | | -4.150 |
| Overige indirecte kosten | -9.637 | -473 | | -10.110 | -3.091 | -149 | | -3.240 |
| Totaal | 102.884 | 53.066 | 0 | 155.949 | 127.136 | 280.298 | 0 | 407.433 |

| Waardeverandering vastgoedportefeuille | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|-------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|------------|-------------------|
| Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.266.250 | 135.082 | | -4.131.168 | -1.253.664 | -421.079 | | -1.674.743 |
| Net-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille | 25.552.196 | 1.481.037 | | 27.033.233 | 13.101.235 | 1.072.626 | | 14.173.861 |
| Totaal | 21.285.946 | 1.616.119 | 0 | 22.902.064 | 11.847.571 | 651.547 | 0 | 12.499.118 |

| Opbrengsten overige activiteiten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Opbrengsten overige activiteiten | 843 | 41 | | 884 | 11.027 | 530 | | 11.557 |
| Totaal | 843 | 41 | 0 | 884 | 11.027 | 530 | 0 | 11.557 |

| Overige organisatiekosten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Bestuur | 60.263 | 2.957 | | 63.220 | 63.150 | 3.036 | | 66.186 |
| Governance | 35.968 | 1.765 | | 37.733 | 7.164 | 344 | | 7.508 |
| Jaarverslaggeving en control | 49.147 | 2.362 | | 51.510 | 114.802 | 5.518 | | 120.320 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage | 530.418 | | | 530.418 | | | | 0 |
| Obligohoeffing | 17.051 | | | 17.051 | | | | 0 |
| Doorbetalde salariskosten incl. sociale lasten en pensioen | 75.377 | 3.623 | | 79.000 | 140.196 | 6.739 | | 146.935 |
| Totaal | 768.224 | 10.708 | 0 | 778.932 | 325.312 | 15.637 | 0 | 340.950 |

| Kosten omtrent leefbaarheid | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|-----------------------------|---------------|------------|------------|---------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Leefbaarheid | 12.607 | 619 | | 13.226 | 8.838 | 425 | | 9.263 |
| Totaal | 12.607 | 619 | 0 | 13.226 | 8.838 | 425 | 0 | 9.263 |

| Rentebaten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---------------------------|---------------|-----------|----------------|--------------|---------------|-----------|----------------|------------|
| Rentebaten interne lening | 76.671 | | -76.671 | 0 | 85.514 | | -85.514 | 0 |
| Overige renteopbrengsten | 6.852 | | | 6.852 | 453 | 22 | | 475 |
| Totaal | 83.523 | 0 | -76.671 | 6.852 | 85.967 | 22 | -85.514 | 475 |

| Rentelasten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Rente leningen kredietinstellingen | 664.606 | | | 664.606 | 800.755 | | | 800.755 |
| Rentelasten interne lening | | 76.671 | -76.671 | 0 | | 85.514 | -85.514 | 0 |
| Overige rentelasten | 19.407 | 952 | | 20.359 | 1.440 | 69 | | 1.509 |
| Totaal | 684.013 | 77.623 | -76.671 | 684.965 | 802.195 | 85.583 | -85.514 | 802.264 |

| Vennootschapsbelasting | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|--|----------------|---------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Passieve latentie tijdelijke verschillen in waardering vastgoed in exploitatie | -225.808 | -11.081 | | -236.889 | -1.204.036 | -57.875 | | -1.261.911 |
| Actieve latentie tijdelijke verschillen te verkopen woningen | 53.686 | 2.635 | | 56.321 | 147.160 | 7.074 | | 154.234 |
| Actieve latentie afschrijving | -84.715 | -4.157 | | -88.872 | -6.376 | -307 | | -6.683 |
| Correctie voorgaande jaren | -15.345 | -738 | | -16.083 | 48.775 | 2.344 | | 51.119 |
| Volkshuisvestelijke sectorbijdrage | -67.203 | | | -67.203 | | | | 0 |
| Acute vennootschapsbelasting boekjaar | 681.191 | 33.429 | | 714.620 | 1.764.118 | 84.797 | | 1.848.915 |
| Totaal | 341.806 | 20.087 | 0 | 361.894 | 749.640 | 36.034 | 0 | 785.673 |

Onderstaand de opbouw van de personeelskosten, met daaronder een tabel met de allocatie van de personeelskosten naar de verschillende bedrijfskosten categorieën:

| Lonen, salarissen, pensioenen en sociale lasten | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|---------------|--------------|------------|---------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Bruto salarissen | 57.759 | 2.834 | | 60.593 | 436.232 | 20.969 | | 457.200 |
| Pensioenlasten | 9.412 | 462 | | 9.874 | 69.891 | 3.359 | | 73.250 |
| Sociale lasten | 9.051 | 444 | | 9.495 | 72.499 | 3.485 | | |
| Overige personeelskosten | 3.045 | 149 | | 3.194 | | | | 75.984 |
| Totaal | 79.268 | 3.890 | 0 | 83.158 | 578.621 | 27.813 | 0 | 606.434 |

| De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd: | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|---------------|--------------|------------|---------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 3.963 | 194 | | 4.158 | 290.413 | 13.960 | | 304.373 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | | | 0 | 144.052 | 6.924 | | 150.976 |
| Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling) | | | | 0 | | | | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten) | | | | 0 | 3.960 | 190 | | 4.150 |
| Leefbaarheid | | | | 0 | | | | 0 |
| Organisatiekosten | 75.377 | 3.623 | | 79.000 | 140.196 | 6.739 | | 146.935 |
| Totaal | 79.340 | 3.818 | 0 | 83.158 | 578.621 | 27.813 | 0 | 606.434 |

| Afschrijvingen immateriële vaste activa | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|---------------|--------------|------------|---------------|----------|-----------|------------|----------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 32.997 | 1.619 | | 34.617 | | | | 0 |
| Totaal | 32.997 | 1.619 | 0 | 34.617 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Afschrijvingen op materiële vaste activa | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2021 | DAEB | niet-DAEB | Eliminatie | 2020 |
|---|---------------|------------|------------|---------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| Afschrijvingen overige vaste bedrijfsmiddelen | 19.539 | 959 | | 20.498 | 26.330 | 1.266 | | 27.596 |
| Totaal | 19.539 | 959 | 0 | 20.498 | 26.330 | 1.266 | 0 | 27.596 |

