

Jaarverslag 2021

Woningbouwvereniging
Oostzaanse Volkshuisvesting



Voorwoord	4
Kengetallen	6
Missie	7
Visie	7
1 De Organisatie	8
2 Kwaliteit Van Het Woningbezit	12
3 Vernieuwing En Verduurzaming	16
4 Huur En Verhuur	18
5 Leefbaarheid	21
6 Belanghebbende Partijen	22
7 Financiën	24
8 Risico's	30
9 Verslag Van De Raad Van Commissarissen (Rvc)	32
Jaarrekening 2021	39

In het jaarverslag van 2020 schreef ik: “2020 was in alle opzichten een bijzonder jaar”, uiteraard verwijzend naar de Coronapandemie. Helaas drukte het Coronavirus ook in 2021 haar stempel op het jaar. We werkten allemaal gedwongen veel thuis waardoor we minder in contact waren met onze huurders dan we wilden. Ondanks de beperkingen is de samenwerking met onze collega’s, de adviesraad, de HVO, de gemeente Oostzaan, en onze andere stakeholders goed verlopen. Dat vroeg iets extra’s van alle betrokkenen. Dank daarvoor.

Projecten

Het jaar begon feestelijk met de oplevering van 33 woningen aan de Dr. Boomstraat. De nieuwe woningen zijn met voorrang verhuurd aan bestaande huurders. Daardoor kwamen ook de woningen die zij achterlieten weer beschikbaar voor nieuwe bewoners. Zo hebben we uiteindelijk 53 woningen extra verhuurd in 2022. Veel meer dan het gemiddelde over de jaren daarvoor.

We hebben in 2021 ook de eerste verduurzamingsprojecten in de Doktersbuurt afgerond. Het eindresultaat van de verduurzaming is naar tevredenheid, zo blijkt uit een rondgang. Het proces verliep niet vlekkeloos. We hebben ervan geleerd en passen die lessen toe bij volgende renovaties.

Organisatie

De WOV professionaliseert. Onder andere door het permanent meten van de klanttevredenheid van onze bewoners. Hieruit kwam naar voren dat er de nodige onvrede leefde over het reparatieproces. Ook de lange leegstand van woningen was een pijnpunt. De oorzaak zat in ons mutatieproces. Om dit te verbeteren is eind 2021 één aannemer geselecteerd: de Coen Hagedoorn Bouwgroep. Deze aannemer is in staat om zowel de planning en communicatie als de uitvoering van reparaties en mutaties te doen. Daarbij hoort ook de afhandeling van klachten. De Coen Hagedoorn Bouwgroep zal vanaf maart 2022 al het dagelijks onderhoud voor de WOV uitvoeren.

Helaas was er ook tegenslag door het vertrek van de bedrijfsleidster. Zij werkte de afgelopen jaren met ziel en zaligheid aan de professionalisering van de organisatie. Ook hebben we afscheid genomen van enkele collega’s die de pensioengerechtigde leeftijd bereikten. Wij bedanken hen allen, voor hun inzet en hun bijdrage aan onze organisatie.

De Blik Vooruit

We schrijven dit jaarverslag in het vroege voorjaar van 2022. Verschrikkelijke beelden van de oorlog in Oekraïne domineren het nieuws. Honderdduizenden mensen verlaten huis en haard omdat ze daar niet langer veilig zijn. WOV wil ook deze groep

vluchtelingen helpen, zonder daarbij onze eigen woningzoekenden uit het oog te verliezen. Een complex vraagstuk waarvoor geen pasklare oplossingen bestaan. Samen met de gemeente en andere partners gaan wij ons uiterste best doen om zoveel mogelijk mensen een veilig thuis te bieden.

In 2022 staan ons een aantal grote ontwikkelingen te wachten. Voor onze woningzoekenden gaan wij over naar een nieuw woonruimte verdeelsysteem, genaamd Woonmatch. Tot nu toe werd de woonruimteverdeling nog handmatig gedaan. Woonmatch dat ervoor gaat zorgen dat wij geautomatiseerd op een transparante en efficiënte manier onze woningen kunnen toewijzen.

Ook de volgende verduurzaming staat op het programma. Belangrijker dan ooit met de hoge energieprijzen. We gaan dat anders aanpakken dan bij eerdere projecten. Voor de komende verduurzaming gaan wij een samenwerking aan met een ervaren partij die het hele project gaat oppakken.

Daarnaast staat de vervanging van ons primaire systeem op het programma. Dit is het systeem waarin al onze woningen en alle huurdersgegevens staan. Dit heeft behoorlijke impact op de organisatie en onze werkwijze.

In 2021 verkende wij de samenwerking met collega corporaties in de regio. De Vooruitgang in Volendam heeft een stapje teruggedaan. Wormer Wonen en WOV zullen de samenwerking in 2022 intensiveren. Zo zullen we onderzoeken hoe we de samenwerking van de ondersteunende (staf)diensten kunnen formaliseren om de kwetsbaarheid van beide organisatie terug te dringen. Dit doen wij vanuit de overtuiging dat dit voorwaardelijk is voor een zelfstandig bestaan op de lange termijn.

Verder zijn we druk met de verdere voorbereidingen voor de nieuwbouw op de plaats van de oude Voetbalkooi en aan de Kerkbuurt om een bijdrage te doen aan het terugdringen van het enorme woningtekort.

Stevige ambities voor volgend jaar waarbij dienstverlening en betaalbaarheid centraal staan. We zien er naar uit om de volgende stap te zetten met onze vereniging!

Namens het bestuur van de WOV,

Nicky Moesman,
voorzitter

Kengetallen

	2021	2020
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	4.105	3.909
Aantal actieve woningzoekenden	520	140
Gemiddelde wachttijd voor een woning (exclusief nieuwbouw)	13	15 jaar
Aantal verhuurde woningen in boekjaar/mutaties	86	40
Aandeel verhuringen aan urgenten en statushouders	16%	27,5%
Passend toegewezen	100%	100%
Aantal woningen in eigendom	1.043	1.010
Aandeel eengezinswoningen	63%	65%
Aandeel nultredenwoningen	23%	20%
Aantal opgeleverde nieuwbouw	33	0
Aantal gesloopte woningen	0	0
Aantal opgeleverde renovatiewoningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Gemiddelde netto maandhuur per woning	€573	€563
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur	65%	68%
Aandeel woningen tot tweede aftoppingsgrens (2021 tot €678,66)	82%	76%
Huursomstijging in boekjaar		2,12%
Aantal medewerkers gemiddeld in boekjaar	7,6 fte	6,8 fte

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Een compact team van medewerkers en bestuurders werkt aan een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap. We koesteren de cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk is verbonden met maatschappelijk ondernemen. De WOV heeft in 2017, in de voorbereidingen op het nieuwe ondernemingsplan, de missie opnieuw geformuleerd:

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op betaalbaar en goed wonen voor mensen met beperkte koopkracht.

Visie

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- Onze vereniging weet wat er leeft in de samenleving en is begaan met de gemeenschap van Oostzaan;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen in de Oostzaanse samenleving;
- Onze taak is het verhuren, onderhouden en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken en woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en medeverantwoordelijkheid nemen in de ontwikkeling van goed en prettig wonen;
- We willen de huurders in staat stellen levenslang zelfstandig te kunnen blijven wonen op de plek die hij of zij zelf kiest. We streven naar een situatie waarbij huurders wonen in levensloopbestendige huizen;
- De WOV draagt bij aan de diversiteit van buurten. De doelgroep ervaart daarbij een keuze in het woningaanbod, kwaliteit en prijs;
- Leden en huurders ervaren een band met de WOV. Onze medewerkers zijn betrokken bij de leden en huurders en zetten zich in voor een professionele dienstverlening;
- De WOV is een financieel solide vereniging;
- Huurders wonen tevreden.

Vereniging

WOV is al ruim honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal besluiten een stem, dat is vastgelegd in de statuten. De wet en de statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling, de taken, bevoegdheden en de verantwoording van het bestuur. Ook is vastgelegd welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

In 2021 hebben, net als in voorgaande jaren twee ledenvergaderingen plaatsgevonden: een voorjaarsvergadering waarin de jaarrekening is vastgesteld en een najaarsvergadering waarin de begroting is besproken. Helaas moesten door de Coronamaatregelen beide vergaderingen digitaal plaatsvinden waardoor uitgebreide interactie met de leden lastiger was. Het ziet er naar uit dat we elkaar in 2022 eindelijk weer live kunnen ontmoeten tijdens de ledenvergadering.

Ondernemingsplan

WOV heeft de plannen voor de periode 2019-2024 vastgelegd in het ondernemingsplan Presteren naar Vermogen. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren zijn het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor huishoudens met beperkte koopkracht, het bouwen van nieuwe woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, en het investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. WOV wil daarbij haar zelfstandigheid niet verliezen.

Portefeuillestrategie

WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd. De uitgangspunten in dit beleid zijn nog altijd onverminderd van kracht. Maar er zijn wel aanmerkelijke wijzigingen doorgevoerd in de bijbehorende projectenplanning. In de eerste helft van 2022 wordt daarom de portefeuillestrategie herijkt.

Organisatiescan

In 2021 heeft bureau Vannimwegen een update gemaakt van de eerder door haar opgestelde organisatiescan uit 2018. Op verzoek van het bestuur heeft Vannimwegen onderzocht in welke mate opvolging

is gegeven aan de adviezen uit de oorspronkelijke organisatiescan en welke uitdagingen er nog liggen voor de toekomst. Zij hebben dit onder meer gedaan door opnieuw de Adviesraad, de medewerkers, de RvC en de HvO te bevragen naar hun ervaringen over de afgelopen jaren.

Hoofdconclusie van het rapport is dat er een belangrijke verbetering heeft plaatsgevonden voor wat betreft de kwaliteit van de organisatie en het belang om nu door te pakken. Vannimwegen komt daarbij met de volgende adviezen voor de komende periode:

- Klantfocus en het ontwikkelen van een collectief gedeeld beeld hierop.
- Intensiveren van de samenwerking met collegacorporaties om de kwetsbaarheid van organisatieomvang te verkleinen.
- Wegen van de vermeende bestuurlijke traagheid. Hebben huurders een punt? Of is het juist goed dat de verschillende klant-, leden- en bestuurlijke gremia op deze manier invloed hebben?
- Bewustwording bij leden over verantwoordelijkheden van en voor vereniging door voorlichting en scholing.

De genoemde adviezen in het rapport vormen de speerpunten voor de ontwikkeling de komende jaren.

Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestaat volgens de statuten uit minimaal drie personen.

De samenstelling van het bestuur veranderde niet in 2021 en bestond uit de heren N. Moesman, T. Bos en N. van Baarsen. Kort na balansdatum heeft de heer Bos te kennen gegeven te stoppen als bestuurder van de WOV. In 2022 zal een derde bestuurder gezocht worden voor de financiële portefeuille.

Het bestuur overlegde in het verslagjaar 11 keer (elke maand eenmaal met uitzondering van augustus). De belangrijkste onderwerpen die in 2021 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- De samenwerking met De Vooruitgang en WormerWonen;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- Prestatieafspraken;
- De managementletter;
- Het onderhoudsproces;
- Kwartaalrapportages;
- De algemene ledenvergadering;
- Een voorstel tot huurverhoging.
- Woonruimteverdeling

Raad Van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt, conform de Woningwet, toezicht op het bestuur, haar beleid en de resultaten van de organisatie. Een aantal bestuursbesluiten heeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten.

Adviesraad

De Adviesraad bestaat inmiddels 5 jaar als statutair orgaan binnen de WOV en slaagt er steeds beter in het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren. In 2020 begonnen met de leden:

- B. Roubos
- E. van Parreren-Euwe
- W. Oudeboon
- E. Renkema

In 2021 zijn mevrouw van Parreren-Euwe en de heer Oudeboon afgetreden nadat hun termijnen afliepen. Wij danken hen voor hun bijdrage aan de WOV. De Adviesraad is erin geslaagd om drie nieuwe leden te werven zodat de AR met zes leden het jaar geëindigd is. Aan de Adviesraad zijn toegevoegd:

- D. Buijs
- E. Muller
- O. Abbring

In 2021 is de Adviesraad 15 keer bij elkaar geweest, op verzoek is een afvaardiging van het bestuur hierbij aangesloten. Besproken zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening (positief advies)
- De begroting (positief advies)

Daarnaast heeft WOV, samen met de HVO en de Adviesraad, op projectniveau een nieuwe samenwerking ingezet. Bij de projecten woonruimteverdeling en herziening onderhoudsproces zijn leden van zowel de Adviesraad als de HVO middels deelname aan de projectgroep bij het keuzetraject voorafgaand aan besluitvorming betrokken. Daardoor is het gelukt om unaniem te besluiten over de aanschaf van een automatiseringspakket voor woonruimteverdeling, alsmede de keuze voor de Coen Hagedoorn Bouwgroep als aannemer voor het dagelijks onderhoud proces.

Governancecode

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke randvoorwaarden voor goede governance zijn onder andere: de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en verantwoording van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de Governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe verantwoording, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

Portefeuilles

De bestuursleden hadden in 2021 de volgende portefeuilles:

Naam	Profiel
N.J. van Baarsen	Volkshuisvesting en vastgoedsturing
A.G.M. Bos	Financiën en risicomanagement
N. Moesman	Verenigingszaken, governance, aanspreekpunt voor de bedrijfsleider

Permanente Educatie (Pe)

Conform de Governancecode woningcorporaties moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurders van de WOV hebben in 2021 de volgende aantallen PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten in 2021
N.J. van Baarsen	12 punten
A.G.M. Bos	22 punten
W. van den Bosch	0 punten
N. Moesman	40 punten

(Neven)Functies Bestuurders

De bestuurders van de WOV hadden in 2021 de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfunctie(s)
N.J. van Baarsen	Raadslid bij de gemeente Landsmeer, zelfstandig architect en lid auditcommissie bij de gemeente Landsmeer
A.G.M. Bos	Geen
N. Moesman	Manager vastgoed bij Maaswonen, manager Wonen bij Woonforte (ad interim) en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN)

Personeel

De WOV heeft een zeer slanke organisatie, afgezet tegen de landelijke norm voor woningcorporaties. Gedurende het jaar 2021 was de personele inzet 7,6 fte. Per 1 januari 2021 is één medewerker in dienst gekomen. En in december 2021 hebben drie medewerkers de WOV verlaten: twee vanwege hun pensioen en één vanwege een baan elders. De WOV had op 31 december 2021 zeven medewerkers in dienst, waarvan twee fulltime en vijf parttime. Het ging in totaal om 6,01 fte (2020: 6,8).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2021 6,83% (2020: 1,0%).

AED

De WOV heeft op kantoor een Automatische Externe Defibrillator (AED). Medewerkers krijgen iedere twee jaar een bedrijfshulpverleningscursus (BHV-cursus) en instructies voor het gebruik van de AED. Dit is in 2021 mede door de Corona maatregelen niet gebeurd. Het is de bedoeling dat dit in het eerste halfjaar van 2022 weer gevolgd wordt.

Samenwerking

Een kleine vereniging heeft veel voordelen. Zo is de lokale verankering is sterk en de organisatie staat dicht bij de bewoners. Maar zo'n kleine organisatie is ook kwetsbaar. Vooral de sobere personele bezetting staat bij werkpieken, ziekte en verlof snel onder druk. Daarom zocht WOV al in 2019 regionale samenwerking met andere corporaties op het gebied van onder andere automatisering, personele zaken, beleidsontwikkeling en inkoop.

In 2021 heeft de samenwerking met WormerWonen en de Vooruitgang een nieuwe wending genomen. De vrijblijvende samenwerking met een incidenteel karakter, blijkt onvoldoende structureel om de kwetsbaarheid van de partners terug te dringen. Daarom zijn partijen het gesprek aangegaan om de samenwerking verder te intensiveren. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat de ambities van partijen verschilden. WormerWonen en de WOV hebben de intentie uitgesproken om de samenwerking verder te formaliseren door te onderzoeken of (een deel van) de backoffice processen gezamenlijk georganiseerd kan worden. Enerzijds om de efficiëntie te vergroten, anderzijds om de kwetsbaarheid van beide kleine organisaties terug te dringen.

Een externe scan van bureau VanNimwegen leert dat er diverse mogelijkheden zijn om dit te organiseren. In 2022 brengen we de financiële, fiscale en juridische consequenties van een dergelijke samenwerking in kaart. De belangrijkste uitgangspunten voor de WOV zijn daarbij:

- Behoud van de zelfstandigheid op lange termijn;
- Alle klantprocessen blijft de WOV zelf verzorgen vanuit Oostzaan.

Communicatie

De WOV informeert bewoners, leden, woningzoekenden en overige belangstellenden over gebeurtenissen, resultaten, het woningaanbod en andere actualiteiten hoofdzakelijk via de website en het plaatselijke huis-aan-huisblad.

De volgende activiteiten hebben in 2021 in het kader van PR en communicatie plaatsgevonden:

- De publicatie van het jaarverslag en jaarrekening, alsmede de plannen voor het komend jaar;
- De nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat;
- Advertenties voor de periodieke woningmutaties;
- De publicatie van de prestatieafspraken voor 2022.



Het Woningbezit

Het woningbezit van de WOV zelf bestaat ultimo 2021 uit 1.043 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (63%) en 388 etagewoningen (37%).

Van de 1.043 woningen is 22,7% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond (2020: 20%). De WOV bezit daarnaast twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsonroerendgoed.

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980. Dit betekent dat er voor veel woningen een aanzienlijke investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Een deel van de woningen voldoet ook qua type en indeling niet meer aan de eisen die nieuwe generaties bewoners stellen aan een woning. We hebben daarom een investeringsprogramma in de portefeuillestrategie opgenomen. Deze strategie wordt in het voorjaar van 2022 geactualiseerd.

