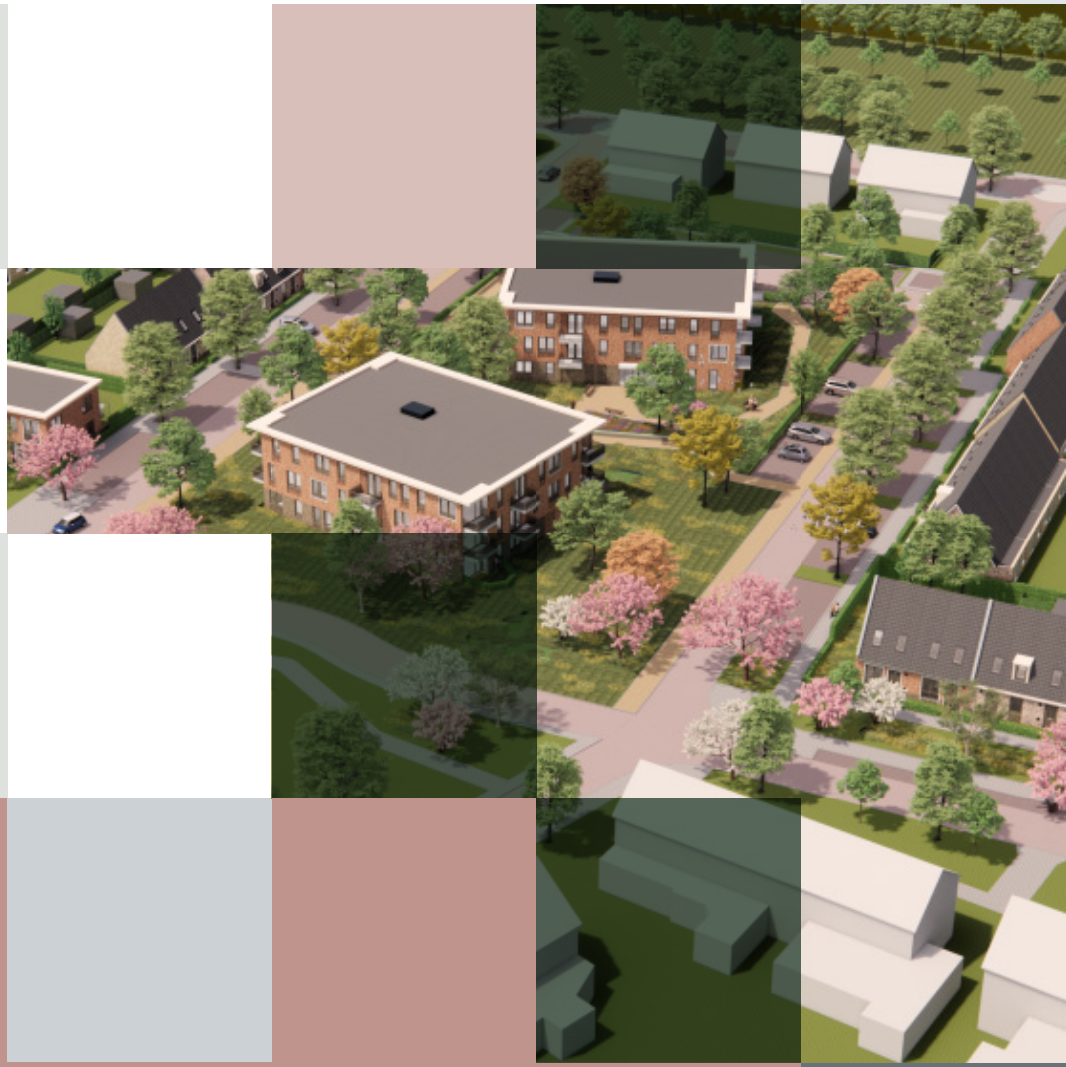
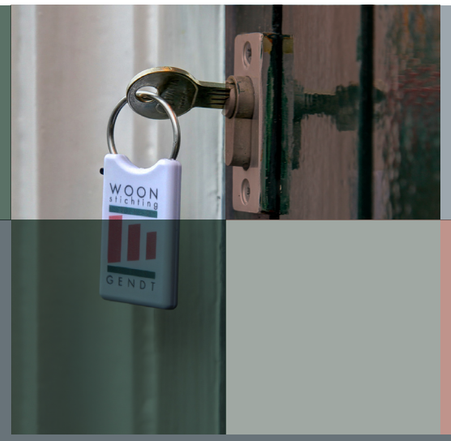
WOON stichting GENDT



Jaarverslag 2021

WOON stichting GENDT



WOONstichting Gendt
Dorpstraat 48
6691 AZ GENDT

Tel. nr.: 0481-424383
E-mail: info@woonstichtinggendt.nl
Internet: www.woonstichtinggendt.nl

KvK Nijmegen:
H 10022513
S 41085775

Inhoudsopgave

	Voorwoord		**3**
I.	**Verslag van de bestuurder**		**4**
II.	**Verslag Raad van Commissarissen**		**18**
III.	**Volkshuisvestingsverslag**		**26**
	1.	Maatschappelijke opgave	27
	2.	Wonen, zorg en welzijn	38
	3.	Leefbaarheid	40
	4.	Organisatie	42
	5.	Financiën	44
IV.	**Jaarrekening**		**52**
	1.	Balans per 31 december 2021	53
	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021	55
	3.	Kasstroomoverzicht	57
	4.	Algemene toelichting op de jaarrekening	63
	5.	Groenslagen voor de waardering van de activa en passiva	65
	6.	Grondslagen voor de bepaling resultaat	72
	7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	76
	8.	Toelichting op de balans	76
	9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	97
	10.	Toelichting op posten van het kasstroomoverzicht	105
	11.	Overige toelichtingen	106
	12.	Gebeurtenissen na balansdatum	106
	12.	Goedkeuring bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen	108
V.	**Overige gegevens**		**109**

I.

Verslag van de **bestuurder**

Voorwoord

Dit jaarverslag komt tot stand in een periode dat crises elkaar snel opvolgen; de coronacrisis, wooncrisis en klimaatcrisis. Begin 2022 brak de oorlog in Oekraïne uit. Een verschrikkelijke situatie met onbeschrijflijk veel leed. De impact van deze crises op ons werk is aanzienlijk, zowel op het huisvesten van verschillende doelgroepen, als op onze vastgoedactiviteiten en financiën. De effecten variëren van het vinden van oplossingen voor de nijpende positie van woningzoekenden tot het zoeken naar mogelijkheden voor het tijdelijk huisvesten van vluchtelingen. De economische effecten raken ook onze huurders hard; hoge inflatie, stijgende energieprijzen en energiearmoede. Grondstofprijzen stijgen, onzekerheid op de financiële markt en personeel is schaars.

Het vraagt in deze tijd de nodige inventiviteit om met de beschikbare middelen maximaal maatschappelijk resultaat te behalen en daarbij de risico's te beperken. Ondanks deze onzekere periode, zijn we in staat geweest om het afgelopen jaar mooie resultaten te behalen.

Dank aan iedereen die daar een bijdrage aan heeft geleverd

Germa Knuver
directeur-bestuurder

1.1 Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' 2021-2024 is begin 2021 vastgesteld. Het proces om te komen tot het ondernemingsplan hebben we gebruikt om ons verder te profileren en onze kracht te expliciteren. We hebben veel energie gestoken in het samen ontdekken wat de essentie is van het wonen in Gendt en wat daarin de rol is van WOONstichting Gendt. We hebben gekeken naar de ontwikkelingen in onze omgeving en de organisatie. We zijn daarover in gesprek gegaan met de Raad van Commissarissen en de medewerkers. De 'buitenwereld' hebben we naar binnen gehaald door in gesprek te gaan met onze huidige en toekomstige huurders, de gemeente, onze maatschappelijke partners en collega corporaties. Het zijn bijzonder waardevolle gesprekken geweest, die een nieuwe impuls hebben gegeven aan de samenwerking met onze belanghebbenden.

We merken dat het ondernemingsplan voorziet in de behoefte aan een gemeenschappelijke visie op de meest relevante strategische thema's. Deze visie is vertaald naar onze missie, visie, koers en maatschappelijke doelen voor de komende jaren. Het ondernemingsplan geeft onze ambities weer en fungeert als een richtinggevend raamwerk en als toetsingskader voor de uitwerking van ons beleid, onze plannen en de manier waarop wij werken.

1.2 Visitatie

In 2022 zal de periodieke visitatie plaatsvinden. In het afgelopen jaar zijn in overleg met de Raad van Commissarissen de voorbereidingen hiervoor gestart. In de aanpak vinden we het belangrijk dat we het huurdersperspectief breed in beeld krijgen. Het bureau Pentascope is geselecteerd om de visitatie uit te voeren. We kijken uit naar het visitatietraject en hopen dat de resultaten ons inzicht geven in onze maatschappelijke prestaties en ons verder helpt in de ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. De visitatie zal voor de zomer 2022 afgerond zijn.

1.3 Vastgoedsturing

Het ondernemingsplan 2021- 2024 is ook het richtinggevend kader bij de uitwerking van onze vastgoedstrategie en beleid. Met behulp van de beleidsachtbaan van Rigo werken we aan de ontwikkeling van vastgoedsturing. Begin 2020 is de portefeuillestrategie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. In de portefeuillestrategie zijn, over een beleidshorizon van tien jaar, de keuzes en bijbehorende transformatieopgave inzichtelijk gemaakt. De transformatieopgave concentreert zich in de eerste vijf jaar op het vervangen van bestaande voorraad en het toevoegen van nieuwbouw. In 2022 zal de portefeuillestrategie worden geactualiseerd. In de afgelopen maanden begint zich af te tekenen welke richting dit op zal gaan.

Ontwikkeling nieuwbouw

Vleumingen-West

De bouw van de grondgebonden woningen in Vleumingen West is voorspoedig verlopen. In het najaar zijn beide blokken van zes woningen opgeleverd. Voor dit project is de Regeling Vermindering Verhuurderheffing van toepassing. Er heeft een interne projectevaluatie plaatsgevonden, waaruit we kunnen concluderen dat we op diverse punten kunnen leren en verbeteren.

Staatsliedenbuurt

Voor de herstructurering van de Staatsliedenbuurt hebben we gekozen voor een werkwijze waarbij we in een vroeg stadium de samenwerking met de gemeente hebben gezocht. Samen met de gemeente is het programma van eisen voor de woningen, het openbaar gebied en de stedenbouwkundige visie geformuleerd. Bewoners en omwonenden hebben via een livestreambijeenkomst hun inbreng kunnen geven. De gemeente heeft op ons verzoek zitting genomen in de beoordelingscommissie. De ingediende plannen zijn tevens voorgelegd aan bewoners en omwonenden. De firma van Wijnen is geselecteerd. Van Wijnen is verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure en de realisatie van het plan. Er zullen 92 sociale huurwoningen en 29 koopwoningen in het sociale segment gerealiseerd worden. WOONstichting Gendt heeft met de gekozen werkwijze de risico's zoveel mogelijk buiten de deur gelegd. De werkwijze die we in dit traject gehanteerd hebben heeft landelijke belangstelling gekregen. In december is samen met Aedes een webinar georganiseerd.
Het uitverhuizen van de bewoners van de Staatsliedenbuurt is zeer voorspoedig verlopen. Medio 2022 zal de sloop starten. De planning is dat de nieuwbouw uiterlijk eind 2024 opgeleverd wordt.

Bibliotheek en Kosterij

Voor de verwerving van zowel de bibliotheek, als voor Villa Ganita is een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten. In overleg met de gemeente is besloten te starten met de bestemmingsplanprocedure, ondanks dat in de voorbereiding op een aantal punten nog geen overeenstemming is. Op de bibliotheeklocatie worden 12 appartementen gerealiseerd. Op de locatie Kosterij zullen ongeveer 40 appartementen gerealiseerd worden.

Bestaande bouw

Voor de complexbeheerplannen is een format ontwikkeld, dat ons helpt om zowel vanuit maatschappelijk, als vanuit vastgoed en financieel perspectief naar onze complexen te kijken en de beheermaatregelen te bepalen. We hebben een format ontwikkeld voor de complexbeheerplannen. De eerste drie integrale complexbeheerplannen zijn gereed. Het eerste complexbeheerplan is gemaakt van de wijk Lootakkers. Inmiddels is ook de eerste opzet van een integraal wijkplan voor deze wijk gereed.

Beleidsontwikkeling

We hebben een start gemaakt met de ontwikkeling van facetbeleid, zoals het (langjarig) huurbeleid, onderhoudsbeleid en duurzaamheidsbeleid. We vinden het belangrijk de huurdersvereniging te betrekken bij beleidsontwikkeling, maar vanwege de onderlinge relatie, hebben we moeten temporiseren.
Het beleid voor professioneel opdrachtgeverschap en inkoop is vastgesteld. De uitwerking hiervan start met een spendanalyse en een inkoopjaarplan. De procuratieregeling is aangepast, zodat de bevoegdheden van de managers en medewerkers passen bij hun verantwoordelijkheid.