Om tot een functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kosten die niet direct toerekenbaar zijn, worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel. WBV Reeuwijk hanteert als verdeelsleutel: FTE verdeeld naar de verschillende afdelingen.

De onder de algemene kosten verantwoorde kosten van Verstegen Accountants en adviseurs en BDO Adviseurs kunnen als volgt gespecificeerd worden op basis van de facturen in het boekjaar (kasttelsel):

2021

| Omschrijving | Verstegen Accountants en BDO Adviseurs | |
|----------------------------------|--|---------------|
| | Adviseurs | Adviseurs |
| Wettelijke controle boekjaar | 50.693 | |
| Andere controleopdrachten | 817 | |
| Fiscale adviesdiensten / overige | | 15.894 |
| Totaal | 51.510 | 15.894 |

2020

| Omschrijving | Verstegen Accountants en BDO Adviseurs | |
|----------------------------------|--|---------------|
| | Adviseurs | Adviseurs |
| Wettelijke controle boekjaar | 50.033 | |
| Andere controleopdrachten | 3.800 | |
| Fiscale adviesdiensten / overige | | 25.973 |
| Totaal | 53.833 | 25.973 |

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Gedurende 2021 had WBV Reeuwijk gemiddeld 0,69 werknemers in dienst (2020: 7,19). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijsonderen naar de volgende afdelingen:

| Afdeling | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Bestuur | 0,69 | 0,70 |
| Financiële administratie | - | 1,77 |
| Wonen en balie | - | 2,72 |
| Technische dienst en vastgoed | - | 1,83 |
| Huishoudelijk | - | 0,17 |
| Totaal | 0,69 | 7,19 |

Per 1 januari 2021 zijn wij een samenwerking aangegaan met Mozaïek Wonen. Ook onze eigen medewerkers, op de bestuurder na, zijn per 1 januari 2021 in dienst van Mozaïek Wonen.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- Bestuurder € 76.911 (2020 € 74.200)
- Commissarissen € 24.200 (2020 € 24.118)

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, variabele (lage termijn) beloningen, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

WNT-verantwoording 2021 Woningbouwvereniging Reeuwijk

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WBV Reeuwijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor WBV Reeuwijk is voor klasse B € 111.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.100. Deze maxima worden niet overschreden.

De bezoldiging van de leden van het Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2021 is als volgt:

| Bedragen x € 1 | V. van Luit | E. van Beelen |
|--|--------------------------|---------------|
| Functie (functienaam) | Directeur- bestuurder | Bestuurder |
| In dienst vanaf (datum begin functievervulling) | 1-sep-11 | 15-apr-21 |
| In dienst tot (datum einde functievervulling) | 30-apr-21 | Heden |
| (Fictieve) dienstbetrekking? | Ja | Ja |
| Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte) | 70% | 67% |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 22.509 | 44.575 |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 3.036 | 6.791 |
| Totaal bezoldiging | 25.545 | 51.366 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 25.545 | 53.180 |
| Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband | | |
| Individueel toepasselijk maximum | | |
| Gegevens 2020 | | |
| (Fictieve) dienstbetrekking? | Ja | |
| Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte) | 70% | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 62.748 | |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 11.452 | |
| Totaal bezoldiging 2020 | 74.200 | |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 74.200 | |

| Bedragen x € 1 | T. van Craaikamp | M. den Ouden | J.J.M. Remmelzwaan |
|--|------------------|--------------|--------------------|
| Functie (functienaam) | Voorzitter RvC | Lid RvC | Lid RvC |
| In dienst vanaf (datum begin functievervulling) | 11-mei-16 | 1-jan-19 | 2-jan-20 |
| In dienst tot (datum einde functievervulling) | Heden | Heden | Heden |
| Totaal bezoldiging in kader van de WNT | 10.360 | 6.920 | 6.920 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 16.650 | 11.100 | 11.100 |
| Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband | | | |
| Individueel toepasselijk maximum | 0 | 0 | |
| Gegevens 2020 | | | |
| Totaal bezoldiging in kader van de WNT | 8.995 | 6.034 | 6.034 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 15.900 | 10.600 | 10.571 |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking, die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021, naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT



Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

Nr.: 912 T. (078) 648 15 55

info@verstegeaccountants.nl
www.verstegeaccountants.nl

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Reeuwijk

controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 Woningbouwvereniging Reeuwijk zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 39]. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS B.V. - KVK NR. 24342109.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van het SRA van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 40481496.

mgj

SRA



B. 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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, 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, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en van de Woningwet.

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 17 mei 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan het eigen vermogen toegevoegd.



POSTADRES

Postbus 4, 2810 AA REEUWIJK

BEZOEKADRES

Koningin Wilhelminahof 6, 2811 SZ REEUWIJK

T (0182) 39 45 93

E info@wbvreeuwijk.nl

W www.wbvreeuwijk.nl