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2021 heeft 82% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. Dat is mede gerealiseerd door de oplevering van de nieuwe woningen in de Doktersbuurt, in het eerste kwartaal van 2021. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%.

Woningen naar type

Type woning	Aantal woningen	%
Eengezinswoningen	655	63%
Etagewoningen	388	37%
- Waarvan met lift of gelegen op de begane grond	237	
- Waarvan zonder lift	151	
Totaal	1.043	100%

Woningen naar bouwjaar

Bouwjaar	Aantal woningen	%
Tot 1950	16	2%
1950-1959	119	11%
1960-1969	209	20%
1970-1979	196	19%
1980-1989	197	19%
1990-1999	187	18%
2000-2009	34	3%
2010-2019	52	5%
2020-2021	33	3%
Totaal	1.043	100%

Woningen naar prijsklasse

Huurprijs	%
Tot €442,46	17,2%
Van €442,46 tot €633,25	54,7%
Van €633,25 tot €678,	10,0%
Van €678,66 tot €752,33	16,1%
Hoger dan €752,33	2,0%
Totaal	100%

Woningen naar aantal kamers

Aantal kamers	%
1	0%
2	12%
3	22%
4	63%
5	3%
Totaal	100%

Conditiemeting

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is in 2020 door middel van een conditiemeting op basis van de NEN 2767 opnieuw in kaart gebracht.

De laatste meting vond plaats in 2017. Een onafhankelijk extern bureau, Alphaplan, heeft alle woningen geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De meerjarenonderhoudsbegroting voor 2021 en verder, is mede op basis hiervan opgesteld. De meeste complexen hebben de score goed of uitstekend. Enkele complexen zijn in redelijke conditie. We hebben voor deze complexen, in de onderhouds- en investeringsbegroting, ingrepen gepland, zodat de conditie weer verbeterd. De WOV heeft geen complexen met een slechte conditie.

Met de resultaten van de conditiemeting kunnen we toetsen of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen. Het onderhoud is erop gericht om een gemiddelde conditiescore van 3 te behouden: dat betekent 'redelijk'.

Veiligheid

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingstoestellen uit de woningen verwijderd. Enkele bewoners wilden deze niet liever niet laten vervangen. Deze bewoners zijn gewezen op de gevaren en hun eigen verantwoordelijkheid. Ons aanbod aan deze bewoners blijft gelden: zij kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om de open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen.

Tot 1993 werden in de woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt. Ook bewoners kunnen in het verleden asbesthoudende materialen hebben aangebracht in de woning, bijvoorbeeld in de vloerbedekking. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt hier altijd op gescreend. Indien nodig wordt er een asbestinventarisatierapport opgesteld. Vertrekkende bewoners worden gewaarschuwd via de huur-opzeggingsinformatie en bij de voorinspectie door de mutatieopzichter.

Bij woningbrand vallen de meeste slachtoffers door inademing van rook. Daarom zijn we in 2021 begonnen met het plaatsen van rookmelders in de woningen

van de WOV. In de verduurzaming en nieuwbouw was dit al standaard opgenomen in de aanpak. Het doel is voor juli 2022 overal rookmelders te hebben aangebracht volgens de voorschriften.

Onderhoud

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV besteedde in 2021 € 2.233.787 uit aan het onderhoud van de woningen. Dit omvat dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

Voor het reparatie- en mutatieonderhoud zijn we in 2021 gestart met een verbetertraject "werk in uitvoering". Doel is om onze onderhoudsprocessen te professionaliseren. Doelen zijn onder meer: snellere en betere communicatie met huurders over reparatieverzoeken, snellere afhandeling van reparatieverzoeken, en betere kwaliteit van het werk. Ook het verkorten van leegstand van woningen is een belangrijk doel; dit kan ontstaan als gevolg van noodzakelijk onderhoud dat het beste in een leegstaande woning kan plaatsvinden.

Woningen naar type

Type woning	Aantal woningen	%
Eengezinswoningen	655	63%
Etagewoningen	388	37%
- Waarvan met lift of gelegen op de begane grond	237	
- Waarvan zonder lift	151	
Totaal	1.043	100%

Begroting

De totale onderhoudsbegroting in 2021 bedroeg €1.628.800. Dit bestond uit €817.200 voor dagelijks onderhoud en €811.600 voor planmatig onderhoud en contracten.

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. We voeren daarom bijna altijd mutatieonderhoud uit voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties doen we ook aan preventieve woningverbeteringen.

Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van reparaties.

Reparatieonderhoud

We hebben in 2021 €517.638 besteed aan reparatieverzoeken van huurders ontvangen. De uitgaven zijn hoger dan het begrote bedrag van €477.300. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn door loon- en materiaalkosten gestegen van €355 naar €442.

Mutatieonderhoud

We hebben in 2021 €1.247.501 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Dit is aanzienlijk meer dan het begrote bedrag van €339.900. De oorzaak is een forse stijging van het aantal woningen wat vrijkwam. Waaronder vrij veel woningen die vrijkwamen door verhuizing van bestaande huurders naar de nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat. Zij lieten vaker dan gemiddeld een woning achter waar groot onderhoud nodig was. Veelal als gevolg van een lange woonduur. De gemiddelde kosten voor een mutatiewoning bedroegen eind 2021 bij 72 woningen met kosten in 2021 € 17.326,40.

Er staan nog een flink aantal woningen leeg, die moeten nog aangepakt worden. De kosten hiervan komen grotendeels in 2022.

Contractonderhoud

Er is in 2021 €84.133 uitgegeven aan contractonderhoud. Hiervoor was €80.600 begroot. Dit betreft voornamelijk het preventief onderhoud aan liften en cv-installaties.

Planmatig Onderhoud

De realisatie bedraagt €362.700 ten opzichte van de begroting van €731.000. De volgende grotere werkzaamheden zijn in 2021 uitgevoerd:

- Dakbedekking vervangen (complex 5a);
- Schilderwerk (diverse complexen);

De uitgevoerde werken zijn binnen de begroting uitgevoerd. De post Onvoorzien bestaat uit kosten voor het uitvoeren van de conditiemeting.

De volgende voorgenomen werkzaamheden zijn niet uitgevoerd:

- Project verketeling is doorgeschoven naar 2022
- Schilderwerk deels doorgeschoven (complexen 4 en 13 o.a.)

Onderhoudslasten

Type	2021	2020
Klachtenonderhoud	€ 518.000	€ 406.000
Mutatie-onderhoud	€ 1.247.000	€ 499.000
Contractonderhoud	€ 84.000	€ 84.000
Planmatig onderhoud	€ 363.000	€ 309.000
Sociaal beheer	€ 22.000	€ 19.000
	€ 2.234.000	€ 1.317.000
Toegerekende organisatiekosten	€ 222.000	€ 195.000
	€ 2.456.000	€ 1.512.000

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

De wet geeft huurders een vrij ruime bevoegdheid om te klussen in de gehuurde woning. De huurder moet in veel gevallen wel toestemming van de verhuurder vragen. De WOV heeft hiervoor beleid. Uitgangspunten voor toestemming zijn dat de bewoners geen voorzieningen aanbrengen die de waarde van de woning verminderen en de verhuurbaarheid niet in gevaar brengen.

De aanvragen ten behoeve van 'geriefsverbeteringen' die de WOV in 2021 ontving, waren een vervolg op die van 2020 en betroffen de extra aanpassingen in de verduurzaamde woningen in de Doktersbuurt. Daarbij ging het vooral om dakramen en draaibare ramen. Daarnaast is er een aantal keren een cv-installatie aangelegd op verzoek van de bewoner. De bewoners betalen hiervoor een huurverhoging.



Portefeuillestrategie

De WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd. Deze strategie vormde ook in het verslagjaar 2021 de leidraad voor ons handelen. De WOV kiest er dan ook voor om minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en – bij voorkeur – het bezit uit te breiden om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Met het programma in onze portefeuillestrategie uit 2017 komen er in de loop der jaren enkele tientallen woningen bij. We verwachten dat er door deze toevoeging een meer gevarieerd woningaanbod ontstaat, wat een positief effect zal hebben op de doorstroming. De WOV kiest daarbij voor (vervangende) nieuwbouw die geschikt is voor meerdere doelgroepen. Het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie is de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

Nieuwbouw

De vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied blijft groeien. We zetten daarom nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor het bouwen van nieuwe woningen. De mogelijkheden die WOV heeft om nieuwe woningen te bouwen, zijn echter beperkt. Er zijn in Oostzaan immers geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. Daarnaast zijn potentiële bouwlocaties vaak lastig tot ontwikkeling te brengen. We richten ons daarom ook op de mogelijkheden tot toevoeging van woningen tussen ons eigen bezit. Dat noemen we inbreidingslocaties.

Nieuwbouw Dr. Boomstraat

Complex 17 (Dr. Boomstraat, nummers 10 tot en met 48) is in 2019 gesloopt. De bouw van de 33 nieuwe woningen startte op 24 februari 2020. De WOV heeft ervoor gekozen om de nieuwbouw qua architectuur en kleurgebruik aan te laten sluiten op de verduurzaamde woningen in de Doktersbuurt. Er was veel belangstelling voor de nieuwbouwwoningen aan de Dr. Boomstraat: bijna driehonderd belangstellenden meldden zich aan. Op 30 maart 2021 zijn de eerste woningen aan de Dr. Boomstraat opgeleverd aan de nieuwe huurders.

Nieuwbouw Voetbalkooi (Dr. Snijderstraat)

In 2021 zijn belangrijke stappen gezet in de voorbereidingen van de bouw van 10 energiezuinige

nieuwbouwwoningen op het voormalig speelterrein aan de Dr. Snijderstraat. Tekeningen zijn uitgewerkt; de woningen worden uitgevoerd als één laag met een kap en biedenruimte aan één-, twee- of driepersonshuishoudens. ‘Compact maar fijn’ is de omschrijving die bij deze woningen past. Ook is in 2021 bepaald dat jongeren de doelgroep zijn voor deze woningen. Start bouw is voorzien eind 2022.

Nieuwbouw Kerkbuurt 87

In de voorbereidingen voor de nieuwbouw is vooral gewerkt aan het vernieuwen van de planschetsen ten behoeve van het overleg met de commissie Welstand. Daarnaast kwam er na overleg met gemeente en provincie groen licht voor het plan in het licht van eventuele belemmeringen vanuit het Bijzonder Provinciaal Landschap. Ook in het kader van planvoorbereidingen zijn er gesprekken gevoerd met de familie Koeman over de (on)mogelijkheden van omliggende grond voor woningbouw.

Zuideinde 134

Al geruime tijd heeft de WOV een perceel grond met een oud huisje erop aan Zuideinde 134 in bezit. Hoewel er vergevorderde plannen zijn ontwikkeld voor nieuwbouw is gebleken dat er door bescherming van het Bijzonder Provinciaal Landschap geen mogelijkheden zijn voor de WOV om voldoende woningen te realiseren. De grond wordt dan ook in 2022 in verkoop gebracht.

Verduurzaming

De WOV kiest in de portefeuillestrategie voor vergroting van de kwaliteit van het bezit door verduurzaming. We zijn in 2019 gestart met ons verduurzamingsprogramma, waarbij we voor ons bezit uitkomen op een gemiddeld B-label.

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe landelijke systematiek voor energielabeling voor woningen. Daarnaast waren veel woning labels van onze woningen aan het einde van hun reguliere geldigheid gekomen. We hebben daarom in 2021 737 woningen laten opnemen door een gespecialiseerd bureau en de labels volgens de nieuwe normen laten vaststellen.

Labels verduurzaming

Label	Aantal woningen	%
A++	21	2,0%
A+	43	4,1%
A	203	19,5%
B	265	25,4%
C	212	20,3%
D	138	13,2%
E	77	7,4%
F	55	5,3%
G	29	2,8%
	1043	100%

De WOV kiest in haar portefeuillestrategie voor een gedifferentieerde aanpak van het woningbezit. Via sloop en vervangende nieuwbouw wordt een fundamentele bijdrage gedaan aan de verduurzaming van woningen: deels door vervanging van oude woningen en deels door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. De verduurzaming van woningen zonder bouwkundige problemen of gebrekkig wooncomfort veroorzaken, zijn een tweede speerpunt in onze strategie.

De aanpak

De WOV focust in eerste instantie op goede isolatie van woningen: vloer, dak en gevel. Dit wordt in de sector de no-regret-aanpak genoemd. De WOV kan daarna, zonder desinvesteringen, duurzame installatiemaatregelen toevoegen.

Het binnenklimaat van de woningen wordt verbeterd door de toevoeging van mechanische ventilatie. Om de energielasten voor de huurders te beperken en de woningen toekomstbestendig en nóg duurzamer te maken, is ervoor gekozen om per woning ook acht zonnepanelen aan te brengen.

Verduurzaming complex 2 en 3

Eind 2019 is begonnen met de werkzaamheden in complex 2 (deelplan 1) bij de Dr. Scharffstraat. In 2020 is de verduurzaming van het overgrote deel van de 107 woningen aangepakt. In 2021 zijn nog diverse kleinere woningblokken aangepakt. In de zomer zijn alle woningen bezocht door een onafhankelijk bureau voor een eindoplevering. De opleverpunten van de controleurs en van de bewoners gaven nog de nodige - veelal kleinere -

aandachtspunten. Wij leerden hiervan dat meer tussentijdse controle op de afwerking door de aannemer(s) belangrijk is tijdens toekomstige projecten. Ook de doorlooptijd voor de afhandeling van de opleverpunten kan verkort worden.

Deze eerste ervaring met een verduurzamingsproject is uitgebreid geëvalueerd. Het was voor bewoners, aannemers én de WOV een zeer intensief traject. We hebben in 2021 klantonderzoek laten doen door Magis en het uiteindelijke resultaat van de verduurzaming wordt gewaardeerd met een 7,5. De wijk is mooi geworden en veel bewoners laten weten het verbeterde comfort in de woning en het minder te hoeven stoken zeer te waarderen. WOV verbetert de toekomstige aanpak van dergelijke projecten op verschillende vlakken. Onderdeel daarvan is een strakkere planning en meer tussentijdse communicatie met bewoners over de verschillende werkzaamheden. Ook de mogelijkheid voor bewoners om direct op straat een verantwoordelijke aan te kunnen spreken is van grote waarde gebleken. In de uitvoering is veel winst te behalen door te werken met één verantwoordelijke aannemer die ook de bewonersbegeleiding verzorgt.

Verduurzaming complex 5

De voorbereidingen voor de verduurzaming van de 72 woningen in complex 5 zijn in 2021 gestart. Op basis van het geleerde in de eerste 107 woningen zijn we op zoek gegaan naar een aannemer die het hele traject op zich wil nemen. En ons helpt met de communicatie naar huurders plus het beheersen van de overlast door de werkzaamheden.



Huurbeleid

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht. Dat ging in 2021 om huishoudens met een inkomen tot €40.024 en woningen met een huurprijs van maximaal €752,33 per maand (2020 resp. €39.055 en €752,33).

De WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor mensen met een laag inkomen; eind 2021 was dit 82%. De huurprijs wordt, bij een nieuwe verhuizing, in de regel vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€633,25 of €678,66, prijspeil 2021). Er zijn een aantal uitzonderingen voor kleinere of juist grotere woningen: dan geldt respectievelijk 75% van de maximale huurprijsgrens, op basis van de woningwaarderingpunten of de liberalisatiegrens.

Huurverhoging

In 2021 kregen we te maken met de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hadden op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief duur woonden. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. De WOV heeft bij ongeveer 60 huurders die hiervoor in aanmerking kwamen de huur verlaagd.

Daarnaast heeft de overheid in 2021 de huren van sociale huurwoningen bevroren. Corporaties kregen ter compensatie een korting op de verhuurdersheffing.

Woningzoekenden

De gemeente Oostzaan kende ultimo 2021 4.105 ingeschreven woningzoekenden, waarvan 92% lid is van de WOV. Het aantal woningzoekenden is met 5% (196 personen) toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Het aantal actieve woningzoekenden geeft inzicht in de actuele vraag naar woningen. Het aantal personen dat gedurende het jaar 2021 op minimaal één woning heeft gereageerd, is zeer sterk gestegen: 520 personen (2020: 140).

Mutatiegraad

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2021 veel hoger dan vorig jaar. Er kwamen in 2021 53 woningen leeg en er werden er 86 verhuurd (2020: resp. 53 en 40). Vooral door de oplevering van de nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat kwamen er extra woningen vrij. Een groot deel van de vrijgekomen woningen hadden ingrijpend onderhoud nodig. Hierdoor hebben veel woningen relatief lang leeg gestaan. Per balansdatum staan nog 23 woningen leeg. In 2022 zijn stappen gezet om woningen sneller opnieuw te kunnen verhuren.

Verhuringen

In 2021 verhuurde WOV verhuurde 53 bestaande woningen aan nieuwe bewoners. Daarnaast zijn 33 nieuwbouwwoningen aan de Dr. Boomstraat verhuurd. De beschikbare woningen zijn geadverteerd in de lokale krant Het Kompas, en op de website van de WOV. Leden en woningzoekenden konden in een advertentieperiode van zes dagen actief en via een reactieformulier reageren op de aangeboden woningen. Inschrijven was mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden van de gemeente Oostzaan.

De selectie van kandidaten wordt uitgevoerd door WOV, conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Aan de hand van de inschrijfduur, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Degene die bovenaan de ranglijst staat, en voldoet aan de criteria, wordt als eerste kandidaat benaderd voor de beschikbare woning. We verantwoorden op onze website de toewijzingen.

Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen en statushouders, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning. De meeste vrijkomende woningen (86%) zijn middels een advertentie verhuurd. Negen woningen zijn verhuurd aan huishoudens aan wie de gemeente een urgente status had toegekend. Drie woningen zijn verhuurd aan statushouders.

De WOV mag, op basis van de huisvestingsverordening, maximaal 5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. Dit is in 2021 niet aan de orde geweest.

De gemeente Oostzaan bezit een aantal woningen onder de hoogspanningsmast in Oostzaan en heeft de eigenaren uitgekocht vanwege de ligging. De WOV verhuurde deze woningen voor tijdelijke duur, in opdracht van de gemeente. In 2020 is met de gemeente is besloten de samenwerking rond het beheer van de mastwoningen niet te verlengen. In 2021 zijn de laatste huurovereenkomsten beëindigd en zijn de woningen weer overgedragen aan de gemeente.

Wachttijd

We hebben in 2021 74 woningen, 86% (2020: 29, 72,5%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV en in Het Kompas. Gemiddeld reageerden 52 woningzoekenden op een advertentie, exclusief nieuwbouw Dr. Boomstraat (2019: vijftien).

De gemiddelde wachttijd voor een woning is dertien jaar (exclusief nieuwbouw).

Daarnaast zijn 12 woningen door bemiddeling toegewezen, waarvan 3 aan statushouders.

Verhuringen naar categorie

Afkomst	Aantallen	%
Advertentie	74	86%
Urgenten	9	10%
Statushouders	3	4%
Calamiteiten en maatwerk	0	0%
Totaal	86	100%

Van de 86 nieuwe huurders kwamen 86% uit de eigen gemeente (2020 60%).

Herkomst woningzoekenden

Afkomst	Aantallen	%
Oostzaan	74	86%
Elders	12	14%
Totaal	86	100%



Urgente doelgroepen

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan statushouders. De taakstelling van de gemeente bedroeg in 2021 15 personen (2020: 8). De WOV verhuurde in 2021 drie woningen (2020: 5) aan statushouders, waarmee dertien personen zijn gehuisvest (2020: 19). Aangezien WOV het jaar 2020 afsloot met een voorstand van twee personen die zijn verrekend met de taakstelling 2021, heeft de WOV hiermee haar taakstelling gerealiseerd.

Passend Toewijzen

De WOV toetst het huishoudinkomen bij elke nieuwe verhuuring. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan de inkomensdoelgroep tot €40.024. Maximaal 10% van de nieuwe verhueringen is toegestaan aan huishoudens met een inkomen van €40.024 tot €44.655. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden verhuurd aan huishoudens met hogere inkomens. In 2021 heeft WOV 84 woningen (96,6%) verhuurd (2020: 25; 96%) aan de inkomensdoelgroep tot €40.024 en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

Woningcorporaties moeten bovendien minimaal 95% van de woningen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. Dat houdt in dat corporaties woningen met een huur van maximaal €633 (een- of tweepersoonshuishoudens) of €678 (drie- of meerpersoonshuishoudens) per maand uitsluitend mogen verhuren aan huishoudens met een lager inkomen. Dit percentage lag voor de WOV in 2021, net als vorig jaar, op 100% – waarmee voldaan is aan de wettelijke eis.

Passend toewijzen

Categorie toewijzing	%	Maximale norm
Inkomens tot €40.024	96%	80%
Inkomens €40.024-€44.655	0%	10%
Inkomens boven €44.655	4%	10%
Totaal	100%	100%

Verkoop van woningen

De WOV heeft in 2021 - zoals voorgenomen - geen woningen verkocht. We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en bestaande woningen te verduurzamen.

Huurtoeslag

De Belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks af met de huurders. De WOV ondersteunt huurders in voorkomende gevallen bij het aanvragen van huurtoeslag.

Huurderving

De leegstand van de woningen nam in 2021 verder toe. De huurderving in 2021 bedroeg €145.000 (2020: €70.000). Vooral de beperkte beschikbaarheid van aannemers voor mutatiwerkzaamheden, plus een piek in het aantal verhuizingen is hier de voornaamste oorzaak van. Het verhuurproces duurde hierdoor veel langer dan gewenst. Ook was er sprake van projectleegstand voor de 'vluchtwoningen' van de bewoners in de Doktersbuurt.

Incassobeleid

Het incassobeleid van WOV is gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Wij geloven in betrokkenheid, persoonlijk contact en maatwerk. Door de overzichtelijke schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met collega's bij de gemeente en schuldhulpverlening, in staat bewoners te helpen. In een vroeg stadium wordt contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd over verdere ondersteuning door partners.

Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2021 was €19.562. Dat is 0,28% van de totale huursom en betreft 34 huurders (2020: 0,18% en 38 huurders). Hoewel de achterstand toegenomen valt het aantal zorgelijke situaties mee. Er zijn vijf huurders met een achterstand van twee maanden of meer.

Ontruimingen

Er zijn in 2021 geen woningen ontruimd vanwege huurschuld, overlast of ondermijning.



De WOV investeert vanuit haar sociale doelstelling in de directe leefomgeving van haar wooncomplexen. Naast het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, heeft ook de sociale cohesie onze aandacht.

Schoon, Heel En Veilig

De aan leefbaarheid toe gerekende kosten zijn in de jaarrekening verantwoord als 'uitgaven in het kader van sociaal beheer' onder verhuur van het beheer en 'uitgaven in het sociaal beheer' onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

Huismeester

Het complex aan de Scholekster heeft een eigen huismeester. Ze staat een aantal uur per week de 35 bewoners in het complex ten dienst. Bijvoorbeeld bij kleine, technische gebreken. De huismeester is aanspreekpunt, verzorgt de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte en doet het onderhoud van de binnentuin. Haar bijdrage wordt door de bewoners in de Scholekster zeer gewaardeerd en de kosten zijn gedeeltelijk verrekend via de servicekosten.

Sociale Ondersteuning

De WOV heeft aandacht voor kwetsbare bewoners. De woonconsulenten reageren op signalen van buurtbewoners, nemen telefonisch contact op of gaan op huisbezoek.

Partners In De Buurt

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. De WOV is bereid om bij te dragen als we in die buurt of wijk een substantieel aantal woningen hebben. We hebben daarom regelmatig contact met de gemeente, de wijkagenten en de stichting Welzijn Wonen Plus. De WOV levert daarnaast een financiële bijdrage aan BeterBuren. Deze organisatie is ook actief in Oostzaan en bemiddelt bij ruzies tussen burens met behulp van speciaal daarvoor opgeleide vrijwilligers. In 2021 zijn diverse zaken doorgestuurd naar - en in behandeling genomen door - Welzijn Wonen Plus en BeterBuren.

Overlast

Er zijn in 2021 enkele tientallen overlastzaken in behandeling gemeld. Bewoners werden allereerst gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf bespreekbaar te maken. We merkten dat bewoners dit vaak lastig vonden en de algehele tolerantie en het begrip voor elkaar minder werd. De Coronabeperkingen speelden daarbij vermoedelijk een rol.

In de meeste gevallen gaat het om geluidsoverlast en vervuiling van de woonomgeving. Een aantal keren om burenruzies. Daarbij is ook in 2021 samengewerkt met BeterBuren voor bemiddeling.

De WOV is met haar leden en belanghebbenden in gesprek over de volkshuisvesting in Oostzaan. We zijn daarbij transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO), de Adviesraad namens de leden en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners waarmee we periodiek in overleg zijn om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting. De WOV is als vereniging vanzelfsprekend sterk verankerd in deze lokale volkshuisvesting.

Huurdersvereniging Oostzaan (Hvo)

De Huurdersvereniging Oostzaan is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. We betrekken de HVO actief bij ons beleid, bijvoorbeeld via overleg over zaken die voor de huurder van belang zijn. De belangrijkste agendapunten in 2021 waren:

- Verduurzaming;
- Prestatieafspraken;
- Klanttevredenheid;
- Onderhoudsproces;
- Schimmelproblematiek;
- Woonruimteverdeling.

Gemeente Oostzaan

Zowel de bedrijfsleiding als andere medewerkers hebben frequent contact met de gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, overlast, betalingsproblemen, hangjongeren en vandalisme.

We hebben tijdens diverse, regelmatige overleggen samen met de gemeente gesproken over de ontwikkeling en uitbreiding van onze portefeuille. Projecten van de WOV als de Voetbalkooi en de Kerkbuurt kwamen daarbij veelvuldig aan bod maar ook potentiële nieuwe locaties als Radio 9 worden met elkaar besproken.

In 2021 is ook veelvuldig gesproken over de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening die van toepassing is op de gemeente Oostzaan maar niet 1 op 1 past op de visie van zowel gemeente als WOV. Wij hebben de gemeente verzocht de regionale verordening aan te passen aan de situatie in Oostzaan om een goede woonruimteverdeling onder onze

leden mogelijk te maken. Tijdens het schrijven van dit jaarverslag is deze discussie nog volop gaande.

Prestatieafspraken

Ook in 2021 zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en de HVO. Insteek was om toe te werken naar meerjarige afspraken. De prestatieafspraken zijn langs de volgende thema's opgebouwd:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- 2 Huisvesting urgente doelgroepen
- 3 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- 4 Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid
- 5 Investerings vrije sector huur en koopwoningen
- 6 Verkoop en liberaliseren van huurwoningen
- 7 Gewenste inzet voor leefbaarheid

De projecten van de WOV spelen daarin een belangrijke rol omdat het verduurzamen en uitbreiden van de vastgoedportefeuille bijdraagt aan het wooncomfort van de huurder, het terugdringen van het



energieverbruik en het verkorten van de wachttijd voor een woning. De gemeente heeft toegezegd hierin benodigde procedures zo snel mogelijk te laten verlopen. De prestatie afspraken werden op 14 december 2021 door de betrokken partijen getekend.

Collega-corporaties

De WOV is aangesloten bij het Platform voor Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR), waar corporaties afspraken maken over de regionale woningbouwopgave en woonruimtebemiddeling.

Daarnaast is in 2021 samengewerkt met De Vooruitgang en WormerWonen wat eerder in deze rapportage is toegelicht.

Klachtencommissie

Het bestuur van de WOV heeft in 2020 besloten om aan te sluiten bij een externe geschillencommissie. De onafhankelijkheid van de commissie is op deze manier het beste geborgd. Huurders die niet tevreden zijn kunnen, nadat hun klacht bij WOV volledig is afgehandeld, terecht bij deze geschillencommissie.

In 2021 zijn er geen klachten aan de externe geschillencommissie voorgelegd. Wel zijn er diverse klachten door WOV behandeld. Deze hadden vooral betrekking op onderhoud van de woning en het opvolgen van reparatieverzoeken.

Overige belanghebbenden

De WOV heeft, op basis van individuele casuïstiek, contact met onder meer de politie, de buitengewoon opsporingsambtenaren (boa's), instellingen op het gebied van verslavingszorg en begeleiding, schuldhulpverleners en maatschappelijk werkers.

De WOV werkt met genoemde partijen afzonderlijk samen, maar ook in het Sociaal Team. Veelal komen hierbij vragen aan de orde die een relatie hebben met wonen, de woonomgeving en/of huisvesting. We staan open voor dergelijke vragen en zoeken waar mogelijk naar onze rol en de toegevoegde waarde in het kader van de volkshuisvesting. De relatie met de volkshuisvestelijke taak van de WOV dient hierbij altijd centraal te staan.



De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Financiële continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. Het structureel realiseren van een netto positieve operationele kasstroom op lange termijn is daarvoor noodzakelijk.

Om de financiële positie en de financiële risicofactoren te beheersen is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij jaarlijks een meerjarenprognose op. Bij het opstellen van de meerjarenprognose wordt o.a. gestuurd op de door Aw en WSW gehanteerde ratio's. Hierbij neemt de WOV de normen van Aw en WSW als uitgangspunt.

Financiële ratio's

De financiële ratio's zullen zich op basis van de meerjarenraming 2022-2026, geactualiseerd met de jaarcijfers over 2021, als volgt ontwikkelen:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR [min 1,4]	1,88	3,35	2,5	3,38	3,01	3,16
LTV beleidswaarde (max. 85%)	32,6%	31,0%	35,9%	37,0%	38,2%	39,4%
Solvabiliteit beleidswaarde (min.15%)	66,1%	66,9%	61,3%	60,0%	59,1%	58,9%
Dekkingsratio (max. 70%)	15,1%	14,2%	15,8%	16,0%	15,9%	15,9%
Onderpandratio WSW (max. 70%)	15,1%	14,1%	15,8%	16,0%	15,9%	15,9%

Deze ratio's spelen een belangrijke rol tijdens het op korte en lange termijn monitoren van de financiële risico's.

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De kengetallen laten zien dat de WOV financieel solide is. De WOV voldoet ruimschoots aan het financiële normenkader van het WSW en Aw. Daardoor zal de benodigde financiering om alle plannen te realiseren door het WSW geborgd worden.

Omdat de ratio's gebaseerd zijn op de markt- en beleidswaarde kan dit sterk fluctueren in de loop van de jaren. Het is daarom verstandig om niet de grenzen van de ratio's op te zoeken bij het investeren.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De spanning op woningmarkt neemt al jaren toe. Dat is ook te zien aan de stijging van de woz waarde: de woz waarde van ons bezit is in 2021 met 5,7% toegenomen. Ook de marktwaarde in verhuurde staat is in 2021 flink toegenomen. In 2021 is de marktwaarde van de woningportefeuille met 21% (2020: 9%) toegenomen, een toename van € 35,2 miljoen. De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de leegwaardestijging (€ 10,2 miljoen) en de afbouw van de verhuurderheffing (€ 5,1 miljoen).

Daarnaast zijn in 2021 de woningen aan de Dr Boomstraat met een marktwaarde van € 5,4 miljoen opgeleverd. De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt eind 2021 € 200,4 miljoen (2020: € 165,2 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse 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. Het betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder opnieuw besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip 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 de WOV van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met passend toewijzen en het huurbeleid. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en veranderende kaders voor het passend toewijzen en het huurbeleid.
- Disconteringsvoet basis handboek waardering: bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet. 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. De door de Aw in 2019 gepubliceerde memo over de definities hierover geeft enigszins verduidelijking. Echter de toepassing in de praktijk moet blijken of de standaardisatie stabiel blijkt.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten. De door de Aw in 2019 gepubliceerde memo over de definities hierover geeft enigszins verduidelijking. Echter de toepassing in de praktijk moet blijken of de standaardisatie stabiel blijkt.

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 120,5 miljoen (2020: € 104,1 miljoen).

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

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Marktwaarde in verhuurde staat	200.392.495	165.206.059
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	4.444.692	-3.593.047
Betaalbaarheid (huren)	-95.364.119	-76.389.045
Kwaliteit (onderhoud)	-14.661.760	-9.928.298
Beheer (beheerkosten)	-14.935.898	-14.259.865
	-120.517.085	-104.170.255
Beleidswaarde	<u>79.875.410</u>	<u>61.035.804</u>

Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil van € 120,5 miljoen tussen de marktwaarde in verhuurde staat (€ 200,4 miljoen) en de beleidswaarde (€ 79,9 miljoen) wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde rekening wordt gehouden met normen uit het waarderingshandboek. Deze normen zijn gebaseerd op een commercieel beleid. In de beleidswaarde rekening wordt gehouden met het beleid van de corporatie:

Beschikbaarheid

Ondanks dat WOV geen woningen verkoopt is er sprake van een correctie (opslag) ten opzichte van de marktwaarde. Dit komt doordat de rekenmethodiek in de beleidswaarde afwijkt van die van de marktwaarde.

Onder andere de verschillende benadering van de eindwaarde en de aanpassing van de disconteringsvoet van 6,11% in marktwaarde naar 5,52% in beleidswaarde hebben het grootste effect. De totale opslag door beschikbaarheid bedraagt € 4,4 miljoen (2020: afslag € 3,6 miljoen).

Betaalbaarheid

De afslag voor betaalbaarheid wordt veroorzaakt omdat WOV:

- geen markthuur vraagt en de huren (bij nieuwe verhuur) beperkt tot de streefhuur;
- de jaarlijkse huurverhoging op inflatieniveau houdt in plaats van jaarlijks met meer dan inflatie te verhogen.
- de bijdrage verhuurderheffing vanwege sociale huurwoningen
- De totale afslag door het huurbeleid bedraagt door deze te onderscheiden factoren € 95,4 miljoen (2020: € 76,4 miljoen).



Onderhoud

De afslag voor onderhoud wordt veroorzaakt doordat WOV meer onderhoud doet dan waar in het handboek wordt verondersteld dat commerciële partijen doen. WOV verwacht gemiddeld € 1.995 per woning per jaar uit te geven. In het handboek wordt uitgegaan van een bedrag tussen de € 1.200 en € 1.900 per woning per jaar. De totale afslag door het onderhoudsbeleid bedraagt € 14,7 miljoen (2020: € 9,9 miljoen).

Beheer

De afslag voor beheer wordt veroorzaakt doordat WOV meer beheerkosten maakt dan commerciële partijen. Dit wordt niet veroorzaakt doordat commerciële partijen hun werk efficiënter doen; het verschil zit in de maatschappelijke dienstverlening door corporaties samenhangend met de doelgroepen van de corporaties. De gemiddelde beheerkosten per woning bedragen € 1.280 per jaar (2020: €1.260). Het handboek hanteert respectievelijk €464 en €455 per woning.

Beleidswaarde ultimo 2020 is €18,8 miljoen hoger dan ultimo 2020

De beleidswaarde is van € 61,0 miljoen ultimo 2020 toegenomen tot € 79,9 miljoen ultimo 2021. Een toename van € 18,9 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende aspecten.

Oplevering nieuwbouw

In 2021 zijn 33 appartementen aan de Dr. Boomstraat opgeleverd. Deze woningen hebben een beleidswaarde van €3,6 miljoen.