1.4 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in de Gemeente Lingewaard worden gemaakt in goed overleg met de Gemeente Lingewaard, WOONstichting Gendt, Waardwonen, Huurdersvereniging Gendt en Bewonersraad Lingewaard. Sinds 2021 wordt gewerkt met een meerjarig hoofddocument met daarin beleidslijnen, uitgangspunten door de wet ingegeven en gezamenlijke meerjarige afspraken. De looptijd van dit hoofdocument is 2021-2025. In principe blijft het hoofdocument in deze periode ongewijzigd. In het jaardocument staan de gemaakte afspraken voor het desbetreffende jaar. Op basis van dit document vindt monitoring van de voortgang en evaluatie plaats.

In verband met een verschil van inzicht met betrekking tot de aansluiting tot het regionale woonruimte verdeelsysteem Entree heeft de Huurdersvereniging Gendt de prestatieafspraken 2020 en 2021 niet ondertekend. Eind 2021 heeft Huurdervereniging Gendt met terugwerkende kracht alsnog de prestatieafspraken 2020 en 2021 en de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 ondertekend. Hierbij is door de huurdersvereniging de aantekening gemaakt: "m.u.v. woningtoewijzing WOONstichting Gendt Entree".

1.5 Jaarlijkse huuraanpassing

We hanteren een gematigd huurbeleid gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord, dat door Aedes en de Woonbond gesloten is. In 2021 vond een eenmalige huurverlaging plaats voor huurders met een huur boven de aftoppingsgrens en een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Bij 26 huurders is de huur in 2021 verlaagd. Tot 31 december 2021 konden huurders zich bij WOONstichting Gendt melden als ze recht hadden op eenmalige huurverlaging vanwege grote inkomensdaling. Dit is niet gebeurd.

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector in 2021 te bevriezen. WOONstichting Gendt heeft daarom in 2021 de huurprijzen niet aan kunnen passen. Ook de huurdersbijdrage voor de glasverzekering en het Fonds Klein Onderhoud zijn niet verhoogd.

1.6 Communicatie met huurders en belanghouders

We vinden het belangrijk onze huurders en andere belanghebbenden te betrekken en te informeren. Dit doen we op verschillende wijzen. Zo hebben we huurders en belanghebbenden gevraagd hun inbreng te geven voor het plan Staatsliedenbuurt en is een enquête gehouden bij onze huurders over het wonen in de wijk Lootakkers.

In maart 2021 is onze nieuwe website live gegaan. Hierdoor is informatie voor huurders en informatie over WOONstichting Gendt veel beter toegankelijk. Het is voor huurders nu mogelijk om via de website diverse zaken digitaal regelen.
In 2021 heeft WOONstichting Gendt vier nieuwsbrieven verstuurd. Een van deze nieuwsbrieven was volledig gewijd aan het nieuwe ondernemingsplan 'Thuis in Gendt'. We plaatsen regelmatig nieuwberichten op onze website en sociale media, zodat we zichtbaar maken waar we mee bezig zijn.

Op woensdag 8 september 2021 organiseerden we de jaarlijkse belanghebbenden-bijeenkomst. Op de avond waren ruim 50 huurders aanwezig. Vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging Gendt en de actiegroep Gendt mot Gendt blieve waren aanwezig. Ook de politiek, collegacorporaties, de Lingewaard Energie coöperatie en leden van de Raad van Commissarissen waren er. De bezoekers werden in informatietenten rond het kantoor geïnformeerd over het werk van de woonstichting. Er stond een informatietent met informatie over de nieuwbouwplannen, het beleid voor de toekomst en de onderhoudsaanpak. Medewerkers gaven informatie en beantwoordden vragen. Verder konden de bezoekers een rondleiding krijgen door het nieuwe kantoor.

In september hebben we het college van burgemeester en wethouders ontvangen voor een werkbezoek. Het college van B&W heeft nader kennis kunnen maken met WOONstichting Gendt en we hebben op locatie huurders en verschillende projecten bezocht.

1.7 Organisatieontwikkeling

Na het vertrek van enkele medewerkers zijn alle functies in het team Wonen & Vastgoed sinds 1 september weer ingevuld. Dat betekent dat we met dit team de ontwikkeling en verbetering van de primaire processen verder in gang kunnen zetten. Er is een start gemaakt met het project verbeteren dienstverlening, waarbij we ons ten doel gesteld hebben dat in de Aedes benchmark op kwaliteit van dienstverlening een A-score behaald wordt. Dat betekent een gemiddelde waardering van onze dienstverlening met een 8. Met name voor het proces 'reparatieverzoeken' (55% van de totaalscore) is dat zeker een uitdaging. Naast alle medewerkers, worden zowel onze huurders, als de leveranciers betrokken bij dit project.

De digitale strategie, die in het voorjaar van 2021 is vastgesteld, krijgt verder invulling door onder meer de projecten 'digitaal samenwerken' en 'informatiebeveiliging en privacybescherming'. Alle medewerkers hebben via workshops en een digitale AVG-escaperoom inzicht gekregen in het belang van informatiebeveiliging. Daar waar nodig zijn verwerkersovereenkomsten gesloten.

Het team Bedrijfsvoering maakt een mooie ontwikkeling door. Dat is onder meer zichtbaar in de manier waarop het jaarplan- en begrotingsproces, de managementrapportages en de accountantscontrole opgepakt worden. Het team is gericht op continue verbeteren.
We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met Waardwonen op het gebied van Bedrijfsvoering, waardoor we minder kwetsbaar worden. De bestuurlijke uitgangspunten voor de samenwerking zijn geformuleerd. Ambitie is dat één team Bedrijfsvoering beide corporaties gaat bedienen. De eerste kennismakingen hebben plaatsgevonden en over diverse onderwerpen vindt onderling uitwisseling plaats. In het eerste kwartaal 2022 wordt nader invulling gegeven aan het programma en de bijbehorende projecten.

2. Samenwerking

2.1 Huurdersvereniging

Eind 2020 heeft WOONstichting Gendt het vertrouwen in het bestuur van de huurdersvereniging opgezegd. In 2021 is een mediation traject opgestart met als doel om het wederzijds vertrouwen te herstellen. Dit traject werd begeleid door een door HV Gendt gekozen onafhankelijke mediator. Er is een aantal mediation sessies gehouden, maar deze hebben helaas niet tot een oplossing geleid. De mediator heeft op verzoek van de Raad van Commissarissen verslag van het doorlopen traject gedaan.

In september heeft de huurdersvereniging haar Algemene Ledenvergadering gehouden. Drie bestuursleden zijn afgetreden en twee nieuwe bestuursleden zijn aangetreden. De voorzitter en secretaris zijn aangebleven.

Deze gewijzigde samenstelling van het bestuur was aanleiding om opnieuw in contact te treden. Na een kennismaking met de nieuwe bestuursleden zijn we gaan werken aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Het reguliere overleg is hervat en de samenwerkingsovereenkomst is in februari 2022 door beide partijen ondertekend.

Onze huurders hebben we via onze nieuwsbrief en onze website periodiek geïnformeerd over de relatie met de huurdersvereniging. De Raad van Commissarissen heeft vanuit hun toezichthoudende rol en verantwoordelijkheid ook een artikel in de nieuwsbrief geschreven.

1.8 Jaarplan en begrotingscyclus

In 2021 hebben we de planning & control cyclus verder verbeterd. We zijn veel eerder in het jaar gestart met het jaarplan- en begrotingsproces. In het voorjaar is een kaderbrief opgesteld, waarin de kaders en uitgangspunten voor het jaarplan en de begroting zijn geformuleerd.

In het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' zijn vijf kernthema's benoemd waaraan we in de planperiode 2021-2025 gaan werken:

- versterken en vernieuwen relatie met onze huurders en de bewoners van Gendt;
- ontwikkelen in woningvoorraad en woonoplossingen;
- nieuwbouw en herstructurering;
- duurzame verbinding met stakeholders lokaal en regionaal;
- organisatieontwikkeling

In het jaarplan is vastgelegd welke doelen we op deze thema's willen behalen. Tussentijds monitoren we via tertiaalrapportages of we op koers liggen of dat bijsturing nodig is. Risicovolle activiteiten monitoren we maandelijks

2.2 Gemeente Lingewaard

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau vindt er een overleg plaats met de Gemeente Lingewaard. Periodiek is er bestuurlijk overleg met de wethouder Wonen. Onderwerpen die aan de orde zijn geweest zijn onder andere de prestatieafspraken, de relatie met de huurdersvereniging, de voortgang van de nieuwbouwprojecten, woonruimteverdeling en de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders.

Na het bezoek van het college van B&W in september, heeft overleg met de gemeentesecretaris plaatsgevonden. Onze inzet van het gesprek was hoe we samen kunnen optrekken, leren en realiseren. Dit gesprek heeft zijn vruchten afgeworpen.

2.3 Sociaal domein

De samenwerking in het sociaal domein verloopt goed. De lijnen zijn kort en de professionals weten elkaar goed te vinden. Een aantal partijen, Stichting Welzijn Lingewaard, Rijnstad maatschappelijk werk, het WMO-loket, vluchtelingenwerk en het energieloket, zouden activiteiten vanuit ons kantoor gaan ontplooien. In verband met corona is dit niet goed van de grond gekomen. Inmiddels is het huurcontract voor het gebruik van ons kantoor helaas opgezegd omdat deze partijen in de toekomst vanuit De Leemhof gaan opereren.

2.4 Klachtencommissie

Sinds januari 2020 is WOONstichting Gendt aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. Over het jaar 2021 zijn er drie klachten behandeld door deze regionale klachtencommissie. Een van deze klachten is ingediend in 2020 en behandeld in 2021. Een klacht is ongegrond verklaard. Twee klachten zijn (deels) gegrond verklaard. De uitspraken van de klachtencommissie zijn niet bindend. Er is goed overleg met de secretaris van de Klachtencommissie over de procedures, de overwegingen van de commissie en hoe de uitspraken gelezen moeten worden. Op basis hiervan is een definitief besluit genomen.

Het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie publiceren we op onze website.

2.5 Huurcommissie

In 2021 heeft een huurder een klacht ingediend bij de Huurcommissie. Het ging over de afrekening van de kosten van tuinonderhoud. De Huurcommissie heeft WOONstichting Gendt in deze zaak in het gelijk gesteld. De klacht was ongegrond. Een uitspraak van de huurcommissie is bindend.

2.6 Samenwerking in de sector

We werken in toenemende mate lokaal, regionaal, maar ook landelijk samen.

Waardwonen

Waardwonen is onze collega corporatie in de Gemeente Lingewaard. Samen met onze huurdersverenigingen en de gemeente maken we prestatieafspraken. Op diverse onderwerpen zoeken we de samenwerking door bijvoorbeeld kennisuitwisseling, oppakken van gezamenlijke thema's en onderzoeken op welke gebieden we elkaar kunnen versterken. Op het gebied van bedrijfsvoering gaat de samenwerking al iets verder. In 2021 is een plan van aanpak opgesteld om intensiever te gaan samenwerken.

Corporaties Overbetuwe en Lingewaard

Ook hebben de corporaties uit Lingewaard de samenwerking met de corporaties uit Overbetuwe geïntensiveerd. Met Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Waardwonen vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats, waarin gezamenlijke thema's op de agenda worden gezet. Als plattelandsgebied tussen Arnhem en Nijmegen is het van belang dat deze corporaties en ook gemeenten de handen in één slaan en samen de volkshuisvestelijke belangen behartigen voor dit gebied.

Woonkr8

In de woningmarkt Arnhem/Nijmegen werken wij onder de noemer Woonkr8 samen op verschillende beleidsterreinen en activiteiten. Zo wordt onder andere samengewerkt aan de nadere invulling van de Woondeal in de regio Arnhem/Nijmegen. Op het gebied van HRM en organisatieontwikkeling wordt samengewerkt in 'Kracht in mobiliteit". In 2021 is de leergang voor alle bestuurders in de regio afgerond. Aan een vervolg wordt gewerkt.

In opdracht van drie ministeries, BZK, Financiën en EZ, is een landelijk onderzoek gedaan naar "Opgaven en Middelen". Conclusie is dat de enorme opgaven waar de corporaties voor staan niet haalbaar zijn met de huidige middelen. Er is een forse nieuwbouwopgave, omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn. De investeringen ten behoeve van de duurzaamheidsopgave, CO2-neutraal in 2050, leiden nauwelijks tot verhoging van de kasstroom, terwijl de onderhoudskosten stevig toe zullen nemen vanwege onderhoud en periodieke vervanging van installaties. In Woonkr8-verband is het landelijk onderzoek "Opgaven en Middelen" vertaald. De eerste resultaten hiervan laten zien dat de regionale situatie nog nijpender is dan de landelijke situatie. We zien in toenemende mate, ook binnen de sector, dat het niet lukt om de opgaven alleen te realiseren en een beroep gedaan wordt op de onderlinge solidariteit. Dat is ook het geval bij de Vestia-affaire. Door Aedes is met alle stakeholders gewerkt aan een structurele oplossing voor het debacle dat bijna tien jaar geleden is ontstaan. Hiervoor is een beroep op alle corporaties gedaan om gedurende een periode van veertig jaar een bijdrage te leveren.