Waarderingsparameters

De wijziging met de grootste impact is de verwachte verlaging van de verhuurderheffing: een positief effect van € 14,8 miljoen. De aanpassing van de disconteringsvoet heeft een positief effect van € 3,6 miljoen.

Onderhoudsnorm

Het aanpassen van het onderhoudsbeleid heeft een negatief effect van € 4,9 miljoen. De gemiddelde kosten per woning per jaar stijgen van € 1.850 naar € 1.995.

Beheer

Het verschil in de afslag door de beheerkosten wordt veroorzaakt door de toerekening van kosten aan de norm voor Verhuur en Beheer. Dit heeft een effect op de beleidswaarde van ongeveer €0,6 miljoen. De gemiddelde kosten per woning per jaar stijgen van € 1.260 naar € 1.280.

Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 140,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2020: € 120,4 miljoen). Dit is vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOV. 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. In lijn met de doelstelling van WOV om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, is het beleid van de WOV om geen woningen te verkopen.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan in de marktwaarde is ingecalculerd.

Dit is gebaseerd op de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Leegwaarde

De zogenoemde leegwaarde (de marktwaarde in onverhuurde staat) is, naast de marktwaarde in verhuurde staat, een veelgebruikte waarderingmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen.

De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De WOZ van het woningbezit van WOV bedraagt € 271,6 miljoen (2020: €252,9 miljoen).

Financierbaarheid

Op basis van de portefeuillestrategie is ook in 2021 een financiële analyse uitgevoerd. Zo kunnen we bepalen welke risico's de WOV loopt in haar ambitie om de komende jaren te verduurzamen. Alle kengetallen wijzen in meerjarig perspectief uit dat de financiële continuïteit niet in gevaar is én dat de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd. We mogen vanuit volkshuisvestelijk perspectief zeggen dat we goed presteren. Het vermogen wordt daadwerkelijk en maximaal ingezet en de grenzen van de investeringscapaciteit worden opgezocht.

Investeringen

De WOV investeert van 2022 tot en met 2031 €16 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt €18,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

Leningen

De WOV heeft in februari en juli 2021 twee nieuwe leningen van €2 miljoen aangetrokken ten behoeve van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast is in het kader van het oplossen van de Vestia problematiek een lening aangetrokken van € 0,3 miljoen. De totaal uitstaande leningen bedraagt ultimo 2021 €26,0 miljoen (2020: €22,5 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2021 1,99% (2020: 2,56%). Het WSW staat, met uitzondering van één lening (omvang: €0,1 miljoen), borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Resultaat

Het resultaat van de WOV in 2021 bedraagt €28,0 miljoen (2020: €14,7 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2021 €27,0 miljoen (2020: €13,3 miljoen).

Exploitatie en kasstromen

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €1,4 miljoen (2020: €0,1 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €2,4 miljoen positief (2020: €3,6 miljoen negatief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2020 met €2,4 miljoen toegenomen.

Vermogen en waardering

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2021 €176,8 miljoen (2020: €148,7 miljoen). In dit vermogen is in totaal €140,0 miljoen (2020: €120,4 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Solvabiliteit

De solvabiliteit (het weerstandsvermogen) op basis van de marktwaarde aan het einde van het boekjaar bedraagt 86,3% (2020: 85,8%), rekening houdend met de herwaarderingsreserve. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 66,7% (2020: 64,1%).

Op basis van de meerjarenbegroting 2022-2026 verwachten we dat het eigen vermogen de komende jaren stijgt. De WOV is voornemens de toename van het eigen vermogen in te zetten voor het investeren in de verduurzaming van het bestaande bezit en in nieuwbouw.

Verklaring van besteding van middelen

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2021 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2021 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 22 juni 2022 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging.

Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N. Moesman,
N.J. van Baarsen,

Risicomangement

WOV wil graag doen wat zij belooft en afsprekt. Niet alleen in de prestatieafspraken met andere partijen, maar zeker ook richting haar huurders en leden.

Doelstellingen als beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid, dienstverlening, organisatie en financiële continuïteit staan regelmatig onder druk als gevolg van allerlei gebeurtenissen in de omgeving. Sinds 2018 professionaliseert WOV het risicomangement. Dit moet ervoor zorgen dat de organisatie steeds meer grip krijgt op de risico's, daarmee de doelen veilig stelt en nakomt wat is afgesproken.

In 2021 zijn de risico's middels een risico dialoog besproken om deze - waar mogelijk - zo goed mogelijk te doorgronden en beheersen. Hierbij heeft WOV gebruik gemaakt van een risico-indelingsmodel van Kaplan. Daarbij zijn de risico's gekoppeld aan de strategiekaart (zie hieronder) waarop de belangrijkste doelen en activiteiten van de WOV zijn opgenomen.

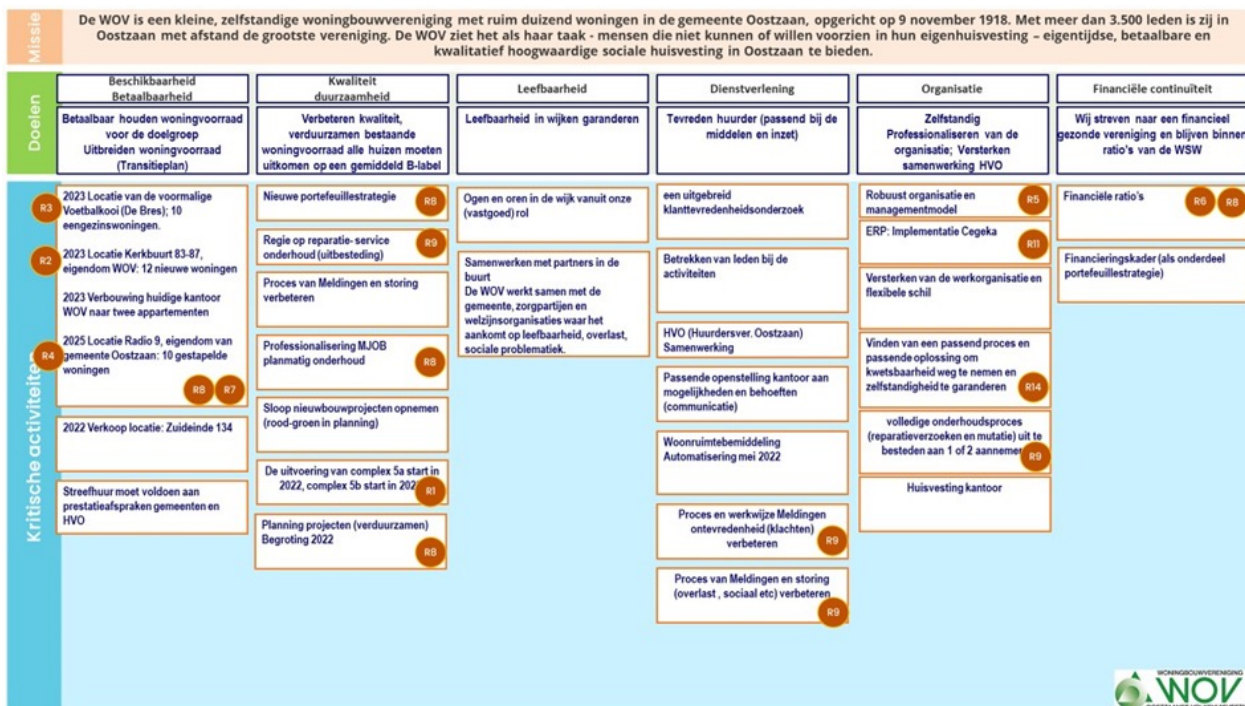
Dit geeft WOV de handvatten om de risico's nog scherper te in te schatten en uiteindelijk de beheersstrategieën en bijbehorende maatregelen af te stemmen. Als input op en validatie van het risicoprofiel 2021/2022 heeft de WOV gebruik gemaakt van de volgende kaders:

- Gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit Woningcorporaties/Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Beoordeling risicoprofiel WSW (januari 2022)
- Expertise NARIS Risicomangement

De focus lag in eerste instantie op de inschatting in de van de risico's. In de loop van 2022 (risicomangement is een continu proces) wordt nadrukkelijker ingezoomd op de effectiviteit van de beheersing.

Strategische risico's

Onderstaand is de strategiekaart opgenomen voor de WOV. Op deze kaart zijn de belangrijkste strategische en externe risico's opgenomen.





Conclusies risicoprofiel 2021-2022

Uit de risicodialoog is naar voren gekomen dat WOV beperkte risico's loopt op het gebied van de financiële continuïteit van de organisatie, maar dat er onzekerheden zijn ten aanzien van het realiserend vermogen van de organisatie. Met name de tijdige realisatie van de projecten is een belangrijk punt van aandacht. Dit risico zit niet alleen in de kwetsbaarheid in kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, maar ook toenemende mate in de marktomstandigheden.

De toenemende kwetsbaarheid van de organisatie in brede zin, brengt met zich mee dat WOV kans loopt niet volledig en tijdig te kunnen voldoen aan prestatieafspraken en andere externe verplichtingen. Met risico voor betrouwbaarheidsissues, maar mogelijk ook voor sancties van externe toezichthouders die de zelfstandigheid van WOV niet ten goede komen.

De kwetsbaarheid van de organisatie is niet nieuw voor WOV en heeft de aandacht in de beheersing. Een onzekerheid is of WOV in staat is een beoogde oplossing te vinden voor het wegnemen van de kwetsbaarheid waarbij de zelfstandigheid behouden blijft. De snelheid waarmee een juiste organisatie- en/of samenwerkingsvorm wordt gevonden zal grote invloed hebben op het realiserend vermogen van WOV.

Tactische en operationele risico's

Naast de strategische risico's kent WOV uiteraard ook een aantal tactisch/ operationele risico's. Deze risico's krijgen aandacht gedurende de dagelijkse bedrijfsvoering. De focus van de beheersstrategieën en maatregelen ligt in eerste instantie op de strategische en externe risico's omdat die de organisatie-strategie direct raken.

Eén van de risico's op het grensvlak van strategische en tactische risico's, zijn data en ICT. De groeiende dreiging op dit gebied en de complexere informatie-beveiliging brengen risico's met zich mee op cyber-criminaliteit enerzijds, maar ook op de technische en organisatorische mogelijkheden van WOV anderzijds. Hiervoor worden specifieke beheersmaatregelen genomen.

Vooruitblik 2022

Zoals in eerdere jaarverslagen is aangegeven heeft de WOV een neutrale risicobereidheid. We moeten risico's accepteren om vooruit te komen en we weten waar de kwetsbaarheden liggen. Daarmee zullen we niet vooruitlopen op allerlei activiteiten maar meer gebruik maken van hetgeen in de praktijk is bewezen. De risico dialoog richt zich in de loop van 2022 meer op de risicobereidheid om zodoende de scherpste in de beheersing te krijgen. De effectiviteit van de beheersmaatregelen en controls bepaalt het succes van het risicomangement als sturing van de organisatie.

De Raad van Commissarissen (RvC) is het interne, toezichthoudende orgaan van WOV. De RvC toetst de activiteiten van het bestuur en de organisatie aan de eisen die de wet en de samenleving aan corporaties stellen. De RvC vervult daarmee een belangrijke functie tussen WOV en het externe toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Woningcorporaties (WSW), en de Rijksoverheid.

Werkwijzen, taken en bevoegdheden van de RvC en voorwaarden rond (her)benoemingen zijn beschreven in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Het reglement is te vinden op de website van de WOV. De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. De RvC legt in dit verslag verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2021.

Samenstelling RvC per 31 december 2020

De heer I.R. Algera

Voorzitter

- Benoemd per 16 december 2020
- Herbenoembaar per 16 december 2024
- Voormalig associate director KPMG Advisory
- Behaalde PE-punten: 5 (2021)

De heer B. van Goudoever

- Benoemd per 1 november 2018
- Herbenoembaar op 1 november 2022
- Organisatieadviseur bij STIMadvies bv
- Behaalde PE-punten: 18 (2019), 6 (2020), 10 (2021)

De heer J.A. Oostenbrink

- Benoemd per 22 april 2020
- Herbenoembaar per 22 april 2024
- Manager huisvesting en facilitaire zaken bij ROC Horizon College
- Behaalde PE-punten: 4 (2020), 7 (2021)

De secretariële ondersteuning werd verzorgd door mevrouw R. Rijkjes.

Reikwijdte en toezichtkader

De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. Daarnaast staat zij het bestuur met raad ter zijde en vervult een klankbordrol voor het bestuur. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van WOV;
- Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De opzet en werking van de interne risico-beheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeeld;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financieel verslaggevingsproces;
- De naleving van wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 25 tot en met 29 van de statuten van WOV omschreven. Het een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen hanteert als toezichtkader voor het uitvoeren van haar taken de volgende documenten:

- De Governancecode woningcorporaties;
- Het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV);
- Statuten;
- Het bestuursreglement;
- Het reglement RvC;
- Het treasurystatuut;
- Het Financieel Reglement;
- De Gedragscode Integriteit en de klokkenluidersregeling.

Het in 2019 door de RvC vastgestelde toezicht- en toetsingskader is op de website van de WOV te vinden onder Visie op Toezicht en Besturen WOV.

Werkwijze

In het reglement Raad van Commissarissen van de WOV, vastgesteld in 2017, staan de taken van de RvC. In artikel 7 staat onder meer het volgende:

"...De RvC heeft tot taak: het zorgen voor een goed functionerend Bestuur en het evalueren en beoordelen van het functioneren van het Bestuur en zijn individuele leden..."

"...De RvC kan desgewenst een onderlinge verdeling van de aandachtspunten vaststellen, bepaald door de achtergrond, discipline en deskundigheid van de leden van de RvC. De RvC blijft als geheel verantwoordelijk voor alle besluitvorming."

Verder staat in artikel 9:

"...De RvC kan uit zijn midden commissies in- en samenstellen. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies van de RvC..."

De RvC is van mening dat het met de huidige samenstelling met drie leden raadzaam is de taken in gezamenlijkheid te verrichten. Er zijn dan ook geen commissies gevormd, zoals een Auditcommissie of een Renumeratiecommissie.

Toezicht op operationele prestaties

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert, en op de realisatie van de strategische doelstellingen van WOV. De RvC ziet daarbij toe op het functioneren van de organisatie en het realiseren van de operationele doelen. De RvC oordeelt met inachtneming van de eerder genoemde ontwikkelingen positief over het functioneren van en de bedrijfsvoering van WOV in het verslagjaar 2021. Het bestuur investeert in de organisatie en in de toekomstbestendigheid daarvan. Kennis die ontbreekt betreft het bestuur indien noodzakelijk extern. Met name ook het functioneren van de Adviesraad en de samenwerking tussen bestuur en Adviesraad was een positieve ontwikkeling in 2021.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC ook een klankbordrol voor het bestuur. Onderwerpen van gesprek zijn de voortgang en ontwikkeling van de

organisatie en de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving. De RvC staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. RvC en bestuur spreken elkaar gedurende het jaar regelmatig en daarnaast zijn er bilaterale overleggen tussen de voorzitter van het bestuur en de voorzitter van de RvC. De samenwerking tussen het bestuur en de RvC verliep goed. De RvC werd ook dit jaar weer goed bediend met correcte en relevante informatievoorziening vanuit de organisatie.

Toezicht op financiële prestaties / auditrol

De RvC ziet toe op het financieel functioneren van WOV en de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging door WOV. De RvC heeft eveneens het opdrachtgeverschap van de accountant.

In april 2021 is de jaarrekening 2020, het concept accountantsrapport 2020 en de fiscale positie 2020 in aanwezigheid van de accountant van BDO grondig besproken met RvC en bestuur. In het accountantsverslag wordt het voornemen van afgifte van een goedkeurende verklaring vermeld. Welke daarna ook is afgegeven.

Bij de bespreking van de managementletter met de accountant is geconcludeerd dat deze een positief beeld met verbeterpunten geeft. De financiële positie van WOV is goed en stabiel. Tevens is de samenwerking met de nieuwe accountant geëvalueerd. Zowel accountant, bestuur als de RvC kijken hier positief op terug. De RvC heeft het functioneren van de externe accountant positief beoordeeld.

Toezicht op het bestuur / werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak van de RvC. De RvC voert deze taak zodanig uit dat WOV over een goed bestuur beschikt.

Bij de beoordeling over 2021 vormden de volgende aspecten het uitgangspunt:

- de plannen / speerpunten over het afgelopen jaar per bestuurder
- de bereikte resultaten en een verslag van/door iedere bestuurder over het verloop van het afgelopen jaar
- de visie en plannen voor de komende jaren die door het bestuur zijn geformuleerd
- alsmede de gang van zaken binnen het bestuur.

Om tot een goede beoordeling te komen kan de RvC medewerkers en instanties bij WOV consulteren. In 2021 hebben renumeratiegesprekken plaatsgevonden met de drie bestuurders van WOV. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt die door de betrokkenen zijn goedgekeurd.

Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurders is het voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Aanvullend aan de WNT-regelgeving geldt specifiek voor woningcorporaties de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toelaten instellingen volkshuisvesting'. Over het jaar 2021 heeft de RvC het functioneren van de bestuurders beoordeeld en is besloten tot verhoging van de beloning, binnen de gegeven ruimte.

Bijeenkomsten RvC

De RvC is in totaal vijf keer in een formele vergadering bijeen geweest. De meeste vergaderingen vonden door de coronamaatregelen digitaal plaats. De voorzitter van het bestuur en de bedrijfsleider waren hierbij steeds aanwezig. De vergaderingen werden soms ook door andere bestuursleden of externen, zoals de accountant, bijgewoond.

De RvC vindt het belangrijk om kennis van én binding met het werkgebied van WOV te hebben. Hier wordt onder andere invulling aan gegeven door kennis te nemen van het bezit van WOV en projecten te bezoeken. Vanwege de geldende Coronamaatregelen heeft het geplande werkbezoek in 2021 niet kunnen plaatsvinden.



Behandelde onderwerpen RvC

In de vergaderingen van de RvC in 2021 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

Februari

- Bestuursaansprakelijkheids- en ongevallenverzekering Bestuur en RvC Ter kennisname
- Concept notulen ALV Ter kennisname
- Memo inzake Treasury jaarplan Ter kennisname/ advisering
- Projectenoverzicht Ter kennisname
- Financiële hulp aan Vestia/ leningruil Ter kennisname
- Stopzetten afhandeling verhuur zgn. mastwoningen in Oostzaan Ter kennisname
- Enquête toekomstbestendigheid WOV Ter kennisname
- Start klanttevredenheids- onderzoek Ter kennisname
- Stand van zaken contracten bestuur en RvC Ter kennisname
- Status standpunt Aw inzake onverenigbaarheid bestuur t.a.v. Woningwet Ter kennisname/ advisering
- Renumeratie bestuur Afspraak
- Zelfevaluatie RvC Afspraak
- Stand van zaken noodzaak aanpassing Statuten Ter kennisname
- Stand van zaken voortgang Jaarrekening 2020 Ter kennisname
- Stand van zaken samenwerking WW en de Vooruitgang Ter kennisname/ advisering

April

- Oplevering 33 nieuwbouwwoningen Ter kennisname
- Tekstbijdrage RvC voor Jaarverslag 2020 Besluit
- Concept Jaarrekening en Jaarverslag Ter kennisname
- Renumeratieproces Besluit
- Reactie Aw inzake positie bestuurder/Woningwet Ter kennisname
- Reactie Aw inzake rechtmatigheid Ter kennisname
- Jaarverslag 2019 Ter kennisname
- Bestuursnotulen en besluitenlijst Ter kennisname

- Rapport Vannimwegen Ter kennisname/ advisering
- Vestia dossier Besluit
- Voortgangsrapport bevindingen interim-controle accountant (BDO) Ter kennisname
- Contracten bestuurders Goedkeuring
- Stand van zaken projecten Ter kennisname

Mei

- Bestuursnotulen en besluitenlijst Ter kennisname
- Stand van zaken projecten Ter kennisname
- Sessies ter bespreking rapport Vannimwegen Afspraak
- Digitale ALV Afspraak
- Memo "Stadsrand en verder" Ter kennisname/ advisering
- Kwartaalrapportage Q1 Ter kennisname
- Invloed Corona-maatregelen op organisatie Ter kennisname/ advisering
- Jaarrekening 2020 Goedkeuring/ Besluit
- Jaarverslag 2020 Goedkeuring/ Besluit
- Treasurystatuut (april 2021) Goedkeuring/ Besluit
- Populair jaarverslag 2020 Ter kennisname
- Accountantsverslag 2020 Goedkeuring

Oktober

- Stand van zaken vertrek bedrijfsleider Ter kennisname
- Reactie personeel op toekomst WOV Ter kennisname
- Beoordelingsbrief WSW inzake borgingsplafond Ter kennisname
- Evaluatie ALV van juni Ter kennisname
- Kwartaalrapportage Q2 2021 Ter kennisname
- Projectenoverzicht Ter kennisname
- Onderhoudsproces Ter kennisname
- Klanttevredenheidsonderzoek Ter kennisname
- Herijking volmacht WSW Goedkeuring/ Besluit
- Vestia leningenruil Goedkeuring/ Besluit
- Jaarplan 2022 en MJB 2022 t/m 2031 Goedkeuring/ Besluit

Vervolg oktober 2021 behandelde onderwerpen RvC

- Treasury jaarplan 2022 Goedkeuring/
Besluit
- Concept controleplan BDO Goedkeuring/
Besluit

December

- Bestuursnotulen en besluitenlijst Ter kennisname
- Nieuw computersysteem Ter kennisname/
advisering
- Prestatieafspraken Ter info
- Stand van zaken WOV;
toekomstbestendigheid Ter kennisname/
advisering
- Offerte tijdelijke
bestuurssecretaris Goedkeuring
- Gecorrigeerde MJB Goedkeuring/
2022 t/m 2031, Besluit
versie 11-12-2021
- Verbouwing/verhuizing Ter kennisname/
kantoor WOV advisering
- Kwartaalrapportage Q3 Ter kennisname
- Concept rapportage Ter kennisname
Belastingdienst
- Rechtmatigheidsoordeel Ter kennisname
Aw verslagjaar 2020
- Projectenoverzicht Ter kennisname
- Terugkoppeling ALV Ter kennisname
van november
- Concept-vergaderschema 2022 Ter kennisname/
advisering
- Afscheid notulist

Zelfevaluatie

De RvC hecht eraan om het eigen functioneren met elkaar te bespreken en daarvan te leren. Daarom evalueert de RvC jaarlijks, dit heet een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar wordt de zelfevaluatie begeleid door een externe deskundige. De zelfevaluatie van 2021 is helaas uitgesteld naar 2022 als gevolg van de Coronamaatregelen die het onmogelijk maakten om elkaar te ontmoeten. Dit was belangrijk voor de leden van de RvC omdat zij op dat moment nog maar kort actief waren in de nieuwe samenstelling. Deze zelfevaluatie zal plaatsvinden in 2022 onder begeleiding van een externe deskundige.

De Rol Van De Accountant

Het accountantsbureau BDO heeft voor het derde achtereenvolgende jaar de opdracht gekregen de jaarrekening te controleren.

Nevenactiviteiten RvC-leden

RvC-leden hebben doorgaans een reguliere baan of zijn gepensioneerd. Dit staat hierboven reeds vermeld. Van belang is dat zij ook daarnaast geen nevenactiviteiten uitoefenen waarbij er sprake is van (een schijn van) belangenverstremgeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van WOV. Daarom worden nevenfuncties jaarlijks geïnventariseerd en zijn hieronder vermeld.

Naam	Nevenfunctie(s)
I.R. Algera	Voorzitter van kerkenraad / bestuur van de Protestantse gemeente in Oostzaan (2021)
	Bestuursvoorzitter Oostzaanse Bridge Club (OBC)
	Bestuurslid Stichting Belbus Oostzaan
	Bestuurslid Stichting Oudheidskamer Oostzaan
	Vrijwilliger Stichting Theater De Kunstgreep
	Vrijwilliger/taxichauffeur Stichting Belbus Oostzaan

J. A. Oostenbrink	Voorzitter Stichting De Zeehoek
	Voorzitter Zwembad Wognum-Nibbixwoud
	Bestuurslid Stichting Samenwerkende Zwembaden West-Friesland
	Voorzitter Adviesraad Gezinshuis Zwaagdijk

B. van Goudoever	Penningmeester Overvoorde-Gordon Stichting
------------------	---

Beloning RvC

De hoogte van de beloning van de RvC wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering van WOV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT). De vergoeding van de leden van de RvC bedroeg even als in 2020 €3.000 per jaar voor een regulier lid en €4.000 per jaar voor de voorzitter. Alle bedragen zijn, indien van toepassing, exclusief btw.

Beloning bestuur

De hoogte van de beloning van het bestuur wordt vastgesteld door de ALV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg in 2021 €21.180.

De hoogte van de beloning van de bedrijfsleider viel ook binnen de normen van de WNT. In 2021 bedroeg de beloning €74.995.

Na een fiscale toetsing door de Belastingdienst is eind 2021 vastgesteld dat de arbeidsrelatie van bestuurders gelijkgesteld wordt aan een dienstverband. De aanbevelingen van de Belastingdienst zijn opgevolgd en met terugwerkende kracht naar 1 januari 2021 verwerkt in de loonadministratie.

De WOV in transitie

De corporatiewereld is in de afgelopen jaren erg veranderd. Er zijn strikte regels en normen waaraan corporaties moeten voldoen. Een corporatie heeft tenslotte een belangrijke maatschappelijke taak en werkt met maatschappelijk geld. Ook de maatschappij verandert. En de WOV verandert mee.

In 2019 en 2020 zette WOV de eerste stappen. Met de professionalisering van de organisatie die aansluit bij de eisen van deze tijd. Vernieuwingen om te kunnen reageren op de ontwikkelingen in volkshuisvestingsland. Vernieuwingen die noodzakelijk zijn. Ook omdat de personele bezetting van WOV verandert, zoals diverse medewerkers die in 2021 de pensioengerechtigde leeftijd bereikten.

In 2021 is dit proces van professionalisering voortgezet. Onderhouds-, verhuur- en nieuwbouwplannen zijn doorgegaan en deels gerealiseerd. Deze veranderingen verlopen niet altijd rimpelloos. Niet alles zat

mee. En sommige ontwikkelingen doen ook pijn. De ingezette richting binnen de WOV heeft de steun van de Raad van Commissarissen. Dit is door de RvC ook expliciet benadrukt in de Algemene Ledenvergadering van november 2021.

De effecten van de Coronapandemie waren zichtbaar in de Oostzaanse gemeenschap. Onze huurders, leden van de vereniging, medewerkers en leveranciers van WOV werden geraakt, zijdelings dan wel ernstig. Het realiseren van de voorgenomen veranderingen was daardoor niet altijd haalbaar.

2021 was een jaar met zorgen en tegenslagen, toch is er volkshuisvestelijk veel bereikt. Er zijn nieuwe woningen opgeleverd en een aanzienlijke aantal woningen is gerenoveerd en verduurzaamd. De WOV heeft zich goed door 2021 heen weten te slaan. Dit geldt niet alleen voor de werkorganisatie, maar ook voor de nieuw samengestelde Adviesraad die goed functioneert. En voor de huurdersvereniging HVO en de Gemeente Oostzaan, die nauw betrokken zijn bij WOV.

De RvC blikkt positief terug op 2021 en kijkt met vertrouwen uit naar 2022 en volgende jaren. We danken iedereen die zich heeft ingezet voor WOV. Bijzondere dank gaat uit naar onze medewerkers, die zich onder de uitdagende Corona-omstandigheden zijn blijven inspannen om het waardevolle werk voor huurders, leden en andere belanghebbenden te blijven verrichten.

Persoonlijke noot

Ik ben zelf in december 2020 toegetreden tot de Raad van Commissarissen van WOV. 2021 was voor mij dus het eerste jaar om WOV in deze rol mee te maken. Ik heb het als een warm bad ervaren, met fijne collega's en een goede samenwerking met bestuur en werkorganisatie.

Ids Algera

Voorzitter Raad van Commissarissen WOV



Jaarrekening 2021 | Inhoud

Kengetallen	41	5 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	76
1 Balans per 31 december 2021	42		
2 Winst- en verliesrekening over 2021	44	6 Overige gegevens	90
3 Kasstroomoverzicht	45	6.1 Statutaire regeling	90
		6.2 Controleverklaring van de accountant	91
		6.3 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen	95
4 Toelichting behorende bij de jaarrekening	46		
4.1 Algemeen	46		
4.2 Grondslagen van waardering activa en passiva	46		
4.2.1 Regelgeving	46		
4.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar	47		
4.2.3 Oordelen en schattingen	47		
4.2.4 Schattingswijziging	47		
4.2.5 Presentatiewijziging	47		
4.2.6 Salderen	47		
4.2.7 Financiële instrumenten	47		
4.2.8 Materiële vaste activa	47		
4.2.9 Financiële vaste activa	51		
4.2.10 Vorderingen	51		
4.2.11 Liquide middelen	52		
4.2.12 Voorzieningen	52		
4.2.13 Belastingen	53		
4.2.14 Langlopende schulden	54		
4.2.15 Kortlopende schulden	54		
4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening	55		
4.3.1 Algemeen	55		
4.3.2 Huuropbrengsten	55		
4.3.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten	55		
4.3.4 Overheidsbijdragen	55		
4.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	56		
4.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	56		
4.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	56		
4.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56		
4.3.9 Netto resultaat overige activiteiten	56		
4.3.10 Overige organisatiekosten	56		
4.3.11 Leefbaarheid	56		
4.3.12 Rentebaten en rentelasten	57		
4.3.13 Belastingen	57		
4.4 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	57		
4.5 Toelichting op de balans	58		

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
- woningen (Daeb-vastgoed)	1.022	989	989	1.009	1.010
- woningen (Niet-Daeb vastgoed)	21	21	21	21	20
- niet-woningen (Niet-Daeb-vastgoed)	2	2	2	3	3
Totaal	1045	1.012	1.012	1.033	1.033

Boekwaarde per woning	191.763	163.247	150.275	142.071	127.934
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	76.366	60.312	60.312		
Gem.grondslag onroerende zaakbelasting per verhuureenheid	247.129	249.929	0	182.616	176.780

Woningen in aanbouw	0	33	33	0	0
Woningen sloop	0	0	20		

Aantal woningen naar huurprijsklasse					
- goedkoop	179	193	198	240	251
- betaalbaar	675	581	581	578	585
- duur	168	215	210	191	171
- geliberaliseerd (commercieel vastgoed)	21	21	21	21	20

Kwaliteit					
- kosten klachten-en mutatieonderhoud per verhuureenheid	1.710	886	552	757	906
- kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	428	397	715	400	157
- totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	2.138	1.302	1.267	1.157	1.063

Het verhuren van woningen					
- mutatiegraad in % van het totaal aantal woningen	8,2	4,0	5,4	5,39	4,37
- huurachterstand in % van de jaarhuur	0,26	0,12	0,28	0,29	0,26
- huurderiving in % van de jaarhuur	1,96	1,04	0,09	0,71	0,56

Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	86,3%	85,6%	84,7%	87,5%	85,4%
Liquiditeit - current ratio	1,9%	0,4%	1,20	3,13	2,91
Rentabiliteit eigen vermogen	17,5%	10,8%	2,2%	12,8%	2,6%
Rentabiliteit vreemd vermogen	1,9%	2,3%	2,6%	3,2%	3,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	15,1%	9,2%	2,3%	11,8%	3,1%

Balans en Winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
- eigen vermogen	176.755	148.737	134.028	133.411	117.384
- netto-huren woningen en woongebouwen	6.899	6.664	6.586	6.466	6.324
- afschrijvingen	22	21	17	14	13
- lasten onderhoud	2.456	1.512	1.481	1.195	1.098
- jaarresultaat	28.018	14.710	3.002	16.096	2.964

Personeelsbezetting					
- aantal formatieplaatsen (FTE)	7,6	6,8	6,5	4,7	5,09
- aantal personeelsleden in dienst per 31-12	8	10	10	7,00	7,00

Activa

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	194.877.860	160.198.202
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	5.514.634	5.007.859
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	397.619	7.357.031
	<u>200.790.113</u>	<u>172.563.092</u>
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	87.246	97.751
	<u>200.877.359</u>	<u>172.660.843</u>
Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	93.942	24.704
	<u>93.942</u>	<u>24.704</u>
Totaal van vaste activa	<u>200.971.301</u>	<u>172.685.547</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
x. Vastgoed bestemd voor verkoop	535.000	0
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	18.106	8.074
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	62.947	12.203
8. Overige vorderingen	0	0
9. Overlopende activa	113.064	286.192
	<u>194.117</u>	<u>306.469</u>
10. Liquide middelen	3.123.158	757.904
Totaal van vlottende activa	<u>3.852.275</u>	<u>1.064.373</u>
Totaal	<u>204.823.576</u>	<u>173.749.920</u>

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Eigen vermogen		
11. Herwaarderingsreserve	143.443.683	120.362.977
12. Overige reserves	32.786.902	27.888.346
13. Verenigingsreserve	524.789	486.058
Totaal van eigen vermogen	<u>176.755.374</u>	<u>148.737.381</u>
Voorzieningen		
14. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
15. Overige voorzieningen	47.276	52.550
Totaal van voorzieningen	<u>47.276</u>	<u>52.550</u>
Langlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	25.536.390	21.686.072
17. Overige schulden	436.243	402.227
Totaal van langlopende schulden	<u>25.972.633</u>	<u>22.088.299</u>
Kortlopende schulden		
18. Schulden aan kredietinstellingen	927.014	887.829
19. Schulden aan leveranciers	544.612	680.449
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	171.911	587.652
21. Overlopende passiva	404.756	715.760
Totaal van kortlopende schulden	<u>2.048.293</u>	<u>2.871.690</u>
Totaal	<u>204.823.576</u>	<u>173.749.920</u>

	2021 €	2020 €
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	6.899.380	6.664.111
Opbrengsten servicecontracten	268.360	145.045
Overige opbrengsten	-	-
Lasten servicecontracten	-144.019	-108.844
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-544.527	-474.474
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.455.867	-1.512.101
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.231.107	-1.775.337
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.792.220	2.938.400
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-108.174	-496.898
Niet gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.031.097	13.357.307
Waardeverandering vastgoedportefeuille	26.922.923	12.860.409
Opbrengst overige activiteiten	49.169	123.358
Kosten overige activiteiten	-12.000	-52.949
Netto resultaat overige activiteiten	37.169	70.409
Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	-852.065	-320.446
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	14.794
Rentelasten en soortgelijke kosten	-502.736	-518.473
Saldo financiële baten en lasten	-502.736	-503.679
Totaal van resultaat voor belastingen	28.397.511	15.045.093
Belastingen	-379.518	-335.526
Totaal van resultaat na belastingen	28.017.993	14.709.567

	2021 €	2020 €
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	6.969.451	6.666.565
Vergoedingen	-113.368	201.119
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	62.535	77.520
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.918.618</u>	<u>6.945.204</u>
Uitgaven		
Erfpacht	-88.557	-88.557
Betalingen aan werknemers	-593.616	-592.391
Onderhoudsuitgaven	-1.991.442	-1.234.692
Overige bedrijfsuitgaven	-1.416.425	-1.484.993
Betaalde interest	-495.626	-532.441
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.415	-6.444
Verhuurdersheffing	-400.965	-1.191.729
Vennootschapsbelasting	-499.478	-1.732.781
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.492.524</u>	<u>-6.864.028</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.426.094</u>	<u>81.176</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA uitgaande kasstroom		
Huur, woon- en niet woongelegenheden in exploitatie	-160.155	-148.846
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.012.857	-4.486.112
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.289.979	-4.419.462
Investering overig	-14.415	-31.985
<i>Verwerving van materiele vaste activa</i>	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	4.304.395	6.300.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-848.557	-824.334
Aflossing ongeborgde leningen	-39.272	-37.736
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>3.416.566</u>	<u>5.437.930</u>
Toename/afname van geldmiddelen	<u>2.365.254</u>	<u>-3.567.299</u>

4.1 Algemeen

De WOV is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij is statutair gevestigd te Oostzaan en staat ingeschreven onder nummer 35017759 bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is feitelijk gevestigd op de Jac. Corneliszstraat 8, 1511 BM in Oostzaan.