Landelijk

In de 2021 is de Vestia deal gesloten. Vestia heeft dure (hoge rente) en langlopende basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil wordt de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderd met €28 mln. per jaar. Op het Aedescongres hebben bijna alle Aedesleden besloten daaraan samen per Vhe maximaal €14 per jaar bij te dragen. De leningruil biedt een mogelijkheid dit op een slimme manier te doen, waarbij die bijdrage niet ineens, maar gespreid over 40 jaar wordt betaald. WOONstichting Gendt heeft als Aedeslid meegedaan aan deze ruil.

3. Risicoparagraaf

Een risico is de kans dat een gebeurtenis zich voordoet die het behalen van de strategie en doelstellingen negatief kan beïnvloeden. Met risicomanagement probeert WOONstichting Gendt om die gebeurtenissen die het realiseren van de strategie, en de hieraan verbonden doelstellingen, kunnen beïnvloeden, te identificeren, analyseren en uiteindelijk te beheersen.

In 2021 is in samenwerking met de corporaties uit de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe een strategische risicokaart ontwikkeld, waarbij de meest voorkomende strategische risico's voor corporaties en die van de individuele corporaties in kaart zijn gebracht. Ook is de risicovolwassenheid en risicobereidheid in beeld gebracht.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee WOONstichting Gendt wordt geconfronteerd, wat de impact en kans is dat de risico's zich voordoen en wat dan de te treffen maatregelen zijn.

3.1 Impact coronavirus op de financiële continuïteit

Het COVID-19 virus (coronavirus) heeft ook de woningcorporaties getroffen. Door creatieve en professionele oplossingen weten corporaties binnen de richtlijnen van het kabinet en RIVM de dienstverlening door te laten gaan. Toch brengt COVID-19 onzekerheid met zich mee. De grootste risico's liggen op het sociaal maatschappelijke en economische vlak. In deze paragraaf zullen we de risicogebieden in kaart brengen en de gesignaleerde risico's vertalen naar de mogelijke consequenties voor de kasstroom voor 2022. Op basis van de impact op de kasstroomprognose kan dan een eerste beeld over de financiële continuïteit worden gevormd. Uiteraard blijven we de situatie op de voet volgen.

Risico	Impact/kans	Maatregel
De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.	Redelijk/groot	Jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt dit scenario doorgerekend. Nu renteprognoses bijstellen en publicaties van banken blijven volgen.
Uitstel en vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.	Aanzienlijk/klein	We verwachten, zolang de bouw doorgaat geen of beperkte vertragingen bij nieuwbouw. In bestaande bouw zullen werkzaamheden vertragen, wat een positief kasstroom effect heeft.

3.2 Strategie

Corporaties hebben te maken met een veelheid aan onzekerheden die van invloed hebben op het realiseren van de doelstellingen. Dit kunnen onzekerheden zijn vanuit de externe omgeving, maar ook vanuit de interne organisatie.

Hieronder de top 5 van strategische risico's gezien door WOONstichting Gendt:

	Risico	Impact/kans	Maatregel
1	In stand houden van het duurzaam verdienmodel.	Groot/klein	De investeringscapaciteit maximaal benutten. Voorkeur voor eerst nieuwbouw en daarna verduurzamen bestaand bezit, maar ook de fiscale optimalisatie zoeken.
2	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Veranderingen in landelijke of gemeentelijke politieke speelveld die de corporaties raken.	Groot/klein	Politieke ontwikkelingen nauwlettend volgen en hier tijdig op anticiperen en intensief contact houden met Gemeente Lingewaard over knelpunten. Business cases per project aanpassen waar nodig.
3	Toename van het aantal te huisvesten statushouders en kwetsbare bewoners, o.a. vanuit RIBW.	Groot/reëel	Goed kijken hoe de verdeling in de wijk is, zodat er een goede mix van 'vragers en dragers' aanwezig is. Toevoegen van woningen door nieuwbouw en herstructurering, waarbij nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd en ander verhuurmodellen worden toegepast, zoals kamerverhuur.
4	Niet realiseren van de maatschappelijke opgave (beschikbaarheid/betaalbaarheid/ leefbaarheid).	Groot/klein	De uitdaging op het gebied van beschikbaarheid ligt voornamelijk bij de beschikbare plancapaciteit van de gemeente. Hier hebben we weinig invloed op. Een oplossing voor de gemeente zou kunnen zijn om gebruik te maken van de flexpool vanuit de Woondeal. Op het gebied van betaalbaarheid de ruimte binnen het huurbeleid benutten. T.b.v. het bevorderen van de leefbaarheid worden er wijkplannen ontwikkeld.
5	Toename van sociaal activisme	Groot/reëel	In gesprek blijven met de huurders, een positieve en éénduidige communicatie, nieuwe vormen van participatie introduceren en afspraken nakomen.

3.3 Operationele activiteiten

De risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie zouden kunnen beïnvloeden met betrekking tot de processen binnen WOONstichting Gendt zijn de optimalisatie van de interne organisatie en administratie. Op korte termijn zou dit invloed kunnen hebben op de kortetermijndoelstellingen.

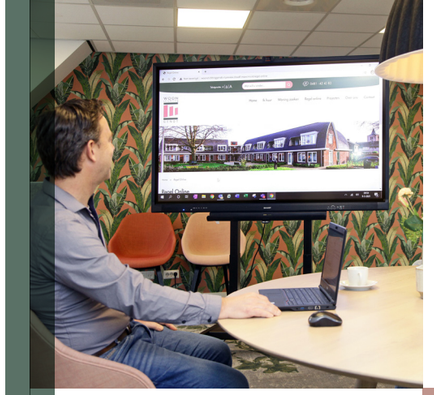
Risico	Impact/kans	Maatregel
Kwetsbaarheid in kleine organisatie bij veranderingen of calamiteiten op personeelsgebied en het ontbreken van specifieke expertise	Groot/reëel	Basiskwaliteit personeel op niveau houden door te investeren in personeel, opleiding en gerichte samenwerking met collega-corporaties. En waar nodig inhuur en werving personeel met specifieke kennis en ervaring.
Toename beheerkosten	Aanzienlijk/reëel	Blijven monitoren of de beheerkosten binnen de norm van eigen beleid past.
Afname van de kwaliteit van dienstverlening	Aanzienlijk/klein	Dienstverleningsconcept ontwikkelen samen met medewerkers en huurders.
Calamiteit met server of overige hardware en/of software	Aanzienlijk/klein	Kantoorautomatisering tijdig vervangen en investeringen blijven consolideren. Het aangaan van een I&A-samenwerkingstraject/outsourcen en onderbrengen in een extern datacentrum.

3.4 Financiële positie en verslaglegging

De risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van WOONstichting Gendt zijn op korte termijn klein, maar behoeven op lange termijn aandacht. De opgave versus middelen gaat binnen een tijdshorizon van 10 jaar knellen. Hierin zullen zowel intern als extern keuzes gemaakt moeten worden.

Risico	Impact/kans	Maatregel
Niet realiseren van verkopen conform portefeuillestrategie	Aanzienlijk/groot	Verkoopportefeuille substantieel uitbreiden, verkoop aan zittende bewoners stimuleren en actief inzetten om verhuisbeweging op gang te brengen.
Niet (volledig) incasseren van de korting op de verhuurderheffing voor 139 nieuwbouwwoningen ad. € 25.000 per woning door te late oplevering of afschaffen van de heffing	Aanzienlijk/redelijk	Strakke regievoering op nieuwbouwprojecten door projectmanager, directie en MT en alternatieve businesscase opstellen, zodat mogelijke verlies op de investering acceptabel is.

Op bovenstaande onderdelen is een (strategische) risicobeschrijving gemaakt en zijn de onzekerheden beschreven. Op basis van de materiële impact en kans is de inschatting dat de belangrijkste risico's voor WOONstichting Gendt zijn; de aanhoudende onzekerheid rondom COVID-19, de ambitieuze opgave in projectontwikkeling en de kwetsbaarheid van de kleine organisatie. Door de juiste beheermaatregel te treffen willen we het restrisico verkleinen tot een acceptabel niveau. Per risico zullen we definiëren wat die risicobereidheid (restrisico) mag zijn. Het ontwikkelen van strategisch risicomanagement biedt WOONstichting meer kansen om de doelstellingen te realiseren, waardoor de risico's beter kunnen worden ingeschat en beheerst. De volgende stap is het te verankeren in onze systemen en kunnen inbedden door soft controls.



4. Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

4.1 Toezichtbrief 2021

Op 16 november 2021 heeft WOONstichting Gendt toezichtbrief 2021 ontvangen. De conclusie was dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor WOONstichting Gendt is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt.

In deze brief is ook het verslag van de op 12 oktober 2021 gevoerde overleg tussen bestuurder en inspecteur opgenomen. In dit gesprek zijn de aandachtspunten uit de Governance inspectie van 2020 besproken. Na het overleg heeft de inspecteur alle punten als afgehandeld beschouwd.

4.2 Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021

Op 29 november 2021 geeft de Aw de uitkomsten van het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op de rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december verstrekt de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet).

De Aw heeft op de volgende onderdelen van het onderzoek de conclusie getrokken dat voldaan is aan de rechtmatigheid op het gebied van Staatssteun, Wnt-normen en overcompensatie.

Over de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 13 dVi 2020) beschreven in artikel, eerste lid van het Btiv heeft WOONstichting Gendt niet voldaan aan de wet- en regelgeving. In de Toezichtbrief 2021 van 16 november 2021 is aangeven dat deze onrechtmatigheid als afgehandeld wordt beschouwd.

5. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten. WSW helpt daarmee corporaties bij het bouwen en beheren van sociale huurwoningen.

Zij willen daarbij de risico's van een toegelaten instellingen beheersen en daarmee bijdragen aan de instandhouding van het stelsel van sociale huurwoningen in Nederland.

5.1. Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 9 juni 2021 heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Op basis van de dPi 2020 heeft WOONstichting Gendt een nieuw borgingsplafond gekregen voor de periode 2021 t/m 2023.

In deze brief heeft het WSW ook een oordeel gegeven over de financiële positie van WOONstichting Gendt. Op basis van onze investeringsplannen, onze financiële positie en een risicobeoordeling aan de hand van 24 kwalitatieve businessrisks zijn we door het WSW positief beoordeeld. Het risicoprofiel is laag gebleven. Het WSW heeft gevraagd om het beleidsdocument risicomanagement en het aanleveren van de tertiaalrapportages.

Op 23 november 2021 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2021 verhoogd met het leningbedrag van de leningruil Vestia.

II.

Jaarverslag van de **Raad van Commissarissen 2021**

1. Toezicht en advisering van de Raad van Commissarissen

1.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als voornaamste taak het houden van toezicht op de algemene gang van zaken binnen WOONstichting Gendt. Tevens adviseert de RvC de directeur-bestuurder en bespreekt de voortgang van de met haar afgesproken doelen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WOONstichting Gendt vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Genoemde documenten zijn beschikbaar via de website van WOONstichting Gendt.

1.2 Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie

De operationele en financiële doelstellingen van WOONstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur-bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting. De begroting van 2021 is goedgekeurd. De doelstellingen van WOONstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid wordt regelmatig geëvalueerd in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder en in principe ook de manager Bedrijfsvoering aanwezig zijn. Ontwikkelingen zowel lokaal, regionaal, als landelijk, met betrekking tot WOONstichting Gendt en in de branche, komen hierbij tevens aan de orde.

1.3 Toezichtkader

Het toezichtkader van het interne toezicht wordt gevormd door het ondernemingsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening en bijbehorende gegevens. De RvC heeft de uitkomsten van het onderzoek met de onafhankelijke accountant besproken. De onafhankelijke accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag aan de RvC.

1.4 Financiële continuïteit

De primaire doelstelling van het reglement financieel beleid en beheer is het waarborgen van de financiële continuïteit van WOONstichting Gendt. De RvC heeft in 2021 in haar vergaderingen erop toegezien, dat er volgens het reglement financieel beleid en beheer is gehandeld.

1.5 Interne risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft kennisgenomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Voorts heeft zij de externe onafhankelijke accountant opdracht gegeven de jaarrekeningcontrole uit te voeren. Daarbij wordt de interne controle beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole.

De RvC heeft t.b.v. de volkshuisvesting goedkeuring gegeven aan het investeringsvoorstel voor de ontwikkeling en aankoop van 92 sociale huurwoningen (eengezinswoningen, appartementen en studio's) in het plan Staatsliedenbuurt.