De WOV heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De bestaande vastgoedportefeuille bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Functioneel model

De herziene Richtlijn 645 schrijft aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voor. Voor de resultatenrekening is er een functioneel model voorgeschreven. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Sinds maart 2020 heeft de hele wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan de WOV haar dagelijkse activiteiten voortzetten, rekening houdende met de maatregelen die

noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De medewerkers werken nog steeds gedeeltelijk vanuit huis.

De economische effecten van het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. In 2021 is hier gelukkig nog niets van gebleken. Gelukkig konden de meeste van onze huurders tijdig de huur betalen. Hiernaast kunnen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Ook hier hebben we in 2021 geen hinder van gehad. De projecten voor verduurzaming en nieuwbouw aan de Dr Boomstraat zijn volgens planning in april 2021 opgeleverd.

De WOV verwacht haar activiteiten de komende periode normaal te kunnen voortzetten.

4.2 Grondslagen van waardering activa en passiva

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen.

4.2.1 Regelgeving

De WOV heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet.

Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (“WNT”) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 “Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

4.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar

In de kostenverdeelstaat is een aanpassing gedaan met betrekking tot de doorbelasting van de organisatiekosten. Hierbij is de handleiding functionele winst- en verliesrekening zoals die is gepubliceerd door SBR-wonen gehanteerd. De richtlijnen uit deze handleiding zijn verwerkt in de kostenverdeelstaat van 2021. De aanpassingen kunnen beschouwd worden als een 'schattingwijziging'. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2020 zijn niet aangepast.

4.2.3 Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOV.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

4.2.4 Schattingswijziging

Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG gebruik gemaakt van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2021 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2020 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

4.2.5 Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2021 heeft de volgende presentatiewijziging plaatsgevonden: de projecten die toezien op grote ingrepen aan bestaand bezit, worden gepresenteerd onder materiële vaste activa in exploitatie en

niet meer onder materiële vaste activa in ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan de aanpassing en uitbreiding van RJ 645.212, 217 en 18. Gezien het relatief geringe belang van de wijziging is deze prospectief verwerkt als presentatiewijziging.

4.2.6 Salderen

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

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

4.2.7 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden. Derhalve wordt in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

4.2.8 Materiële vaste activa

4.2.8.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande staatsteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen

met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en het overige DAEB-vastgoed.

Complexindeling

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

De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

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 waarden marktwaarde'). WOV hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken 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. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

De WOV hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en BOG.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

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 uitkomt. 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.

Beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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 WOV bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De WOV hanteert in

haar beleid een streefhuur gebaseerd op de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag of de liberalisatiegrens, afhankelijk van de doelgroep voor de betreffende woningen. Bij een aantal woningen wordt 75% van de, op basis van de woningwaardering maximaal toegestane huur gevraagd.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de WOV en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De definitie van de onderhoudsnorm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten vanuit het eigen beleid. Dit betreft het totaal van de posten lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige operationele lasten exploitatiebezit minus de verhuurdersheffing. De definitie van de norm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V.

De WOV heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Streefhuur		
per maand per vhe	€ 655	€ 628
Lasten onderhoud		
per jaar per vhe	€ 1.986	€ 1.530
Lasten beheer		
per jaar per vhe	€ 1.290	€ 971
Verhuurderheffing	€ 1.244	€ 1.244
Disconteringsvoet	5,52%	5,73%

Voor zover afwijkend van de voor 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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De WOV heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud en beheerlasten. Conform RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van eventuele onrendabele toppen bij aangegane verplichtingen of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

WOV heeft in 2021 een verdeelsleutel toegepast, gebaseerd op de urenbesteding van medewerkers onderverdeeld naar functionele activiteit, waarbij 1/3 van de indirecte kosten wordt toegerekend aan de projecten en daarmee buiten de normberekening voor de beleidswaarde valt. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inschatting van het management en is in verhouding tot de sector relatief hoog. Dit heeft enerzijds te maken met de kleine omvang van de organisatie en anderzijds met de omstandigheid dat 2 personen voor het overgrote deel van hun contracturen project gerelateerde werkzaamheden verrichten. Inherent aan deze inschatting van het management is dat hier een bepaalde mate van onzekerheid in kan zitten.

Ten opzichte van 2020 is de beleidswaarde 2021 met € 18,8 miljoen toegenomen.

Scheiding DAEB en Niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.

- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB huuropbrengsten.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak waar deze verschillen betrekking op hebben.
- De niet-DAEB activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 21 woningen en 2 bedrijfsruimten.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken 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 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

4.2.8.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde,

welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

4.2.8.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

4.2.9 Financiële vaste activa

4.2.9.1 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

4.2.10 Vorderingen

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

4.2.11 Liquide middelen

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

4.2.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

2.2.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de

formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de beste kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

4.2.12.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, en verlofuren.

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

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

Voorziening pensioenen

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- De WOV heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WOV betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer twee derde en de werknemer ongeveer één derde betaald.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van december 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1%. De vereiste beleidsdekkingsgraad bedroeg eind 2019 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door de WOV. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

- Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
 - de verplichting van WOV tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
 - extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door WOV toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
 - onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
 - nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

Daarnaast neemt WOV een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

4.2.13 Belastingen

4.2.13.1 Acute belastingen

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

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

4.2.13.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen.

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de WOV, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2021 te maken met de volgende latentie:

- Disagio op leningenportefeuille
- Agio op leningruil Vestia

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

4.2.14 Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Op basis van RJ-Uiting 2007-9 Richtlijn 'Overgangsbepalingen hoofdstuk 290 Financiële instrumenten' hoeft de WOV leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen.

Eventueel per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen, indien van toepassing zal hier melding van worden gedaan in de toelichting. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe leningen).

4.2.15 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Huuropbrengsten

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

4.3.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Jaarlijks wordt het overschot of tekort ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend c.q. afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen

en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

4.3.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Lastenverhouding algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

	2021	2020
Lasten verhuur en beheer	39,4%	39,4%
Service kosten (huismeester)	0,6%	0,6%
Lasten Onderhoud	16,4%	16,4%
Projecten	16,7%	16,7%
Overige organisatiekosten	27,0%	27,0%
	100,0%	100,0%

Vanwege de vergelijkbaarheid tussen de verschillende jaren is dit percentage in 2021 niet aangepast.

Afschrijvingen

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door personeel of van verrekening met toekomstige betaling door de WOV. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht.

4.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

4.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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.

4.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort (zoals verhuur en beheer en onderhoud) behoren. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringen en verhuurdersheffing en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

4.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

4.3.9 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

4.3.10 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

4.3.11 Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, camera-toezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

De gebouwgebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder Lasten Verhuur & Beheer en Onderhoud.

4.3.12 Rentebaten en rentelasten

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

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

4.3.13 Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afneembare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De WOV

heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WOV heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

4.4 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.5 Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

- 1 Daeb vastgoed in exploitatie
- 2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
- 3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
1 Daeb vastgoed in exploitatie	194.877.860	160.198.202
2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	5.514.634	5.007.859
3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	397.619	7.357.031
	<u>200.790.113</u>	<u>172.563.092</u>
<i>1 Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
De mutaties in het DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het volgende schema samengevat:		
Cum. stichtingskosten per 1 januari	43.446.972	43.343.828
Cum. herwaardering per 1 januari	116.751.230	103.923.901
Boekwaarde per 1 januari	<u>160.198.202</u>	<u>147.267.729</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	147.595	78.055
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	15.153.706	0
Herwaardering	26.617.810	12.852.418
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	-7.239.453	-25.089
Overige mutaties	0	25.089
Totaal mutaties	<u>34.679.658</u>	<u>12.930.473</u>
Cum. stichtingskosten per 31 december	58.748.273	43.446.972
Cum. herwaardering per 31 december	136.129.587	116.751.230
Boekwaarde per 31 december	<u>194.877.860</u>	<u>160.198.202</u>
Het daeb vastgoed in exploitatie omvat 1.022 (2020: 989) woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.		
<i>2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Cum. stichtingskosten per 1 januari	1.588.839	1.588.839
Cum. herwaardering per 1 januari	3.419.020	3.081.769
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.007.859</u>	<u>4.670.608</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	13.560	0
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	241.373	0
Herwaardering	413.287	504.889
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	-161.445	-167.638
Overboeking mva in ontwikkeling	0	0
Totaal mutaties	<u>506.775</u>	<u>337.251</u>
Cum. stichtingskosten per 31 december	1.843.772	1.588.839
Cum. herwaardering per 31 december	3.670.862	3.419.020
Boekwaarde per 31 december	<u>5.514.634</u>	<u>5.007.859</u>

Het niet-daeb vastgoed in exploitatie omvat 21 (2020: 21) woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en 2 bedrijfsruimtes.

Marktwaaarde

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waar-deren marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de

huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleggenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleggenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro economische parameters:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
<i>Algemeen</i>						
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Woongeleggheden</i>						
Instandhoudingsonderhoud EGW	€ 942	€ 942	€ 942	€ 942	€ 942	€ 942
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 958	€ 958	€ 958	€ 958	€ 958	€ 958
Beheerkosten EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1139%	0,1139%	0,1139%	0,1139%	0,1139%	0,1139%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Verhuurderheffing	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploteren	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Mutatiekans uitponden	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%
Juridische splitsingskosten	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3

Vervolg volgende pagina

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Verkoopkosten bij uitponden						
% van de leegwaarde	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten	9,00%					
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%
Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.						
<i>Bedrijfsroerendgoed</i>						
Instandhoudingsonderhoud m ²	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Mutatie onderhoud m ²	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijk OZB	0,2230%	0,2230%	0,2230%	0,2230%	0,2230%	0,2230%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Overdrachtskosten	9,00%					
Disconteringsvoet	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%

Verloop marktwaarde

De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:

	Verloop 2021	Verloop 2020
Marktwaarde 1-1	165.206.059	151.938.338
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Sloop	-	-
Overige voorraadmutaties	5.392.558	-
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	3.448	-2.841.051
Disconteringsvoet na validatie	-747.039	2.801.027
	-743.591	-40.024
<i>Methodische wijzigingen</i>		
Begrenzing mutatiekans	-	5.503.833
Overdrachtskosten	-10.418.826	-3.284.404
Niet verlagen van mutatiegraad uitponden	12.519.157	-
Overige rekenmethodiek	-	-34
	2.100.331	2.219.395
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Contracthuur en leegstand	718.691	2.578.986
Maximale huur	2.572.535	1.621.087
WOZ-waarde	7.426.994	9.463.807
Mutatiekans	846.951	-455.457
Overig	760.902	-107.169
	12.326.073	13.101.254
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Macro-economische parameters	1.087.734	-1.559.326
Stijging liberalisatiegrens	-915.579	
Reguliere huurstijging	-318.162	10.231
Markthuur	320.656	154.798
Leegwaardestijging	10.236.861	-4.484.020
Splitsings- en verkoopkosten	128.231	89.714
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.731.240	-1.427.133
Beheerkosten	-101.745	-165.253
Belastingen en verzekeringen	-67.842	586.510
Verhuurdersheffing	5.059.443	936.802
Disconteringsvoet	4.412.708	3.844.773
	16.111.065	-2.012.904
Totale mutatie	35.186.436	13.267.721
Marktwaarde 31-12	200.392.495	165.206.059

Vervolg volgende pagina

Het grootste effect van de waardestijging wordt veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde woz-waarde. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de potentiële verkoopopbrengsten. Daarnaast heeft de stijging van de gemiddelde markthuur van de woningen als gevolg van de marktontwikkelingen markthuur een groot effect. Ook de verlaging/afschaffing van de veruurderheffing heeft een positief effect.

Per 31 december 2021 is in totaal € 140,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 120,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Verloop beleidswaarde

De afname van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:

	Verloop 2021	Verloop 2020
Beleidswaarde 1-1	61.035.804	65.537.235
Af: beleidswaarde 1-1 niet-woningen	-150.322	-161.020
Beleidswaarde 1-1, woningen	60.885.482	65.376.215
<i>Vorraadmutaties:</i>		
Sloop	3.592.596	0
Overige voorraadmutaties		
<i>Methodische wijzigingen</i>		
Overdrachtskosten beleidswaarde	0	306.234
Overig	0	0
	0	306.234
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Contractgegevens	1.025.073	1.967.608
Maximale huur	120.241	-16.885
Woz-waarde	-3.187.028	-2.554.995
Mutatiekans doorexploiteren	245.363	204.997
Overige objectgegevens	0	0
	-1.796.351	-399.275
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Waarderingsparameters marktwaarde		
- Macro-economische parameters	1.843.577	162.857
- Verhuurderheffing	14.779.375	2.015.257
- WOZ-waarde ontwikkeling	-1.881.981	1.809.369
- Disconteringsvoet	3.614.515	7.176.677
	18.355.486	11.164.160
Waarderingsparameters beleidswaarde		
- Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	0	0
- Aanpassing streefhuurbeleid	4.265.570	1.367.797
- Erfpacht	0	313
- Aanpassingonderhoudskosten	-4.646.901	-8.941.699
- Aanpassing beheerkosten	-1.006.768	-7.988.263
	-1.388.099	-15.561.852
Totale mutatie	18.763.632	-4.490.733
Beleidswaarde 31-12, woningen	79.649.114	60.885.482
Bij: beleidswaarde 31-12 niet-woningen	152.929	150.322
Beleidswaarde 31-12	79.802.043	61.035.804

De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door het verlagen / afschaffing van de verhuurderheffing.

Vervolg volgende pagina

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van 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 verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden

gerealiseerd. Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 120,5 miljoen (2020: € 104,2 miljoen). Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

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

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Marktwaarde in verhuurde staat</i>	200.392.495	165.206.059
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	4.444.692	-3.593.047
Betaalbaarheid (huren)	-95.364.119	-76.389.045
Kwaliteit (onderhoud)	-14.381.705	-9.928.298
Beheer (beheerkosten)	-15.289.320	-14.259.865
	-120.590.452	-104.170.255
Beleidswaarde	79.802.043	61.035.804
<i>De beleidswaarde met onderscheid naar DAEB en niet-DAEB activiteiten:</i>		
DAEB activiteiten	75.839.185	57.561.384
Niet-DAEB activiteiten	3.962.858	3.474.420
Totaal	79.802.043	61.035.804

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Streefhuur per maand per vhe	€ 655	€ 635
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 1.986	€ 1.846
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.290	€ 1.260
Disconteringsvoet	5,52%	5,73%

In de onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	2021		2020	
	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 5.558.238	€ 25 lager	€ 4.793.054-
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.596.797-	€ 100 hoger	€ 3.271.795-
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.562.424-	€ 100 hoger	€ 3.205.241-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 8.551.903-	0,5% hoger	€ 6.154.164-

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

Daarnaast kan het WSW op eerste verzoek hypotheek vestigen op het ingezette onderpand.

Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen regelingen".

Er zijn geen complexen bij de WOV waarop hypotheek is gevestigd.

Brand- en stormverzekering

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuig-schade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

WOZ waarde

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerende zaakbelasting worden genoemd, groot afgerond € 258,3 miljoen. De genoemde WOZ waarde is conform de aanslag van de Gemeente.

Erfpacht

De complexen 1 t/m 5 zijn gebouwd op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden.

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

'Het verloop van deze posten in 2021 is als volgt:

	Verduurzaming complex 2,3,5	Kerkbuurt (grondpositie)	Complex 3 sloop/nwb	Dr. Boomstr.	Zuideinde 134 (grondpositie)	Totaal
Stichtingskosten per 1 januari	5.476.664	397.618	12.463	8.240.474	630.710	14.757.929
Reeds afgeboekt per 1 januari	4.485.798		0	2.915.100		7.400.898
Boekwaarde per 1 januari	990.866	397.618	12.463	5.325.374	630.710	7.357.031
<i>Mutaties:</i>						
- Investerings	1.075.350	0	0	602.591	0	1.677.942
- Overboeking	-6.552.014	0	0	-8.843.065	-535.000	-15.930.079
- Desinvesteringen	0	0	0	0	0	0
- Vrijval voorzieningen	0	0	0	0	0	0
- Afwaardering	4.485.798	0	-12.463	2.915.100	-95.710	7.292.725
Totaal van de mutaties	-990.866	0	-12.463	-5.325.374	-630.710	-6.959.413
Stichtingskosten per 31 december	0	397.618	12.463	0	95.710	505.792
Reeds afgeboekt per 31 december	0	0	12.463	0	95.710	108.173
Boekwaarde per 31 december	0	397.618	0	0	0	397.619

Grondpositie Zuideinde 134

'In 2021 is besloten de grondpositie aan Zuideinde 134 te Oostzaan te verkopen. Dit betreft de in het verleden t.b.v. nieuwbouw aangekochte grondpositie. Inmiddels is besloten om deze positie te verkopen omdat het niet mogelijk blijkt om hier voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen. De grondpositie is recent getaxeerd voor een bedrag van € 535.000. Dit is op de balans verantwoord onder de post "Voorraden; Vastgoed bestemd voor verkoop'. De afwaardering van € 95.710 is in de jaarrekening 2021 verwerkt.