1.6 Verbindingen

WOONstichting Gendt heeft geen verbindingen.

1.7 Volkshuisvestelijke opgaven

Mede op basis van de prestatieafspraken 2017-2021, is de jaarafspraak 2021 tussen de Gemeente Lingewaard, Waardwonen, WOONstichting Gendt en Bewonersraad Lingewaard tot stand gekomen. De Huurdersvereniging Gendt heeft de prestatieafspraken in tweede termijn ondertekend. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld en heeft kennisgenomen van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van WOONstichting Gendt.

1.8 Vergaderingen RvC

In 2021 heeft de RvC vijf maal regulier en één keer extra vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Deze vonden vanwege de coronamaatregelen helaas meestal digitaal plaats (Ms Teams). Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC dragen agendapunten aan en doen in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Een vast punt is het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering.

Na elke vergadering werd deze telkens door de drie RvC-leden geëvalueerd zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en manager Bedrijfsvoering. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel digitaal (informeel) overleg gehad.
Zowel met de directeur-bestuurder als met de twee leden van het managementteam heeft de RvC in december respectievelijk remuneratie en evaluatiegesprekken gevoerd. Informeel heeft de RvC gedurende het jaar 2021 gesprekken gevoerd met medewerkers.
De RvC heeft zichzelf zowel als raad als ook individueel geëvalueerd, dit jaar zonder professionele begeleiding. Het verslag van de zelfevaluatie is gedeeld met de directeur-bestuurder.

Hoewel het overleg met de Huurdersvereniging Gendt door forse verschillen van inzicht formeel was gestopt, heeft de huurderscommissaris telefonisch contact gezocht en gehad. Nadat ook de samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging Gendt door de WOONstichting Gendt was opgezegd en nadat er weer voorzichtig overleg plaatsvond tussen de directeur-bestuurder van WOONstichting Gendt en de voorzitter van de Huurdersvereniging Gendt, heeft de RvC eind 2021 een digitaal overleg met de Huurdersvereniging Gendt gehad. Daarin werd ook kennis gemaakt met twee nieuwe leden van het bestuur van HV Gendt. Dit overleg was positief en heeft geleid tot hoopvolle verwachtingen voor 2022.

Vanwege de strikte noodzakelijkheid van een zuivere en onafhankelijke governance, is het aspect integriteit geagendeerd geweest en besproken.

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van tertiairrapportages (3x per jaar). In de tertiairrapportages worden zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast worden relevante ontwikkelingen en informatie (gevraagd en ongevraagd) tussen de directeur-bestuurder en de RvC uitgewisseld.

Onderwerpen, die in 2021 één of meerdere keren tussen de directeur-bestuurder en de RvC zijn besproken, zijn:

- Tertiaal rapportages 2021
- Ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' 2021-2024
- Investeringsstatuut en normenkader
- Implementatie/actualisatie portefeuillestrategie en transformatieopgave
- Langetermijn besluit bezoldiging RvC-leden
- Ontwikkelings-, bouw- en groot onderhouds-/ renovatieplannen, zoals projecten (nieuwbouw/ renovatie/herstructurering Dorpsstraat, Staatsliedenbuurt en Vleumingen en initiatieven
- Investeringsvoorstel Staatsliedenbuurt
- Visie op toezichthouden en besturen; herziening reglement bestuur en RvC
- Statuten en WBTR
- I&A onderzoek en digitale strategie
- Jaarplan en begroting 2022
- Onafhankelijk accountantsverslag 2020
- Integriteit en frauderisico's
- Check op governance
- Voortgang verbetering van overleg - en verstandhouding met Huurdersvereniging Gendt
- Communicatie met - en informatie aan huurders en andere belanghouders
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Bod en prestatieafspraken 2021 en 2022
- WSW-beoordeling en borgingsplafond
- AW inspectie en beoordeling
- Procuratieregeling
- Coronacrisis
- Risicomanagement
- Visitatie 2022
- WSW obligoverplichting
- Vestia bijdrage
- Doorlopende kennisontwikkeling (PE-punten)
- Voortgang onderzoek naar de meerwaarde van samenwerkingen -in welke vorm dan ook- met andere corporaties t.b.v. de verbetering van effectiviteit en organisatie-efficiëntie op de lange termijn
- Opdrachtbevestiging accountant jaarrekening 2022
- Remuneratiegesprek met directeur-bestuurder
- Evaluatiegesprek met de twee leden van het managementteam
- Zelfevaluatie RvC, waarvan het verslag met de directeur-bestuurder is gedeeld
- Beleid professioneel opdrachtgeverschap en inkoop

De RvC heeft in 2021 beslissingen genomen of goedkeuring gegeven onder meer ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Aanstelling nieuwe voorzitter dhr. G. (Bert) Ploeg per 1-1-2021 (lid per 11-2-2020)
- Aanstelling nieuwe commissaris mw. M.A.M. (Marieke) Westerbeek Msc RA per 1-1-2021
- Ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' 2021-2024
- Investeringsstatuut
- Bezoldiging RvC 2021 met kaders voor de komende jaren
- Visie op bestuur en toezicht
- Kaderbrief jaarplan en begroting 2022
- Accountantsverslag 2020
- Vaststelling Jaarverslag en jaarrekening 2020
- WBTR, statutenwijziging
- Procuratieregeling
- Investeringsvoorstel Staatsliedenbuurt
- Vervroegd aantrekken geldlening t.b.v. investering nieuwbouw van € 1.000.000,-
- Aantrekken obligolening
- Aanvraag en opdrachtbevestiging accountant Verstegen voor jaarrekening 2021
- Huurbeleid 2021 (hoewel feitelijk vastgesteld door de overheid
- Beleid professioneel opdrachtgeverschap en inkoop

De RvC heeft meerdere gesprekken gehad met (leden van) het managementteam. WOONstichting Gendt heeft vanwege de beperkte omvang geen ondernemingsraad. De RvC is op werkbezoek bij WOONstichting Gendt geweest, waarbij projecten zijn bezocht en met medewerkers is gesproken. Daarnaast hebben leden van de RvC ook informeel contact gehad met managers en medewerkers.

De huurderscommissaris heeft incidenteel gesprekken gevoerd met de voorzitter c.q. vergaderingen bijgewoond van de Huurdersvereniging Gendt.

2. Governance

2.1 Governancecode

De RvC hecht grote waarde aan een transparant bestuur en toezicht waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen. De principes en best practice bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties 2020 worden door de directeur-bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

2.2 Integriteitscode

WOONstichting Gendt heeft een integriteitscode vastgesteld. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode (voor zover die voor hen van toepassing kan zijn).

2.3 Klokkenluidersregeling

WOONstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming.

2.4 Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur -bestuurders van corporaties.

2.5 Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van WOONstichting Gendt. Er bestaan geen overlappingen met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van WOONstichting Gendt, onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van WOONstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met WOONstichting Gendt, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat.

2.6 Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van WOONstichting Gendt en verklaren niet geprofiteerd te hebben van zakelijke kansen die WOONstichting Gendt toekomen.

2.7 Klachten

WOONstichting Gendt is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie regio Nijmegen.
Het jaarverslag van de klachtencommissie wordt op de website gepubliceerd.

In 2021 is één klacht bij de RvC binnengekomen die betrekking heeft op de directeur-bestuurder. De RvC heeft op basis van alle relevante informatie deze klacht als ongegrond beoordeeld.

2.8 Samenstelling RvC

De RvC heeft in 2021 bestaan uit drie leden, die voor een periode van vier jaar zijn benoemd en waarvan twee leden in aanmerking kunnen worden voor een tweede zittingstermijn van vier jaar.

De samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2021:

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties	(her) benoemd	Aftreden
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter Huurders-commissaris	Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland Bestuurslid Stichting SamVoorAlleKinderen (SAM&)	1e termijn per 09-03-2016 2e termijn per 09-03-2020	09-03-2024 (niet herbe-noembaar)
Dhr. G. Ploeg	Voorzitter (Governance, Vastgoed en Volkshuisvesting)	Pensioen per 01-10-2020	Lid per 11-02-2020 Voorzitter per 01-01-2021	11-02-2024 (herbe-noembaar)
Mevr. M.A.M. Westerbeek MSc RA	Lid (Financiën, controlling, risicomanage-ment)	Concern Controller Woonbedrijf ieder1 Bestuurscontroller Woningcorporatie De Goede Woning Coördinator J09 RKVV VDZ Arnhem Lid Raad van Toezicht Stichting Rozet	01-01-2021	01-01-2025 (herbe-noembaar)

2.9 Mutaties

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van WOONstichting Gendt uit 3 personen. De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context, waarin WOONstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functie gebonden leden aangegeven.

De heer G. Ploeg heeft dhr. H.J.P. van Wissen, die 31-12- 2020 zijn functie heeft neergelegd vanwege het aflopen van zijn tweede termijn van vier jaar, per 01-01-2021 als voorzitter opgevolgd.

De door het vertrek van de heer Van Wissen ontstane vacature is per 01-01-2021 ingevuld door mevrouw M.A.M. Westerbeek.

2.10 Evaluatie functioneren RvC

De RvC is eind 2021 eenmaal zonder directeur-bestuurder bijeengekomen om het eigen functioneren te bespreken en te evalueren. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. De belangrijkste conclusie is dat het gewenste basisprofiel bij alle leden aanwezig is en de benodigde deskundigheden in voldoende mate aanwezig zijn en dat de raad met voldoende diversiteit is samengesteld. Eén vrouw en twee mannen hebben zitting in de Raad. De samenwerking binnen de Raad is in 2021 goed, stimulerend en zeer constructief te noemen. De voorzitter heeft in 2021 zijn taak op een correcte en stimulerende wijze vervuld. Transparantie in het uitoefenen van toezicht en het afleggen van verantwoording is door de RvC volledig onderschreven.

2.11 Honorering RvC

In 2021 is de beloning voor de leden van de RvC gebaseerd op de bezoldigingsklasse B van de WNT-norm en conform het VTW advies vastgesteld op € 8.650 bruto per jaar; de beloning voor de voorzitter is vastgesteld op € 12.950 bruto per jaar.

2.12 Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag, die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De PE-activiteiten en de PE-punten die daaraan gekoppeld zijn, worden geregistreerd. Per kalenderjaar worden minimaal 5 PE-punten behaald. De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als 'pas toe bepaling' in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en de herziening in 2020, die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE punten worden vermeld in het jaarverslag.

Hieronder een overzicht per RvC lid met de behaalde PE-punten over 2021:

Naam	Functie	PE activiteit	PE- aanbieder	Aantal PE-punten
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter, Huurders-commissaris	Innovatie in de samenwerking tussen corporaties in de markt. Betaalbaarheid corporaties. **Totaal**	Seminars op Maat (SOM). VTW.	3 2 **5**
Dhr. G. Ploeg	Voorzitter (Vastgoed en Volkshuisvesting)	A.g.v. door coronacrisis naar 2021 uitgestelde Intervisiegroep Voorzitters Woningcorporaties geen nieuwe PE-punten in 2021 behaald. Overschot uit 2020. **Totaal**	Overschot 2020.	5 **5**
Mevr. M.A.M Westerbeek MSc RA	Lid (Financiën, controlling,	Sneller nieuwbouw ontwikkelen VTW Ledencongres Opgaven en middelen: Hóe nu verder? Commissarissen en Treasury Financieel Beleid Woningcorporaties Thesor treasury en benchmark Strategisch risicomanagement in praktijk Webinar sturen op onrendabele top **Totaal**	Aedes VTW Thesor SOM Thesor Fully in control Finance Ideas	1 2 3 6 3 1 1 **17**

2.13 Directeur-bestuurder

De functie van directeur-bestuurder is in 2021 ingevuld door mw. G.M.F. Knuver op basis van 32 uur per week. Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

Op basis van samen met de RvC vastgelegde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de RvC. Het toezicht op de directeur-bestuurder c.q. de werkgeversrol wordt gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld. Eind 2021 heeft een remuneratiegesprek plaatsgehad met de directeur-bestuurder door de voltallige RvC, waarbij over en weer waardering en vertrouwen is uitgesproken.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Hoofdfunctie	Benoemd	Nevenfuncties
Mevr. G.M.F. Knuver MHD	directeur-bestuurder WOONstichting Gendt	01-11-2019	Lid Raad van Toezicht PRO-college, Nijmegen (bezoldigd) Lid werkveldadviesraad Avans Hogeschool, tot 1.11-2021, ’s-Hertogenbosch (onbezoldigd)

Permanente educatie directeur-bestuurder

Voor bestuurders is verplicht gesteld dat binnen een periode van drie jaar minimaal 108 PE-punten behaald dienen te worden. Dit komt neer op 108 ‘studiebelastingsuren’, die alleen te behalen zijn bij geaccrediteerde opleiders. Dat betekent dat van 1 november 2019 (datum indiensttreding) tot 31-12-2021 minimaal 78 punten behaald dienen te zijn. De directeur-bestuurder heeft in deze periode 87 PE-punten behaald.

Waardering

2021 was een jaar, waarin de directeur-bestuurder ondanks een aantal belemmeringen samen met haar managementteam en medewerkers prachtige resultaten heeft bereikt. De RvC heeft de relatie met de directeur-bestuurder als prettig, professioneel, transparant en constructief ervaren. De Raad heeft grote waardering voor de bereikte resultaten en spreekt haar oprechte dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de directeur-bestuurder.

III.

Volkshuisvestings-verslag

1. Maatschappelijke opgave

WWOONstichting Gendt heeft als corporatie een maatschappelijke opgave. Samen met Gemeente Lingewaard worden de ambities op het gebied van de volkshuisvesting afgestemd. In de Nota Wonen 2020-2025 heeft de Gemeente Lingewaard deze ambities gepresenteerd.

In de prestatieafspraken wordt aangegeven aan welke ambities uit de nota Wonen WOONstichting Gendt wil werken. Onze maatschappelijke prestatie realiseren wij door de uitvoering van deze ambities, maar ook door de wijze waarop wij hier invulling aan geven.

Portefeuillestrategie

In 2020 heeft WOONstichting Gendt haar portefeuillestrategie 2020-2030 opgesteld. De portefeuillestrategie is de beleidsmatige doorvertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied vanuit het opgestelde woningmarktonderzoek in 2019 uitgevoerd door Companen in opdracht van Gemeente Lingewaard, Waardwonen en WOONstichting Gendt en de kennissessie onder de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. Het portefeuilleplan wordt door vertaald naar de transformatieopgave en de complexbeheerplannen, waarbij toegewerkt wordt naar de wensportefeuille in 2030.
De portefeuillestrategie krijgt zijn uitwerking in het facetbeleid:

- Investeringen nieuwbouw en herstructurering - beschikbaarheid
- Verkoopbeleid - beschikbaarheid
- Huurbeleid – betaalbaarheid
- Onderhoud en duurzaamheid – kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke opgave onderverdeeld in beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

1.1 Beschikbaarheid

1.1.1 Ontwikkeling woningvoorraad

WOONstichting Gendt heeft voor de periode 2020-2030 haar portefeuillestrategie ontwikkeld. In deze periode zal de portefeuille licht groeien naar 890 woongelegenheden. Het woonbehoefte-onderzoek 2018-2033, opgesteld door Gemeente Lingewaard en beide woningcorporaties, laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en kleiner wordt. Daarbij is er behoefte aan meer differentiatie binnen de portefeuille. De huidige voorraad bestaat voor 60% uit eengezinswoningen.
De komende 10 jaar willen we +/- 130 woningen afstoten door sloop en verkoop, waarvan 115 eengezinswoningen. Daartegenover staat de nieuwbouw van +/- 165 woningen, veelal voor 1 of 2 persoonshuishoudens.

Hieronder een totaaloverzicht van de verhuureenheden naar type per 31-12-2021:

Woningen	huur		Koopgarant	totaal	%
	DAEB	Niet DAEB			
Studio	49			49	5%
Eengezinswoning	437	2	7	446	49%
Eengezinswoning nul treden	151			151	17%
Appartement zonder lift	36			36	4%
Appartement met lift	95	2	4	101	11%
Patiowoningen			5	5	1%
Garages/parkeerplaatsen		29		29	3%
Subtotaal	**768**	**33**	**16**	**817**	
Eengezinswoning Staatsliedenbuurt*	92			92	10,1%
Totaal	**860**	**33**	**16**	**909**	

**In 2022 worden er 92 eengezinswoningen in de Staatsliedenbuurt gesloopt voor nieuwbouw. Deze woningen zijn daarom in bovenstaand schema apart weergegeven en zijn per 31-12-2021 niet meer duurzaam in exploitatie.*

Omschrijving	31-12-2020	mutaties					31-12-2021
		nieuw-bouw	aankoop	verkoop	sloop	voorraad	
DAEB-huurwoningen	848	12					860
Niet-DAEB-woningen	4						4
Koopgarant	18			-2			16
Garages	1						1
Parkeerplaatsen	28						28
Totalen	**899**	**12**	**0**	**-2**	**0**	**0**	**909**

1.1.2 Verkopen

Om tot de wensportefeuille in 2030 te komen is op is op basis van ligging, type woning en toekomstige onderhoudslasten een verkoopportefeuille opgesteld, bestaande uit 39 DAEB- en twee niet-DAEB woningen.
In 2021 zijn er geen woningen verkocht. Per 31-12-2020 waren drie woningen opgenomen als voorraad. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2021 overdragen.

Hieronder een overzicht van de realisatie van de verkopen conform het portefeuilleplan.

	Aantal in portefeuilleplan per 1-1-2020	Aantal verkocht in 2021	Aantal op voorraad per 31-12-2021	Totaal gerealiseerd t/m 31-12-2021	Saldo nog te verkopen per 31-12-2021
DAEB	39	0	0	8	31
Niet-DAEB	2	0	0	0	2
Totaal	**41**	**0**	**0**	**8**	**33**

1.1.3 Koopgarant

WOONstichting Gendt heeft per 31-12-2021 een koopgarantportefeuille van 16 woningen. WOONstichting Gendt heeft als beleid de koopgarantportefeuille af te bouwen. De huidige eigenaren worden in de gelegenheid gesteld de woning volledig in eigendom te krijgen. Bij mutatie verkoopt WOONstichting Gendt de woning.

In 2021 is bij twee woningen door de huidige bewoners het kortingsdeel afgekocht en deze zitten per 31-12-2021 niet meer in onze VOV-portefeuille. De koopgarantportefeuille ziet er per 31-12-2021 als volgt uit:

Koopgarantportefeuille

Aantal woningen	16
Marktwaarde	€ 5.185.000
Activa waarde	€ 4.272.700
Terugkoopverplichting	€ 4.111.700
Gemiddeld kortingspercentage	17,3%
Waardestijging	15,8%

1.1.4 Nieuwbouw en herstructurering

WOONstichting Gendt heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma. Vanuit de portefeuillestrategie (zie portefeuilleplan 2020-2030) is er ruimte voor 164 nieuwbouwwoningen in de planperiode. Hiervan zijn vier projecten opgenomen als harde plannen die zich in 2021 in fase van voorbereiding tot oplevering bevinden. Deze projecten worden gerealiseerd in de periode 2021 t/m 2025. Hierbij worden 93 woningen gesloopt en circa 157 woningen nieuw gebouwd.
Voor 139 woningen is vermindering op de verhuurderheffing (RVV) aangevraagd van € 25.000 per woning. De woningen dienen dan uiterlijk 19 maart 2025 opgeleverd te zijn. Op 1-3-2022 is echter bekend geworden dat dit voor 127 woningen niet meer mogelijk is omdat per 1-1-2023 de verhuurderheffing wordt afgeschaft, dus vanaf dat aangifte jaar geen vermindering meer mogelijk is. Door deze aanpassing is er wel weer meer ruimte voor differentiatie in de huurprijs. De verplichting om eerste verhuring onder de eerste aftoppingsgrens te doen, komt namelijk te vervallen.

Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust en nemen maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen en de risico's te beperken en beheersbaar te maken.

Hierbij wordt het besluitvormingsproces gefaseerd middels fasedocumenten en wordt projectontwikkeling verder geprofessionaliseerd. De juridische en fiscale aspecten zijn een belangrijk onderdeel in de ontwikkelingsprojecten. Waar nodig maken we gebruik van belastingadviseurs en juristen.We brengen door inhuur van expertise en opleidingen onze interne deskundigheid op een hoger niveau.

Sociale grondprijs

In de prestatieafspraken met de Gemeente Lingewaard is vastgelegd dat de gemeente zich zal inspannen om WOONstichting Gendt te betrekken bij projecten van ontwikkelaars in Gendt waarbij het gaat om een aandeel sociale woningbouw. Ook zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen voor sociale woningbouw. Voor een grondgebonden woning geldt een grondprijs van € 17.675 en voor een appartement € 14.710 (prijspeil 2020 en 2021 exclusief btw).

Projecten nieuwbouw in ontwikkeling

Hieronder de projecten die in 2021 in ontwikkeling zijn en/of opgeleverd en de status daarvan:

Projectnaam	Fase	Aantal	Type	Jaar start	Jaar exploitatie/ oplevering	Stichtings-kosten per VHE	Realisatie t/m 31-12-2021 (Incl. ORT)
Vleumingen West	Oplevering	12	EGW	2020	2021	224.500	0
Staatsliedenbuurt	Voorbereiding realisatie	92	Divers	2022	2023-2024	238.000	0
De Kosterij	Voorbereiding	35-45	MGW	2023	2024-2025	235.000	359.900
Bibliotheek	Voorbereiding	12	MGW	2023	2024	220.500	24.200
Totaal		**151-169**					**384.100**

Vleumingen-West
In 2021 zijn 12 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd door Hendriks Bouw. Tien woningen zijn verhuurd aan herstructureringsurgenten uit de Staatsliedenbuurt en twee woningen zijn via het lotingsmodel verhuurd. De woningen zijn Turn Key afgenomen voor € 210.000 per woning. De totale stichtingskosten bedroegen € 224.600 per woning. Daarnaast ontvangen we een vermindering op de verhuurdersheffing van € 25.000 per woning.

Herstructurering Staatsliedenbuurt
In november 2019 heeft de RvC goedkeuring gegeven voor de sloop van 77 eengezinswoningen en 15 seniorenwoningen in de Staatsliedenbuurt. Eind 2019 is het sociaal plan vastgesteld. Aansluitend is gestart met het uitverhuizen van de huurders. Inmiddels hebben alle 92 huurders vervangende woonruimte gevonden. De vrijkomende woningen worden tijdelijk verhuurd door een intermediaire partij.

Aan de gemeente is een procesvoorstel gedaan, om samen de uitgangspunten en het programma van eisen voor de nieuwe wijk te formuleren. Er is een regiegroep geformeerd, waarin ook de gemeente participeert. Met deze werkwijze is de doorlooptijd verkort en leggen we de risico's zoveel mogelijk bij de ontwikkelaar c.q. aannemer neer. De uitgangspunten en het programma van eisen vormden het kader voor de ontwikkeling van de aanbestedingsdocumenten. Vervolgens heeft de uitvraag in de markt plaatsgevonden. Daarvoor zijn vijf partijen geselecteerd. Voor de realisatie van de nieuwe huurwoningen worden de gronden in eigendom gehouden. De nieuwe sociale huurwoningen worden turn-key geleverd. De opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure.
De inschrijvingen zijn gepresenteerd en vervolgens beoordeeld door een commissie, waarin ook de stedenbouwkundige en projectleider van de gemeente zitting hadden en beoordeeld door huurders en omwonenden. Op diverse onderdelen is een fictieve bonus-malus beschikbaar gesteld.
Het door de firma van Wijnen ingediende plan is beoordeeld als beste plan. In dit plan worden 92 sociale huurwoningen en 29 woningen in de betaalbare koop gerealiseerd. Huurders van WOONstichting Gendt hebben voorrang bij het verwerven van een koopwoning.
In maart 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. De asbestsanering en aansluitend sloop start in mei 2022. De oplevering van de wijk wordt uiterlijk eind 2024 verwacht.

De Kosterij
WOONstichting Gendt heeft twee naast elkaar liggende grondposities in het project De Kosterij. De ene grondpositie is verworven in 2010 (ca 1.300m2) en de andere in 2019 (510m2). De verworven grondpositie uit 2019 betreft een vrijstaande woning die tijdelijk in de vrije sector wordt verhuurd.
WOONstichting Gendt heeft in 2021 verschillende onderzoeken en studies gedaan, om te komen tot een intentieovereenkomst met de gemeente Lingewaard voor de verwerving van het naast gelegen monumentale pand Villa Ganita. We verwachten in dit project in totaal 40 tot 45 appartementen te kunnen realiseren. Een en ander is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige eisen en parkeernormen van de gemeente.

Bibliotheek
WOONstichting Gendt heeft met de gemeente in 2021 een intentieovereenkomst gesloten voor de verwerving van het pand waarin de bibliotheek gehuisvest is. Op de huidige locatie kunnen zo'n 12 appartementen ontwikkeld worden. De verwerving zal plaatsvinden tegen de sociale grondprijs zoals overeengekomen in de prestatieafspraken.

1.1.5 Renovaties in bestaande voorraad

In 2021 is een toekomstvisie en een wijkontwikkelplan opgesteld voor de wijk Lootakkers I. Het plan is om deze wijk samen met de gemeente en andere partners te revitaliseren. Deze toekomstvisie en het wijkontwikkelplan zijn de basis voor een plan van aanpak waarbij de sociale- en fysieke aspecten aandacht krijgen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een integraal plan. In de periode 2022 tot 2024 zal dit plan hoofdzakelijk worden voorbereid en vanaf 2025 zal de realisatie starten. In 2021 is voor € 15.100 aan voorbereidingskosten uitgegeven.