Herstructurering Complex 17 Dr. Boomstraat

De vervangende nieuwbouw aan Dr. Boomstraat 10 t/m 48 zijn in 2016 gestart en is in het eerste kwartaal van 2021 afgerond.

Kerkbuurt 83-87

De WOV heeft een schetsplan gemaakt voor de bouw van minimaal 12 woningen. Het onderzoek naar de eisen van de provincie (BPL) en de omgevingsverordening, mede naar aanleiding van een agrarische bestemming in de buurt van deze locatie, is afgerond. In 2022 wordt dit plan verder uitgewerkt. Het is de verwachting dat als het

plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan dat de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden.

Verduurzaming complex 2,3,5

In 2021 is de verduurzaming van complex 2 en 3 gerealiseerd. De stichtingskosten zijn overgeboekt naar 'Vastgoedbeleggingen'. De voorbereidingskosten van de verduurzaming van complex 5 zijn verantwoord onder 'Vastgoedbeleggingen'.

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze posten in 2021 is als volgt:

	Kantoorgebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari			
- Aanschafwaarde	224.889	108.129	333.018
- Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-164.666	-70.601	-235.267
Boekwaarde 1 januari	60.223	37.528	97.751
Mutaties:			
- Investerings	0	11.884	11.884
- Afschrijvingen	-11.563	-10.826	-22.389
Totaal van de mutaties	-11.563	1.058	-10.505
Boekwaarde 31 december	48.660	38.586	87.246
Stand 31 december			
- Aanschaffingswaarde	224.889	120.013	344.902
- Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-176.229	-81.427	-257.656
Boekwaarde per 31 december	48.660	38.586	87.246

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw:
- Grond: geen afschrijving
- Oorspronkelijke bouw: 50 jaar
- Verbouwing: 25 jaar
- Inventarissen: 5 jaar

Financiële vaste activa

5 Latente belastingvordering

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Bij WOV zijn tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,99% (2020: 2,56%). De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen. Bij het contant maken is dit percentage verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

Vastgoed in exploitatie

WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

- 1 De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
- 2 De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
- 3 De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

Ad. 1

Verkopen

Uitgangspunt bij WOV is momenteel dat geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie zal plaatsvinden van het verschil in waardering. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

Toekomstige slopen

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële-fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert daarom naar nihil. Er is daarom vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

Ad. 2

Ultimo 2021 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is hoeft er geen latentie te worden gevormd.

Ad. 3

WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. Ultimo 2021 moet in de toekomst per saldo nog een opwaardering genomen worden van € 567.344. Conform de Aedesnotitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

Vastgoed in ontwikkeling

Activa ten dienste van de exploitatie

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 87.246.

De fiscale waarde bedraagt ultimo 2021 € 266.076.

Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en door evt. verkoop van de bedrijfsmiddelen. Hiervan heeft het grootste deel betrekking op de waardering van het kantoorpand. Een latentie t.a.v. dit verschil is niet materieel.

(Dis)agio leningen

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande op 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2021 tegen de contante waarde berekend op € 24.704. Per ultimo 2020 bedroeg de latentie € 24.704. De afname van € 4.313 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 21,7% vanaf 2022.

Financiële vaste activa

5 Latente belastingvordering

DAEB en niet-DAEB vastgoed

	Commerciële waarde ultimo boekjaar	Inschatting fiscale waarde ultimo boekjaar	Vershil
Vastgoed in exploitatie	200.392.494	191.734.218	-8.658.276
Vastgoed in ontwikkeling	397.619	291.693	-105.926
	<u>200.790.113</u>	<u>192.025.911</u>	<u>-8.764.202</u>

De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft ultimo 2021 een bedrag van € 192,0 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 200,8 miljoen.

De nominale belastingsschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 2,2 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Dit betreft DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling welke in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. WOV heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

De nominale waarde van de actieve belastinglatentie is als volgt opgebouwd:

Actieve latenties	Bedrijfsec. waarde	Fiscale waarde	Fiscale grondslag	Latentie Nominaal	Latentie Contant
Disagio op leningenportefeuille	0	0	149.484	38.567	33.821
Leningruil Vestia	0	236.469	236.469	61.009	60.121
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie			0	0	0
Totaal				<u>99.576</u>	<u>93.942</u>

De mutatie van de belastinglatentie wordt veroorzaakt door de rentevoet en het vennootschapspercentage. De rente is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet van de WOV van 1,99% (2020: 2,56%). De vennootschapsbelasting is gebaseerd op het belastingtarief van het aankomende jaar, namelijk 25,8% (2020:25%).

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

Latente belastingvordering vanwege leningen o/g

Stand per 1 januari	24.704	28.868
Mutatie	9.117	-4.164
Stand per 31 december	33.821	24.704

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2021 tegen de contante waarde berekend op € 33.821. Per ultimo 2020 bedroeg de latentie € 24.704. De afname van € 4.313 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening.

De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 21,7% vanaf 2022.

Latente belastingvordering ivm leningruil Vestia

Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	60.121	0
Stand per 31 december	60.121	0
Totale latente belastingvordering per 31 december	93.942	24.704

Flottende activa

Vorraden

x Vastgoed bestemd voor verkoop

Vervaardigingsprijs grondpositie	535.000	0
----------------------------------	---------	---

Dit betreft de in het verleden t.b.v. nieuwbouw aangekochte grondpositie. Inmiddels is besloten om deze positie te verkopen omdat het niet mogelijk blijkt om hier voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen. Naar verwachting wordt deze grondpositie in 2021 verkocht tegen de boekwaarde.

Vorderingen

6 Huurdebiteuren	18.106	8.074
7 Belastingen en overige vorderingen	62.947	12.203
8 Overige vorderingen	0	0
9 Overlopende activa	113.064	286.192
	194.117	306.469

6 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

Zittende huurders	19.302	21.181
Vertrokken huurders	260	1.937
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.456	-15.044
	18.106	8.074

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting 2020	12.203	12.203
Vennootschapsbelasting 2021	50.744	0
	62.947	12.203

8 Overige vorderingen

Overige vorderingen	0	0
	0	0

9 Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	0	416
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	47.429	44.659
Te ontvangen uitkering n.a.v. ziekte	0	28.595
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	0	202.330
Overige	65.635	10.192
	113.064	286.192

10 Liquide middelen

Kas	0	0
Rekening-courant Rabobank	15.771	20.157
Rekening-courant ING-Bank	3.103.357	713.718
Spaarrekening ING-Bank	4.030	24.029
Totaal	3.123.158	757.904

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.

De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

Eigen vermogen

11 Herwaarderingsreserve	143.443.683	120.362.977
12 Overige reserves	32.786.902	27.888.346
13 Verenigingsreserve	524.789	486.058
	<u>176.755.374</u>	<u>148.737.381</u>

11 Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	120.362.977	107.005.670
---------------------	-------------	-------------

Mutaties:

Presentatiewijziging n.a.v. correctie 2020	-25.089	0
Reeds afgewaardeerd tijdens de bouw	-7.400.898	0
Mutatie door herwaardering	30.506.693	13.357.307
	<u>23.080.706</u>	<u>13.357.307</u>
Stand per 31 december	<u>143.443.683</u>	<u>120.362.977</u>

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of -vermindering zich voordoet.

12 Overige reserves

Stand 1 januari	27.888.346	26.599.766
Mutaties:		
Resultaat boekjaar	28.017.993	14.709.567
Resultaatbestemming vereniging	-38.731	-63.680
Presentatiewijziging herwaarderingsreserve	25.089	0
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-23.105.795	-13.357.307
	<u>4.898.556</u>	<u>1.288.580</u>
Stand 31 december	<u>32.786.902</u>	<u>27.888.346</u>

Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat over 2021 van € 28.017.993 (2020: € 14.709,567) is toegevoegd aan de overige reserves.

13 Verenigingsreserve

Stand 1 januari	486.058	422.378
Bij: resultaatbestemming	38.731	63.680
Stand per 31 december	<u>524.789</u>	<u>486.058</u>

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 4% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar.

De toevoeging kan als volgt worden gespecificeerd:

Verenigingsresultaat	19.289	16.785
Vrijval reservering jubileumboek		
100 jarig bestaan WOV	0	30.000
Rente over beginstand	19.442	16.895
	<u>38.731</u>	<u>63.680</u>

WOV bestond in november 2018 100 jaar. Naast de feestelijke activiteiten in 2018 ontstond het idee om een jubileumboek uit te brengen, waarvoor een reservering is opgenomen. Door wisselingen in het bestuur en andere prioriteiten van de WOV is dit boek niet geschreven en valt de reservering vrij.

Voorzieningen

14 Voorziening onrendabele investeringen	0	0
15 Overige voorzieningen	47.276	52.550
	<u>47.276</u>	<u>52.550</u>

14 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	0	3.911.699
Dotatie	0	496.898
Onttrekking	0	-4.408.597
Stand 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten van projecten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen waarvoor nog voldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

15 Overige voorzieningen

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget.

Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

Stand 1 januari	52.550	37.513
Mutatie boekjaar	-5.274	15.037
Stand 31 december	<u>47.276</u>	<u>52.550</u>

Langlopende schulden

16 Schulden aan kredietinstellingen	25.536.390	21.686.072
17 Overige schulden	436.243	402.227
	<u>25.972.633</u>	<u>22.088.299</u>

16 Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2021 is als volgt:

Stand 1 januari	22.573.901	17.135.970
Nieuwe leningen	4.304.395	6.300.000
Agio op nieuwe leningen	472.937	0
Af: - Aflossing	-887.829	-862.069
Af: - Contractuele aflossingen ineens	0	0
Subtotaal	<u>26.463.404</u>	<u>22.573.901</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-927.014	-887.829
Stand 31 december	<u>25.536.390</u>	<u>21.686.072</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	927.014	887.829
Aflossingsverplichting > 2 ≤ 5 jaar boekjaar	3.503.025	3.340.833
Aflossingsverplichting > 5 jaar	22.033.365	18.345.239
	<u>26.463.404</u>	<u>22.573.901</u>

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 25.862,799 (2020: € 22.406.961) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire systeem.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 1,99% (2020: 2,56%). Het rentetype varieert van 0,0% tot en met 4,86% al naar gelang het tijdstip van het afsluiten van de betreffende lening.

Duration

De duration van de leningen bedraagt 9,39 jaar (2020: 9,51).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond € 30,6 miljoen (2020: € 28,3 miljoen).

17 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

De specificatie daarvan is als volgt :

Stand per 1 januari	402.227	402.030
- rentetoevoeging	395	408
- ontvangen waarborgsommen	58.873	25.758
- terugbetaalde waarborgsommen	-21.141	-21.909
- terugbetaalde rente	-4.111	-4.060
Stand per 31 december	436.243	402.227
De post is nader te specificeren in:		
Waarborgsommen	371.384	333.652
Toegerekende rente	64.859	68.575
Totaal	436.243	402.227

Bij verhuur van woningen dient thans een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort. Over het gemiddelde saldo van de waarborgsommen en de over voorgaande jaren toegevoegde rente is in het boekjaar 0,1% rente berekend. De waarborgsom inclusief de rente wordt bij beëindiging van de huur-overeenkomst verrekend.

Kortlopende schulden

18 Schulden aan kredietinstellingen	927.014	887.829
19 Schulden aan leveranciers	544.612	680.449
20 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	171.911	587.652
21 Overlopende passiva	404.756	715.760
	2.048.293	2.871.690

18 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	927.014	887.829
Rekening-courantkrediet (Bank)	0	0
	927.014	887.829

19 Schulden aan leveranciers

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud	544.612	680.449
---	---------	---------

20 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	150.935	580.240
Loonheffing	15.295	0
Pensioenpremies	5.681	7.412
	171.911	587.652

21 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	236.870	249.560
Vooruitontvangen huren	48.095	49.531
Te verrekenen huur hoogspanningswoningen	0	18.409
Te verrekenen waarborgsommen	4.586	5.792
Te verrekenen servicekosten	52.650	349.926
Diversen	62.555	42.542
Totaal	404.756	715.760

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Binnen het treasurybeleid van de WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Marktrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de WOV marktrisico loopt.

Valutarisico

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijstrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijstrisico's aanwezig zijn.

Renterisico

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele rente-afspraken loopt De WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de WOV risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door de in 2020 aangetrokken lening met een flexibele hoofdsom is het risico op overliquiditeit gemitigeerd.

Stikstof- en PFAS-problematiek

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Verplichtingen inzake nieuwbouw

Ontwikkel- & realisatieovereenkomst

Er is in 2018 een verplichting aangegaan inzake het nieuwbouwproject Kerkbuurt 83-87 met Bouwers van Braam Minnesma B.V. voor een totaalbedrag van € 1.910.000.

De WOV heeft een schetsplan gemaakt voor de bouw van minimaal 12 woningen.

Op dit moment loopt nog een onderzoek naar de eisen van de provincie (BPL) en de omgevingsverordening. Het is de verwachting dat als het plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan dat de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden.

Aankoop grondpositie

Er is in 2019 een koopovereenkomst gesloten voor een terrein op Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi), voor een totaalbedrag van € 275.000 k.k., voor de bouw van tenminste 10 sociale huurwoningen. De levering hiervan vindt plaats uiterlijk twee weken nadat de omgevingsvergunning is verleend en de bouwkaavel door verkoper bouwrijp is gemaakt. De plannen zijn in voorbereiding. De bouwvergunning wordt eind 2022 verwacht.

WSW obligoverplichting

De WOV heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze geldleningsovereenkomst sluit aan op hetgeen is vereist. Het maximum bedrag van de geldleningsovereenkomst is het gecommiteerd obligo.

Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Het gecommiteerd obligo bedraagt eind 2021 € 0,7 miljoen. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek worden gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Daarnaast heeft de WOV uit hoofde van het borgingsstelsel een obligoverplichting jegens WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% van het geborgd schuldrestant.

Erfpachtverplichtingen

De WOV is erfpachtcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het Daeb/niet-daebe vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar.

Met ingang van het jaar 2034 zullen met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken worden gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

Erfpachtsverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtsverplichting > 2 ≤ 5 jaar boekjaar	354.304	354.304
Erfpachtsverplichting > 5 jaar	620.032	708.608
Totaal	1.062.912	1.151.488

Leaseverplichtingen

Voor het kopieerapparaat is er een leaseovereenkomst afgesloten voor € 4.748 per jaar. De ingangsdatum is 1 februari 2017, de looptijd 5 jaar.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen DAEB	6.807.288	6.501.640
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	217.035	220.065
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	12.785	12.660
Subtotaal	7.037.108	6.734.365
Af:		
- Huurderving wegens leegstand	-137.822	-70.233
- Huurderving wegens oninbaar	94	-21
Subtotaal	-137.728	-70.254
	6.899.380	6.664.111

Vanwege overheidsmaatregelen was er per 1 juli 2021 geen jaarlijkse huurverhoging (2020: 2,22 %).

2 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	173.492	147.693
Vergoedingsderving	-7.353	-2.648
	166.139	145.045
Correctie voorgaande jaren	102.221	0
Totaal vergoedingen	268.360	145.045

Vanwege het grote aantal woningen dat in 2021 leeg stond is besloten de kosten leegstand voor rekening van de WOV te nemen.

In 2019 is een inschatting gemaakt voor een correctie voorgaande boekjaren. Het maximaal te restitueren bedrag aan doorberekende servicelasten over de afgelopen 5 jaar is toen geschat op € 290.000.

Het betrof hier voornamelijk een onjuiste interpretatie van de door te belasten kosten voor cv onderhoud. Dit bedrag was in de balans opgenomen als voorziening. In 2021 heeft de correctie voorgaande plaatsgevonden. De impact was aanmerkelijk lager dan voorzichtigheidshalve was aangenomen. Het verschil tussen de raming in 2019 en 2020 is in het boekjaar 2021 als correctie verwerkt.

3 Lasten servicecontracten

Kosten overige zaken, leveringen en diensten	144.019	108.844
--	---------	---------

4 Overige opbrengsten

Overige opbrengsten	0	0
---------------------	---	---

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

	2021	2020
Lonen en salarissen	598.372	552.268
Overige personeelskosten	36.904	45.354
Huisvestingskosten	13.494	14.447
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	22.388	21.039
Kosten bestuur en rvc	51.817	73.807
Kosten flexibele schil	246.349	87.909
Accountantskosten	102.755	143.846
Advieskosten	123.736	118.342
Automatiseringskosten	75.764	64.910
Overige	82.260	65.794
	1.353.839	1.187.716

De post Lonen en salarissen bestaat uit:

	2021	2020
Lonen en salarissen	464.065	384.514
Mutatie voorziening vakantiedagen, uitgestelde beloningen en loopbaanontwikkelingsbudget	-5.274	15.037
Af:		
ontvangen		
ziekengelduitkering	-23.867	0
Sociale lasten	75.318	65.943
Premie ziekteverzuim verzekering	31.308	21.126
Pensioenlasten	56.822	65.648
	598.372	552.268

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2021	2020
Controle jaarrekening	89.217	103.980
Andere controlewerkzaamheden	12.680	8.837
Fiscale werkzaamheden	859	16.929
Andere niet-controlewerkzaamheden	0	14.100
	102.755	143.846

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van 2020 en 2021. De kosten zijn verantwoord op factuurbasis.