1.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van WOONstichting Gendt. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel. Al jaren sturen we hierop met ons huurbeleid.

Verder gaan we proactief om met huurachterstanden. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing op maat kunnen kijken.

We hanteren de volgende uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid:
- Onze woningen bieden een optimale balans tussen woningkwaliteit en wat huishoudens aan woonlasten kunnen betalen. Ons huurbeleid is gedifferentieerd en gematigd;
- We voeren een proactief en sociaal incassobeleid. Daarbij participeren we uiteraard in de vroegsignalering aanpak van de gemeente Lingewaard;
- We sturen op totale woonlasten: huurprijs, energielasten en servicekosten;
- We willen de relaties met onze maatschappelijke partners bestendigen en versterken om in situaties dat huurders problemen hebben met de betaling van de huur we samen gericht maatwerk kunnen leveren.

1.2.1 Huurbeleid 2021

We hanteren een gematigd huurbeleid gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord, dat door Aedes en de Woonbond gesloten is. In 2021 gold daarnaast 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 wonen. Het ging om huurders met een huur boven de aftoppingsgrens en een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Bij 26 huurders is de huur in 2021 verlaagd. Tot 31 december 2021 konden huurders zich bij WOONstichting Gendt melden als ze recht hadden op eenmalige huurverlaging vanwege grote inkomensdaling. Dit is niet gebeurd.

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman aangenomen om de huurprijzen in de sociale huursector in 2021 te bevriezen. WOONstichting Gendt heeft daarom in 2021 de huurprijzen niet aan kunnen passen. Ook de huurdersbijdrage voor de glasverzekering en het Fonds Klein Onderhoud zijn niet verhoogd.

Huurbezwaren
Naar aanleiding van de aanzegging van de huurbevriezing per 1 juli 2021 zijn geen bezwaren ontvangen.

Huurharmonisatie
Op basis van de portefeuillestrategie is bij huurmutatie de huur van de woning geharmoniseerd (streefhuur) tot het gewenste streefhuurpercentage van de maximale huurprijsgrens. Het gemiddelde streefhuurpercentage van het DAEB-bezit is 65,6%, terwijl gemiddelde gewenste streefhuurpercentage in 2021 op 70% ligt.

Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud

In overleg met de huurdersverenging is er voor gekozen om de kosten voor de glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud niet te verhogen per 1 juli 2021.

Huurprijzen per 31-12-2021

	31-12-2020	31-12-2021
Aantal woningen DAEB	848	860
Gemiddelde huurprijs DAEB	€ 558	€ 554
Aantal woningen niet-DAEB	4	4
Gemiddelde huurprijs niet-DAEB	€ 1.006	€ 997

Hieronder een tabel per huurcategorie:

	Goedkoop	Betaalbaar1/2	Betaalbaar 3	Duur	Vrije sector	
	< € 442	€ 442 - € 633	€ 633 - € 678	€ 678 - € 752	> € 752	**Totaal**
Per 31-12-2020	49	670	99	31	4	852
Per 31-12-2021	57	742	55	6	4	864
Mutatie	+8	+72	-44	-25	0	12

1.2.2 Woningtoewijzing

Toewijzen op inkomen

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Hiervoor wordt tot 1 januari 2022 de zogenaamde 80-10-10 norm gehanteerd. Hierbij moet minimaal 80% van de woningen worden toegewezen aan huurders onder een inkomen van € 40.024, 10% mag vallen tussen € 40.024 en € 44.655 en maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 44.655.

Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2021: € 23.725 eenpersoonshuishoudens zonder AOW, € 23.650 eenpersoonshuishoudens met AOW, € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens zonder AOW en € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens met AOW). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2021 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,25 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. In 2021 moet tenminste 95% van de huishoudens passend worden toegewezen.

WOONstichting Gendt biedt na controle van de inkomensgegevens, door middel van een IBRI-formulier, de woning tot een huurprijs van € 678,66 in principe alleen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.024. Woningen met een huurprijs tussen € 678,66 en € 752,33 worden toegewezen tot € 44.655. Uitzonderingen zijn urgenties met een WLZ-indicatie of incidentele noodsituaties.

Woonruimteverdeling

Sinds 1 juli 2020 worden alle vrijkomende woningen aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem ENTREE met toewijzing op woonduur. En we bieden conform de huisvestingsverordening 15% van de woningen via loting aan. Urgentie wordt toegepast op basis van toekenning door de onafhankelijke urgentiecommissie. De duur van de urgentie is vier maanden en kan maximaal éénmaal verlengd worden.

In de volgende gevallen worden woningen toegewezen volgens het lokale maatwerk:

1. een huur hoger dan de huurtoeslaggrens van € 752,33;
2. vanuit de taakstelling van de Gemeente Lingewaard aan statushouders;
3. in samenspraak met de Gemeente Lingewaard gelabeld voor geïndiceerde;
4. in het kader van de leefbaarheid (veerkracht) in de wijk;
5. een andere specifieke reden.

Toewijzingen WOONstichting Gendt

In 2021 zijn 86 nieuwe huurcontracten voor DAEB-woningen gesloten, waarvan 49 reguliere huurcontracten en 37 tijdelijke huurcontracten door leegstandsbeheerder Alvast. Dit laatste betreffen de sloopwoningen in de Staatsliedenbuurt. Alle toewijzingen vallen onder de staatssteunregeling en zijn passend toegewezen.

Hieronder de uitsplitsing naar inkomen.

	80-10-10 toewijzingsregel	Norm
90,7%	toegewezen aan huishoudens met een inkomen < € 40.024	min. 80%
3,5%	toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.665	max. 10%
5,8%	toegewezen aan huishoudens met inkomen € 44.665	max. 10%

	Passend toewijzen	Norm
100%	van de huurwoningen die toewezen aan huurtoeslagontvangers rnet een huur t/m € 633,25 of € 678,66 afhankelijk van de huishoudgrootte of aan niet huurtoeslagontvangers.	min. 95%

Daarnaast heeft WOONstichting Gendt 64% van de DAEB-woningen toegewezen aan huurtoeslagontvangers. In 2020 was dit 79%. Dit percentage is in 2021 lager door het hoge aantal uitplaatsingen van de Staatsliedenbuurt.

Hieronder de verdeling van de toewijzingen in verschillende categorieën:

Inkomensgroepen	Aantal
Alleenstaanden	54
Meerpersoonshuishoudens	29
Statushouders	3
Gehandicapten	0
Totaal	**86**

Type woning	Aantal
HAT- woningen	4
Eengezinswoningen	33
Senioren-, MF en woonzorgwoningen	12
Te slopen woningen	37
Totaal	**86**

1.2.3 Huurderving

In 2021 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving door leegstand € 70.400. Dit is 1,2% van de huuropbrengst. In 2020 was de huurderving door leegstand € 67.800. Dit was 1,2% van de totale huuropbrengst.

Leegstand
Bij de leegstand ten gevolge van mutaties maken we onderscheid in woningen die tijdelijk worden verhuurd van wege de sloop - nieuwbouw van de Staatliedenbuurt en reguliere mutaties.

- Reguliere mutaties: 26 leegstandsdagen (32 in 2020)
- Mutaties Staatliedenbuurt: 34 leegstandsdagen (52 in 2020)

WOONstichting Gendt is er zich van bewust dat bovenstaande mutatie leegstand erg hoog is. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Binnen de organisatie lag er geen focus op terugdringen leegstand
- Lange doorlooptijd van mutatiewerkzaamheden in een lege woning
- Aangeboden woning wordt regelmatig geweigerd door woningzoekenden.

Inmiddels zijn de eerste stappen gezet op de mutatie leegstand terug te brengen. Zo is eind 2020 gestart met de implementatie van de mutatiemodule van het primaire systeem. Daarnaast wordt de leegstand continue gemonitord en bovenstaande maatregelen hebben geresulteerd in een verlaging van de leegstanddagen. De gemiddelde leegstand van de verhuringen na 1 augustus 2021 van onze reguliere woningen is daardoor slechts 9 dagen.

1.2.4 Statushouders

De Gemeente Lingewaard wil samen met WOONstichting Gendt en corporatie Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de instroom van statushouders. De gemeente wil dit doen in de bestaande voorraad. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

In de Gemeente Lingewaard wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan de huisvesting van statushouders.
Het verdeelpercentage tussen de beide corporaties is gebaseerd het aantal vhe's en is als volgt opgebouwd: WOONstichting Gendt 25%, Waardwonen 75%. Daar waar mogelijk helpt de Gemeente Lingewaard met bezit van de gemeente zelf of particuliere mogelijkheden. In samenwerking met de Gemeente Lingewaard en WOONstichting Gendt wordt bekeken welke statushouders als eerste woonruimte dienen te krijgen en worden woningen daarvoor uit het woonruimte verdeelsysteem onttrokken om hen te huisvesten.

Statushouders:
Totaal te huisvesten voor beide corporaties 77 personen. Hiervan zijn inmiddels 46 gehuisvest waarvan 8 personen door WOONstichting Gendt. De taakstelling betreft individuele personen. Nog te realiseren 31 personen*.
** Door de herstructurering van de Staatsliedenbuurt waarbij 77 eengezinswoningen en 15 senioren moesten worden geherhuisvest is een stagnatie ontstaan in het plaatsen van statushouders. Dit is uitgebreid besproken met de gemeente en de werkgroep in vijf overleggen taakstelling nieuwkomers. Door al in achterstand te beginnen voor de gehele Gemeente Lingewaard vanuit 2020 van 12 personen en een taakstelling van 65 personen voor 2021 kwam het totaal op 77 personen.*

1.2.5 Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2021 € 18.420 (0,32% van de totale jaarhuursom). Dit is een verder daling ten opzichte van 2020. Toen was de achterstand € 19.082, 0,34% van de totale jaarhuursom. In 2021 hebben we één vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder, er hebben geen ontruimingen plaats gevonden.
In 2021 is niets afgeboekt op huurschulden en overige vorderingen. In 2020 was dit € 9.700. Van onze huurders maakt 94,5% gebruik van huurbetaling per automatische incasso. Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan.

1.3. Kwaliteit

De kwaliteit van onze woningen vinden wij zeer belangrijk. Om die kwaliteit te borgen voeren wij onderhoud uit om de woningen minimaal in stand te houden. WOONstichting Gendt heeft voor haar portefeuille in 2019 een conditiemeting NEN 2767 uitgevoerd. In 2022 zal deze meting geactualiseerd worden. Dit is dé norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Hiermee kan gestuurd worden op prestatie-eisen, zodat inzicht wordt verkregen in de aanwezige gebreken en weet welke risico's hij loopt als die niet worden opgelost. De norm zorgt voor betrouwbare informatie t.b.v. de meerjarenbegroting.
De conditiescore wordt uitgedrukt in omvang en intensiteit van het gebrek. Een score 1 is het best en score 6 is het slechtst. WOONstichting Gendt streeft naar een maximale conditiescore van 3. De conditiescore van de woningen in duurzame exploitatie van WOONstichting Gendt hebben gemiddelde een conditiescore van 2.2. De maximale conditiescore is 3.

1.3.1 Onderhoud

WOONstichting Gendt onderscheidt planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en mutatieonderhoud.

Planmatig Onderhoud
Planmatig onderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd om de kwaliteit van het vastgoed in stand te houden. Bijvoorbeeld schilderwerk maar ook het vervangen van badkamers en keukens.

Door personele wisselingen zijn niet alle geplande werkzaamheden in 2021 uitgevoerd. Sinds 1 september is een nieuwe medewerker gestart. Deze heeft als belangrijkste taak het goed op de rit zetten van het planmatig onderhoud. Een van de verbeteracties waarmee een start is gemaakt is het inventariseren van de kwaliteit/leeftijd van keukens, badkamers en toiletten.

Reparatieonderhoud
Reparatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd na een melding/klacht van een huurder.
Reparatieonderhoud wordt in eigen beheer uitgevoerd. Hiervoor huren we voor 3 dagen per week een vakman in. De aansturing en het inplannen van de werkzaamheden gebeurt door eigen medewerkers. Sinds dit jaar kan de vakman op locatie dmv een tablet digitaal al zijn afspraken inzien. Op deze manier is hij altijd op de hoogte van laatste wijzigingen in de planning. Ook kan hij op deze wijze zelf vervolgafspraken inplannen indien het werk niet direct kan worden afgerond.

Mutatieonderhoud
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd tussen twee verhuurperiodes. Er worden een aantal standaard werkzaamheden uitgevoerd. Badkamer, toilet en keuken worden vervangen indien deze het einde van de levensduur bereikt hebben. Deze kosten komen ten laste van de post Planmatig Onderhoud. Om de mutatieleegstand te verlagen worden sommige werkzaamheden in bewoonde toestand uitgevoerd. Voordeel voor de huurder is dat deze al eerder de woning kan betrekken. Daarnaast kan de huurder in dat geval zelf een keuze maken voor een kleur tegel of keukenfrontje en eventueel een extra keukenkastje afnemen.

1.3.2 Duurzaamheid

WOONstichting Gendt heeft als doel dat al haar huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Dit betekent dat de energievoorziening van onze woningen dan CO2-neutraal is.

Per 31-12-2021 is het gemiddelde energielabel van ons bezit B.
Hieronder een overzicht van de huidige energieprestaties per 31-12-2021.

Energielabel	Totaal	Herstructurering (complex 113 + 114)	Totaal excl. Herstructurering
A++	33		**33**
A+	16		**16**
A	220		**220**
B	252	1	**251**
C	271	59	**212**
D	58	31	**27**
E	9	1	**8**
F	3		**3**
G	2		**2**
Eindtotaal	**864**	**92**	**772**

In de portefeuillestrategie 2020-2030 is gekozen om realisatie van nieuwbouw en herstructurering voorrang te geven op het verduurzamen van onze portefeuille. De reden hiervoor is dat de behoefte aan toevoeging van de voorraad in vooral meergezinswoningen groot is. Daarbij komt dat onze woningen op dit moment gemiddeld een goed energielabel hebben en we als kleine corporatie geen voorloper willen zijn in de energietransitie. Het duurzaamheidsprogramma t.b.v. de doorexploiteer portefeuille is nu ingerekend vanaf 2025. De kans is aanzienlijk dat over vijf jaar de beschikbare technieken innovatiever en goedkoper zijn, waardoor de het doel om in 2050 CO2 neutraal te zijn, haalbaar is.

1.3.3 Levensloopbestendig wonen

Op het gebied van levensloopbestendigheid probeert WOONstichting Gendt waar mogelijk huurders langer zelfstandig te laten wonen. Door aanpassingen in woningen is dit in veel gevallen mogelijk. In 2021 zijn in diverse woningen een tweede toiletpot, wandbeugels etc. geplaatst.

2. Wonen, zorg en welzijn

2.1 Algemeen

Wonen, Zorg en Welzijn is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en groepen met een zorg- of begeleidingsvraag. Bijvoorbeeld oudere senioren, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke beperking. Huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig ook als zij hulpbehoevend worden. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze woningen. We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie daar waar nodig.

2.2 Woningaanpassingen

WOONstichting Gendt wil het voor huurders mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In samenwerking met het WMO-loket van de Gemeente Lingewaard wordt daarom de regeling Langer Zelfstandig Wonen uitgevoerd. WOONstiching Gendt vergoedt 50% van de kosten van de maatregelen die niet via de WMO worden vergoed.

In 2021 zijn acht aanpassingen op verzoek van de huurders gedaan. Het gaat hier om aanvragen voor beugels, verhoogde toiletpotten, aanpassingen van gas naar inductie voor kooktoestellen,en douchezitjes.

2.3 Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk

In 2020 is het Lokaal Zorgnetwerk (LZN) gewijzigd in het Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk (LZVN). Deze wijziging houdt in dat het schakelteam voor zeer ernstige klachten is aangesloten. Het overleg vindt eens in de drie weken plaats. Alle corporaties, de crisisregisseur van de Gemeente Lingewaard, maatschappelijk werk, Pro Persona, RIBW, Iris zorg, MEE Gelderse Poort, Veiligheidsregisseur Gemeente Lingewaard, SWL, wijk GGZ en politie sluiten aan bij multiprobleem situaties of crisiszorgmeldingen. Per overleg worden gemiddeld 10-25 casussen besproken.

2.4 Politie Gelderland Midden

Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de wijkagenten van de kern Gendt en onze adviseur Wonen en Leefbaarheid. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlast situaties, het vermoeden van hennepplantages en het organiseren van buurtgesprekken wordt vaak in overleg met de crisisregisseur van de Gemeente Lingewaard en de veiligheidsregisseur samengewerkt. Aanwezigheid bij gesprekken op kantoor bij precaire situaties en het zichtbaar zijn samen met de corporatie in de wijken en adviseren in bepaalde situaties komt regelmatig voor. Door corona is het overleg dit jaar enkele malen online geweest en waar mogelijk fysiek.

2.5 Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)

Met de welzijnsorganisatie zijn de contacten veelvuldig en overleg vindt op diverse momenten plaats. Inzet van de ouderenwerkers, jongerencoaches en wederzijds meedenken is de opzet. Inzet van hun vrijwilligers, o.m. de formulierenbrigade en hulp bij het inrichten van woningen voor noodsituaties. Bemanning van de participatiepunten, inzetten van taalmaatjes bij de statushouders, en onder meer verzorgen van begeleidingstrajecten wordt geïnitieerd via SWL. De lijnen zijn kort en er wordt daadkrachtig opgetreden.

2.6 Krachtige Regionale Leerkring en projectgroep Signaleren bestrijding armoede en eenzaamheid SIBA

Samen met de Stichting Rijnstad, WOONstichting Gendt, Waardwonen, SWL en de Gemeente Lingewaard is in elke kern een participatiepunt opgezet. In juni 2017 is gestart met de Nieuwe Route, een initiatief van de Gemeente Lingewaard, dit project is vanaf 2020 weer opnieuw opgezet en geëvalueerd. Woonkerngroepen werken in de wijken met als opzet uitvoerende organisaties samen te brengen.

3. Leefbaarheid

3.1 Algemeen

Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners samen. WOONstichting Gendt investeert graag in leefbare buurten waarbij wij ons zeer betrokken voelen bij onze huurders. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door bijdragen aan initiatieven van bewoners. Verbetering van de leefbaarheid vindt plaats met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporatie, de welzijnsinstelling SWL en de wijkagenten.

3.2 Dorpsontwikkelplan

In 2018 is op initiatief van de Gemeente Lingewaard begonnen met het dorpsontwikkelplan "GendtVooruit". In 2019 hebben er overleggen plaatsgevonden waarbij initiatieven uit het dorp worden opgepakt om Gendt leefbaarder te maken. Er zijn diverse werkgroepen gevormd zoals Wonen en Woonomgeving, onderlinge betrokkenheid, Sport en recreatie, veiligheid, natuur en ondernemers in Gendt. Het dorpsontwikkelplan is samengevat in een werkboek en wordt jaarlijks geëvalueerd en aangevuld. Vanwege corona heeft in 2021 geen fysieke bijeenkomst met bewoners uit Gendt plaatsgevonden.

3.3 Kosten leefbaarheid

Voor verbetering van de leefbaarheid was binnen onze begroting voor 2021 een budget beschikbaar van € 75.000. In 2021 is daarvan € 47.400 besteed. Dit is inclusief personele inzet.

3.4 Buurtpreventie

De verlichtingen in portieken en galerijen zijn ook onder de noemer van een veiligere woonomgeving te brengen. Om die reden neemt WOONstichting Gendt de kosten van onderhoud en energie hiervan voor haar rekening.

3.5 Overlast

Burenoverlast of onaangepast woongedrag kan omschreven worden als gedrag dat een voortdurende, opzettelijke en ernstige overlast betekent voor buren en/of buurt.
Om adequaat op burenoverlast te kunnen reageren, wordt overlast consistent aangepakt. Door corona is een enorme stijging te zien in het aantal gemelde overlastklachten. Dit is een gevolg van de onrust en onzekerheid door de pandemie en is ook herkenbaar bij sociale partners en speelt ook bij collega corporaties. Opvallend is dat de meeste overlastklachten te maken hebben met gedrag van huurders naar elkaar.

Gemiddeld aantal klachtenmeldingen*:

Omschrijving	2018	2019	2020	2018
Stand nog af te handelen klachten per begin boekjaar	**9**	**8**	**7**	**37**
Binnengekomen klachten	17	20	108	359
Afgehandelde klachten	-18	-21	-78	-269
Stand nog af te handelen klachtenmeldingen per einde boekjaar	**8**	**7**	**37**	**127**

*In 2018 en 2019 werden klachten per adres geregistreerd. Sinds 2020 wordt klachten per melding geregistreerd.

De klachten die worden gemeld zijn geluidsoverlast, bedreiging, belediging, ongecontroleerd en agressief gedrag, cultuurverschillen, vervuiling/tuin.

3.6 Woonmaatschappelijk werk

WOONstichting Gendt heeft een adviseur Wonen en Leefbaarheid in dienst die fungeert als aanspreekpunt voor bewoners die complexe vragen hebben op het gebied van wonen.

Wij participeren in diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. Het sociaal netwerk welke in de loop der jaren is opgebouwd heeft korte lijnen en er ligt een basis van vertrouwen waardoor het makkelijk schakelen is naar de welzijn en zorgpartijen, naar de gemeente en andere sociale partners.

De aan deze inzet verbonden kosten komen ten laste van het budget leefbaarheid. In 2021 was dit € 21.700. In 2020 was dit € 21.300.

3.7 Activiteiten

WOONstichting Gendt probeert met de jaarlijkse burendag de sociale samenhang in buurten te vergroten. Medewerkers bezoeken dan de locaties in Gendt, waar buurtverenigingen iets georganiseerd hebben. De bereidheid en betrokkenheid van de bewoners speelt ook hier een belangrijke rol. In verband met de coronamaatregelen is er minder georganiseerd dan voorgaande jaren. Wel heeft burendag op 24 september 2021 plaatsgevonden.

Tijdens de burendag zijn op drie buurten (Huis te Gendt, Julianastraat en Burchtgraafstraat), met inachtneming van de geldende coronamaatregelen, activiteiten geweest om de sociale cohesie in de wijk te bevorderen.

4. Organisatie

4.1 Algemeen

WOONstichting Gendt is een maatschappelijke organisatie die de kwaliteit van dienstverlening hoog in het vaandel heeft. We willen zo dicht mogelijk bij de huurder staan. Huurders moeten weten wie wij zijn en wij kennen onze huurders. Zo wordt de organisatie laagdrempelig waardoor huurders eerder bij vragen of problemen een beroep op ons doen. Door het kennen van de wijken en bewoners kan preventief worden gehandeld om de veerkracht in de wijken te behouden of te verbeteren.

4.2 Personeelsbestand

Per 31-12-2021 heeft WOONstichting Gendt 11 medewerkers is dienst, waarvan vijf mannen en zes vrouwen. Daarnaast wordt een projectmanager nieuwbouw ingehuurd voor gemiddeld 16 uur per week. Het dagelijks onderhoud is uitbesteed.

In 2021 zijn drie medewerkers uit dienst gegaan en drie medewerkers in dienst getreden.

Personeelsopbouw per 31-12-2021

Afdeling	Aantal medewerkers	Formatie
Wonen & Vastgoed	6	5,39
Bedrijfsvoering	3	2,67
Directie en secretariaat	2	1,56
Totaal	**11**	**9,62**

4.3 Persoonlijke ontwikkeling

De persoonlijke ontwikkeling van medewerkers vinden wij belangrijk. Een belangrijk speerpunt in ons nieuwe ondernemingsplan 2021 is de professionalisering van de organisatie. Deze lijn heeft WOONstichting Gendt in 2020 al ingezet. De ontwikkeling van de huidige medewerkers is daar een belangrijk onderdeel van. In 2021 is daarom ook fors geïnvesteerd in opleidingen en cursussen in o.m. het digitaal (samen)werken.

In de komende jaren veranderen de functies binnen de corporatiewereld in een hoog tempo. Hier besteden we met onze medewerkers veel aandacht aan. Betrokkenheid van de medewerkers is daarvoor een vereiste. Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties gebruiken we hiervoor als hulpmiddel.

De totale uitgaven aan opleidingskosten waren € 23.000 (2020: € 23.000). De begrote kosten voor 2021 waren € 28.000.

Daarnaast hebben alle medewerkers die in dienst zijn een budget voor persoonlijke ontwikkeling, het loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31-12-2021 is het saldo van dit budget € 19.000. In 2021 is € 500 opgenomen van dit budget, € 5.500 opgebouwd en € 8.100 afgeboekt door twee uitdiensttredingen.

4.4 Overleg medewerkers

WOONstichting Gendt heeft geen ondernemingsraad (OR) omdat ze, inclusief de bestuurder, slechts 11 medewerkers in dienst heeft. Er vindt maandelijks een personeelsbijeenkomst plaats. Hierin worden de medewerkers geïnformeerd door het MT over diverse actuele onderwerpen en wordt inspraak gevraagd waar wenselijk. Medewerkers kunnen ook zelf onderwerpen inbrengen. Bij thema's die daarom vragen wordt een werkgroep geformeerd. Deze werkwijze wordt door het MT en medewerkers als plezierig ervaren.