Verantwoording van de organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaand uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers. Vanwege de vergelijkbaarheid is de verdeling ten opzichte van 2020 niet aangepast.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

	% 2021	Lasten 2021	Lasten 2020
Lasten verhuur en beheer	39,40%	€ 533.413	€ 468.079
Service kosten (huismeester)	0,60%	€ 8.123	€ 6.651
Lasten			
Onderhoud	16,40%	€ 222.030	€ 194.785
Projecten	16,60%	€ 224.737	€ 197.755
Overige organisatiekosten	27,00%	€ 365.536	€ 320.446
	100,0%	€ 1.353.839	€ 1.187.716

5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Sociaal beheer	11.114	6.395
Toegerekende organisatiekosten	533.413	468.079
	544.527	474.474

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	517.638	406.496
Mutatie-onderhoud	1.247.501	498.788
Sociaal beheer	21.820	18.989
Doorberekende onderhoudskosten	0	-8.472
Planmatig onderhoud, inclusief contracten	446.878	401.515
	2.233.837	1.317.316
Toegerekende organisatiekosten	222.030	194.785
	2.455.867	1.512.101

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

De grond- en gebouwgebonden kosten van sociaal beheer aan het eigen bezit ad. € 21.820 die in het verleden onder Leefbaarheid werden verantwoord zijn met ingang van 2019 opgenomen onder de post onderhoud.

7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.225.965	1.194.009
Korting verhuurderheffing	-825.000	0
Saneringssteun	0	0
Onroerende zaakbelasting	622.582	544.524
Waterschapslasten	102.204	120.090
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	-15.703	-202.330
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare vordering	-14.025	0
Verzekeringen	43.817	30.487
Vorbereidingskosten project Dr. Boomstraat	0	0
Overige	2.710	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.231.107	1.775.337

Begin 2021 heeft de Hoge Raad (HR zaak 09/05224) een uitspraak gedaan inzake het bezwaar van de WOV tegen de rioolheffing over de jaren 2013 t/m 2020. De Gemeente Oostzaan is veroordeeld om de heffing en de proceskosten aan de WOV te voldoen.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling		
- Nieuwbouw		
Dr. Boomstraat	0	-487.100
- Duurzaamheidsmaatregelen complex 2	0	-112.609
- Duurzaamheidsmaatregelen complex 3	0	102.811
- Voorbereiding sloop complex 3	-12.463	0
- Lagere verkooptaxatie Zuideinde 134	-95.711	0
	-108.174	-496.898

De investering van de grondpositie Zuideinde 134 is ongeveer € 96.000 hoger dan de verkooptaxatie. Het bestuursbesluit tot verkoop van deze locatie is in 2021 genomen. Het is de verwachting dat de verkoop in 2022 zal plaatsvinden.

Voor complex 3 zijn onderzoekskosten gemaakt voor een mogelijke sloop van dit complex. Doot het bestuur is besloten om dit complex voorlopig niet te slopen maar in exploitatie te houden. De door mutatie leeggekomen woningen worden grondig aangepakt.

9 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering		
DAEB vastgoed		
in exploitatie	26.617.810	12.852.418
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed		
in exploitatie	413.287	337.251
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie, correctie voorgaande jaren		
	0	167.638
Niet gerealiseerde waardeverandering	27.031.097	13.357.307

Overige activiteiten

10 Opbrengst overige activiteiten

De "Overige bedrijfsopbrengsten" zijn als volgt te specificeren:

Vergoeding administratiekosten mutaties	5.040	2.760
Contributies	31.289	32.633
Vrijval reservering jubileumboek 100 jarig bestaan WOV	0	30.000
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	840	45.965
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
	49.169	123.358

WOV bestond in november 2018 100 jaar. Naast de feestelijke activiteiten in 2018 ontstond het idee om een jubileumboek uit te brengen, waarvoor een reservering is opgenomen. Door wisselingen in het bestuur en andere prioriteiten van de WOV is dit boek niet geschreven en valt de reservering vrij.

11 Kosten overige activiteiten

Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	40.949
Doorbelaste administratiekosten verenigingsactiviteiten	12.000	12.000
	<u>12.000</u>	<u>52.949</u>

12 Overige organisatiekosten

Agio Vestia lening	472.937	0
WSW obligoheffing	13.592	0
Toegerekende organisatiekosten	365.536	320.446
Toegerekende organisatiekosten	<u>852.065</u>	<u>320.446</u>

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten.

13 Kosten omtrent leefbaarheid

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid nog alleen kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder Leefbaarheid werden verantwoord zijn vanaf 2019 verantwoord onder Lasten verhuur en beheer en Lasten onderhoud.

Financiële baten en lasten

14 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	0	0
Geactiveerde bouwrente	0	0
Rente fiscus	0	14.794
	<u>0</u>	<u>14.794</u>

15 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	483.352	508.564
Rente waarborgsommen	395	408
Rente en kosten fiscus	0	0
Rente rekening-courant krediet/overige bankkosten	13.442	5.594
Overige rentelasten	0	0
Borgstellingsvergoeding WSW	5.547	3.907
	<u>502.736</u>	<u>518.473</u>

16 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WOV gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen 2019	0	43.565
Acute belastingen 2020	0	287.797
Acute belastingen 2021	448.756	0
Mutatie latente belastingen	-69.238	4.164
	<u>379.518</u>	<u>335.526</u>

Mutatie latente belastingen

Jaarlijkse mutatie gebaseerd op contante waarde:		4.164
- (Dis)agio leningen og	-9.117	
- Agio Vestia-leningruil	-60.121	
Effect wijziging nominale naar contante waarde:	0	0
	<u>-69.238</u>	<u>4.164</u>

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen: € 379.518 / € 28.397.511 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) * 100% = 1,34%.

Acute belastingen boekjaar 2021

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst en verliesrekening	28.397.511	15.045.093
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Fiscaal lager afschrijving	12.895	5.470
Te activeren rente op projecten	7.898	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	42.868	0
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	397.195	255.421
Fiscaal lagere lasten inzake Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	236.469	0
Fiscaal te activeren rente projecten	0	9.219
	697.325	270.110
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.174	496.898
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.031.097	-13.357.307
Fiscaal lagere bate inzake bijdrage AW	-2.962	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-268.838	-1.222.421
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-8.515	-8.515
	-27.203.238	-14.091.345
Belastbare winst	1.891.598	1.223.858
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	3.273	9.370
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	4.700	4.700
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	1.893.025	1.219.188
Af: te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	1.893.025	1.219.188
1e schijf => tot € 200.000	36.750	33.000
2e schijf => vanaf € 200.000	412.006	254.797
	448.756	287.797
Winst na belasting	1.444.269	931.391
Te betalen vennootschapsbelasting	448.756	287.797
Af: betaalde voorlopige aanslagen	499.500	300.000
Te betalen vennootschapsbelasting	-50.744	-12.203

*) Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31-12-2013 een fiscale afwaardering ad. € 6.797.350 plaats gevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 01-01-2008 structureel gedaald i.v.m. vervuiling en erfpacht. Door stijging van de WOZ waarde is van deze afwaardering in 2021 een bedrag ad. € 397.195 terug genomen (2020: € 255.421). Ultimo 2021 dient nog een bedrag van € 567.344 aan WOZ-afwaardering te worden teruggenomen.

Scheiding DAEB en Niet-DAEB

Ter nadere toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: de Winst- en verliesrekening 2021 en het Kasstroomoverzicht 2021 waarbij onderscheidt is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB -activiteiten. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2020 opgenomen.

Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheidt naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	DAEB 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020	Eliminatie 2021	Eliminatie 2020	Totaal 2021	Totaal 2020
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>								
Huuropbrengsten	6.669.560	6.431.407	229.820	232.704			6.899.380	6.664.111
Opbrengsten servicecontracten	259.585	140.026	8.775	5.019			268.360	145.045
Lasten servicecontracten	-139.310	-105.078	-4.709	-3.766			-144.019	-108.844
Overheids- bijdragen	-	-	-	-			-	-
Lasten verhuur en beheer- activiteiten	-526.721	-458.057	-17.806	-16.417			-544.527	-474.474
Lasten onderhouds- activiteiten	-2.430.727	-1.496.774	-25.140	-15.327			-2.455.867	-1.512.101
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.203.961	-1.760.697	-27.146	-14.640			-1.231.107	-1.775.337
Netto resultaat exploitatie vastgoed- portefeuille	2.628.426	2.750.827	163.794	187.573	-	-	2.792.220	2.938.400
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-108.174	-496.532	-	-366			-108.174	-496.898
Niet gereal. waarde- veranderingen vast- goed portefeuille	26.617.810	12.852.418	413.287	504.889			27.031.097	13.357.307
Waardeverandering vastgoed- portefeuille	26.509.636	12.355.886	413.287	504.523	-	-	26.922.923	12.860.409
Opbrengst overige activiteiten	46.749	74.715	2.420	48.643			49.169	123.358
Kosten overige activiteiten	-11.608	-11.585	-392	-41.364			-12.000	-52.949
Netto resultaat overige activiteiten	35.141	63.130	2.028	7.279	-	-	37.169	70.409

Vervolg volgende pagina

<i>Overige organisatiekosten</i>								
Overige organisatiekosten	-840.112	-309.359	-11.953	-11.087			-852.065	-320.446
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-	-	-			-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	14.282	-	512			-	14.794
Rentelasten en soortgelijke kosten	-486.297	-500.534	-16.439	-17.939			-502.736	-518.473
Saldo financiële baten en lasten	-486.297	-486.252	-16.439	-17.427	-	-	-502.736	-503.679
Totaal van resultaat voor belastingen	<u>27.846.795</u>	<u>14.374.234</u>	<u>550.716</u>	<u>670.859</u>	-	-	<u>28.397.511</u>	<u>15.045.093</u>
Belastingen	-367.108	-323.917	-12.410	-11.609			-379.518	-335.526
Resultaat deelneming	538.306	659.250			-538.306	-659.250		-
Totaal van resultaat na belastingen	<u>28.017.993</u>	<u>14.709.567</u>	<u>538.306</u>	<u>659.250</u>	-	-	<u>28.017.993</u>	<u>14.709.567</u>

Kasstroomoverzicht, met onderscheid naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	2021 Totaal	2020 Totaal	2021 Daeb	2021 niet-Daeb	2020 Daeb	2020 niet-Daeb
<i>Operationele Activiteiten</i>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huurontvangsten	6.969.451	6.666.565	6.741.550	227.901	6.435.902	230.663
Vergoedingen	-113.368	201.119	-109.661	-3.707	194.160	6.959
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	62.535	77.520	60.490	2.045	34.758	42.762
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	6.918.618	6.945.204	6.692.379	226.239	6.664.820	280.384
<i>Uitgaven</i>						
Erfpacht	-88.557	-88.557	-86.447	-2.110	-86.447	-2.110
Betalingen aan werknemers	-593.616	-592.391	-574.205	-19.411	-571.894	-20.497
Onderhoudsuitgaven	-1.991.442	-1.234.692	-1.974.216	-17.226	-1.226.105	-8.587
Overige bedrijfsuitgaven	-1.416.425	-1.484.993	-1.370.108	-46.317	-1.433.612	-51.381
Betaalde interest	-495.626	-532.441	-488.832	-6.794	-524.111	-8.330
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.415	-6.444	-6.415	-	-6.444	-
Verhuurdersheffing	-400.965	-1.191.729	-400.965	-	-1.191.729	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-499.478	-1.732.781	-483.145	-16.333	-1.672.827	-59.954
Saldo uitgaande kasstromen	-5.492.524	-6.864.028	-5.384.333	-108.191	-6.713.169	-150.859
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.426.094	81.176	1.308.046	118.048	-48.349	129.525

	2021 Totaal	2020 Totaal	2021 Daeb	2021 niet-Daeb	2020 Daeb	2020 niet-Daeb
<i>(Des) Investeringsactiviteiten</i>						
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Huur, woon- en niet woongelegenheden in exploitatie	-160.155	-148.846	-146.595	-13.560	-142.357	-6.489
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.012.857	-4.486.112	-1.012.857	-	-4.486.112	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.289.979	-4.419.462	-1.228.207	-61.772	-4.239.861	-179.601
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investering overig	-14.415	-31.985	-14.415	-	-31.985	-
<i>Verwerving van materiele vaste activa</i>	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>	<u>-2.402.074</u>	<u>-75.332</u>	<u>-8.900.315</u>	<u>-186.090</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>	<u>-2.402.074</u>	<u>-75.332</u>	<u>-8.900.315</u>	<u>-186.090</u>
<i>FVA</i>						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-2.477.406</u>	<u>-9.086.405</u>	<u>-2.402.074</u>	<u>-75.332</u>	<u>-8.900.315</u>	<u>-186.090</u>

	2021 Totaal	2020 Totaal	2021 Daeb	2021 niet-Daeb	2020 Daeb	2020 niet-Daeb
<i>Financieringsactiviteiten</i>						
<i>Ingaand</i>						
Nieuw te borgen leningen	4.304.395	6.300.000	4.304.395	-	6.300.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
Uitgaand	-	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-848.557	-824.334	-848.557	-	-824.334	-
Aflossing ongeborgde leningen	-39.272	-37.736	-	-39.272	-	-37.736
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.416.566	5.437.930	3.455.838	-39.272	5.475.666	-37.736
Toename/afname van geldmiddelen	2.365.254	-3.567.299	2.361.810	3.444	-3.472.998	-94.301
<i>Wijziging kortgeld</i>						
Geldmiddelen aan het begin van de periode	757.904	4.325.203				
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.123.158	757.904				
Toename/afname van geldmiddelen	2.365.254	-3.567.299				

WNT-verantwoording 2021 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 111.000. Dit is gebaseerd op de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting, klasse B. De bezoldiging van de leden van het Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2021 is als volgt:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

Gegevens 2021

	N. Moesman	N.J. van Baarsen	A.G.M. Bos	W. van den Bosch *
Functie (functienaam)	Voorzitter bestuur	Bestuurslid	Bestuurslid	Mw Sociaal beheer
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1-jan-21	1-jan-21	1-jan-21	1-jan-21
In dienst tot en met				
(datum einde functievervulling 2021)	31-dec-21	31-dec-21	31-dec-21	30-nov-21
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Ja	Ja	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,148	0,111	0,111	0,222
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.180	6.022	6.024	9.360
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.180	6.022	6.024	9.360
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.374	12.281	12.281	22.572

Vergelijkende cijfers 2020

	N. Moesman	N.J. van Baarsen	A.G.M. Bos	W. van den Bosch *
Functie (functienaam)	Voorzitter bestuur	Bestuurslid	Bestuurslid	Mw Sociaal beheer
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-jan-20	1-jan-20	30-apr-20	1-jun-20
In dienst tot en met				
(datum einde functievervulling 2020)	31-dec-20	31-dec-20	31-dec-20	31-dec-20
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Ja	Nee	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,147	0,110	0,110	0,220
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.000	6.000	4.000	5.560
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.000	6.000	4.000	5.560
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.582	11.686	7.855	13.773

* Functionaris wordt tot uiterlijk 31 mei 2024 aangemerkt als topfunctionaris in verband met de functie als bestuurder tot en met 31 mei 2020

Gegevens 2021

	M.M. Appelman
Functie (functienaam)	Bedrijfsleider
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1-jan-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling 2021)	21-okt-21
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,833
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	57.572
Beloningen betaalbaar op termijn	8.379
Totaal bezoldiging	65.951
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	74.507

Vergelijkende cijfers 2020

	M.M. Appelman
Functie (functienaam)	Bedrijfsleider
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-jan-20
In dienst tot en met (datum einde functievervulling 2020)	31-dec-20
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,806
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	65.092
Beloningen betaalbaar op termijn	11.906
Totaal bezoldiging	76.998
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	85.389

*1c. Toezichthoudende topfunctionarissen
Gegevens 2021*

	I.R. Algera	B. van Goudoever	J.A. Oostenbrink
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1-jan-21	1-jan-21	1-jan-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling 2021)	31-dec-21	31-dec-21	31-dec-21
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	4.000	3.411	3.410
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Vergelijkende cijfers 2020

	I.R. Algera	B. van Goudoever	J.A. Oostenbrink
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	16-dec-20	1-jan-20	24-apr-20
In dienst tot en met (datum einde functievervulling 2020)	31-dec-20	31-dec-20	31-dec-20
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	167	3.000	2.075
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	695	10.600	7.298

De bezoldiging van de heer I.R. Algera over 2020 ad. € 167,00 is in het kalenderjaar 2021 uitbetaald.

*2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen
Gegevens 2021*

	M.M. Appelman
Functie (functienaam)	Bedrijfsleider
Omvang dienstverband	0,833
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
<i>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</i>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	9.044
Individueel toepasselijk maximum	62.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.

3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 111.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

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.

Overige informatie

Verbonden partijen

Er zijn geen transacties aangegaan met verbonden partijen.

Werknemers

Bij de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting waren in 2021 gemiddeld 7,6 fte in dienst (2020: 6,8).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum die effect hebben op de jaarrekening.

6.1 Statutaire regeling

- 1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 2 Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
- 3 Het bestuur is verplicht van de vermogens- toestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 4 De raad van commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, accountant-administratieconsulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of aan een organisatie waarin accountants, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van commissarissen.
- 5 De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
- 6 De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, vastgesteld binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en van het advies van de adviesraad.
- 7 De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 8 De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de raad van commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overgelegd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan 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 Oostzaanse Volkshuisvesting 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. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 48. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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.

Alkmaar, 7 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

6.3 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 7 juni 2022,

N. Moesman, voorzitter

N. J. van Baarsen, bestuurslid

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 7 juni 2022,

I.R. Algera, voorzitter



Jacob Corneliszstraat 5 - 1511 BM Oostzaan