4.5 Verzuim

	2021	2020	2019
Ziekteverzuim kort	0,6%	1,3%	0,4%
Ziekteverzuim lang*	1,6%	5,9%	1,0%
Totaal	**2,2%**	**7,2%**	**1,4%**

**Langer dan twee weken*

4.6 Bedrijfshulpverlener en preventiemedewerker

We hebben drie gecertificeerde bedrijfshulpverleners (BHV'ers) binnen onze organisatie. In 2021 een RI&E opgesteld. Hieruit zijn enkele actiepunten gekomen die worden opgepakt.

4.7 CAO-woondiensten

In het verslagjaar 2021 is de CAO-woondiensten 2021 van kracht.

4.8 Vertrouwenspersoon

We vinden het belangrijk dat medewerkers directe toegang hebben tot een onafhankelijke vertrouwenspersoon. Dat is geregeld via GIMD. Een partij die verbonden is aan onze arbo-dienstverlener. In het jaarbericht Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit 2021 wordt vermeld dat er vanuit onze organisatie geen beroep is gedaan op de vertrouwenspersoon over klachten van grensoverschrijdend gedrag of meldingen over integriteitskwesties.

5. Financiën (Bedrijfsvoering)

5.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). Het Reglement geeft een feitelijke beschrijving van de financiële bedrijfsprocessen en de naleving hiervan. Doelstelling van ons financieel beleid en beheer is het ondersteunen van de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en het waarborgen van de financiële continuïteit.

Daarnaast hebben op 15 juli 2021 de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde financiële ratio's en grenswaarden. Het Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandsratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De maximale grenswaarde voor de LTV beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen;
- De onderpandsratio is nieuw.

	2021		2020	
Ratio	**norm**	**real**	**norm**	**real**
Continuiteitsratio's				
ICR	≥ 1,4	2,8	≥ 1,4	2,9
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	≥ 15%	59,9%	≥ 15%	55,5%
Loan-to-value	≤ 85%	35,3%	≤ 85%	42,5%
Disontinuiteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	27,7%	≤ 70%	32,9%
Onderpandsratio (WSW)	≤ 70%	28,0%	≤ 70%	32,3%

Toelichting financiële ratio's

ICR (Interest Coverage Ratio)	in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Solvabiliteit	meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
LtV – (Loan to value)	meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.
Dekkingsratio	meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
Onderpandsratio	marktwaarde DAEB afgezet tegen de WSW geborgde leningen

Met ons financieel beleid voldoen we ruimschoots aan het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van ons financieel beleid zijn wij een financieel gezonde organisatie. Deze kwalificatie behouden we ook als we alle ambities uit ons nieuwe ondernemingsplan doorrekenen in (meerjaren)begrotingen.

Overzicht totale waarden in de jaarrekening

			Afwijking	
	31-12-2021	31-12-2020	absoluut	%
Aantal vhe's woongelegenheden	772	852	-80	-9,4%
Aantal vhe's niet-woongelegenheden	29	29	0	0,0%
(bedragen in miljoenen totale bezit)				
Marktwaarde in verhuurde staat	**125,1**	**117,1**	**8,0**	**6,8%**
Beleidswaarde	**68,5**	**55,6**	**12,9**	**23,2%**
Leegwaarde	**169,7**	**161**	**8,7**	**5,4%**
(bedragen x 1.000 per vhe)				
Marktwaarde in verhuurde staat	**162**	**137**	**25**	**18,2%**
Beleidswaarde	**89**	**65**	**24**	**36,9%**
Leegwaarde	**220**	**179**	**41**	**22,9%**

De jaarrekening voldoet aan de kaders die de externe toezichthouders stellen. Hierdoor is de uitvoering van ons beleid financierbaar en zijn de risico's voor de toezichthouders acceptabel.

5.2 Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WOONstichting Gendt heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 8 miljoen gegroeid naar een waarde van € 125,1 miljoen. Dit is een toename van 6,8%. De waardeverandering van het bezit vertegenwoordigd zelfs een toename van 10,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin krapte door de toegenomen vraag resulteert in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Verloopstaat marktwaarde 2020-2021 (bedragen x € 1.000)

		DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
	Marktwaarde 2020	**€**	**115.689**	**€**	**1.432**	**€**	**117.121**
1.	Voorraadmutaties	-	-9.670	-	0	-	-9.670
2.	Methodische wijzigingen in het handboek	-	2.400	-	-39	-	2.361
3.	Mutatie objectgegevens	-	2.805	-	68	-	2.873
4.	Mutatie waarderingsparameters	-	12.340	-	102	-	12.442
	Marktwaarde 2021	**€**	**123.564**	**€**	**1.564**	**€**	**125.127**

De mutatie van de marktwaarde is hoofdzakelijk te verklaren door:
- uit exploitatie nemen van 92 woningen;
- regels in het handboek die zijn gewijzigd;
- prijzen van (markt)huren die zijn gewijzigd;
- WOZ-waarden die zijn gestegen;
- parameters die conform het handboek zijn aangepast.

In hoofdstuk "8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie" is een uitgebreide toelichting met daarbij de effecten weergegeven.

5.3 Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen.

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

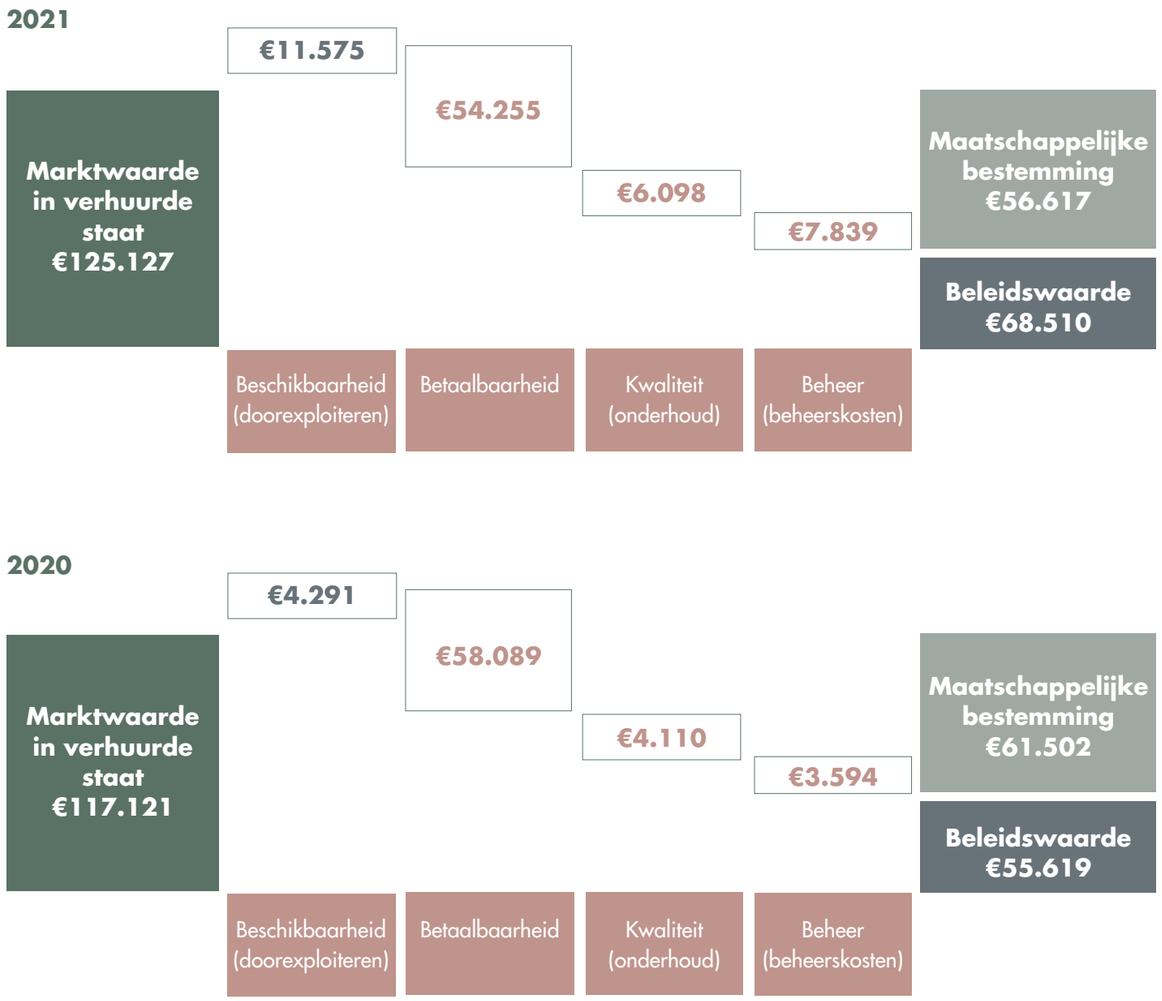
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleidswaarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 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 WOONstichting Gendt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. 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 de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WOONstichting Gendt actief is. 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 doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

5.4 Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie

WOONstichting Gendt 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 het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 56,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



bedragen x € 1.000

Verloopstaat beleidswaarde 2020-2021
(bedragen x € 1.000)

		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Beleidswaarde 2020	**€ 54.261**	**€ 1.358**	**€ 55.619**
1.	Voorraadmutaties	- -1.862	- 0	- -1.862
2.	Rekenmethodiek beleidswaarde	- -1.254	- 16	- -1.238
3.	Mutatie objectgegevens	- 14.753	- 147	- 14.900
4.	Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	- 1.234	- -142	- 1.092
5.	Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	- -2.699	- -50	- -2.749
	Beleidswaarde 2020	**€ 67.132**	**€ 1.379**	**€ 68.510**

5.5 Impact besluiten door wijzigingen wet- en regelgeving of afspraken

1. Afschaffing verhuurderheffing vanaf 2023

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft in ruil voor bindende prestatieafspraken. De financiële ruimte ontstaat doordat het wegvallen van de verhuurderheffing een positief effect heeft op zowel de kasstromen als de markt- en beleidswaarde van woningen. Dit positieve effect wordt gedeeltelijk gedempt door de hogere vennootschapsbelasting (Vpb). De lagere kosten leiden ertoe dat de winst voor corporaties zal toenemen en dat er meer Vpb afgedragen zal moeten worden. Meer Vpb heeft echter alleen een kasstroomeffect en geen waarde-effect. WOONstichting Gendt mist voor 127 woningen de korting op de verhuurderheffing ad. € 25.000 per woning. Aan de andere kant biedt dit weer meer ruimte in de huuropbrengsten. In de berekening van de beleidswaarde 2021 is hier geen rekening mee gehouden.

5.6 Functioneel model

In het verleden rapporteerden we onze opbrengsten en kosten op basis van het categoriale model. Sinds de invoering van de Woningwet rapporteren we ook op basis van het functioneel model. Binnen het functioneel model splitsen we opbrengsten en kosten uit naar de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Saldo financiële baten en lasten

Verantwoorden op basis van het categoriale model blijven we ook doen. Hierin brengen we opbrengsten en kosten onder in verschillende categorieën, zoals de huuropbrengsten en personeelslasten. Het verschil tussen het categoriale en functionele model is de wijze van presentatie. De resultaatbepaling in beide modellen is en blijft gelijk.

5.7 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In de Woningwet staat onder andere dat wij onze activiteiten moeten scheiden in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime en ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Aw. Wel splitsten we de winst en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB.

5.8 Inzet van middelen

WOONstichting Gendt heeft haar middelen in 2021 als volgt ingezet: (bedragen x € 1.000)

		2021	2020
1.	Personeelsuitgaven	895	748
2.	Onderhoudsuitgaven	866	973
3.	Overige bedrijfsuitgaven	1.185	841
4.	Uitgaven rente en aflossing leningen	1.991	4.995
5.	Verhuurders- en overheidsheffing	740	743
6.	Vennootschapsbelasting	0	0
7.	Leefbaarheidsuitgaven	21	11
8.	Nieuwbouw uitgaven	2.530	861
9.	Verbeteringen woningen en niet woningen	17	31
10.	Investeringen overig	4	168
	Totale uitgaven	**8.249**	**7.371**

5.8.1 Personeelsuitgaven

De personeelsuitgaven bestaan voor € 462.000 uit netto salarissen, voor € 313.600 uit sociale lasten en voor € 120.000 uit pensioenen.

5.8.2 Onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit **niet-planmatig onderhoud** en **planmatig onderhoud**. Het niet-planmatig onderhoud betreft onderhoudsactiviteiten die vooraf moeilijk zijn te plannen. Het gaat hierbij om reparatieverzoeken, mutatiekosten, fonds klein onderhoud en onvoorziene activiteiten.
De uitgaven voor **niet-planmatig onderhoud** zijn € 436.000, bestaande uit € 328.000 voor dagelijks onderhoud (incl. fonds klein-onderhoud) en € 108.000 voor mutatie onderhoud.
De uitgaven voor **planmatig onderhoud** bedragen € 430.000 (incl. contractonderhoud CV)

5.8.3 De overige bedrijfsuitgaven

Lasten servicecontracten	88.000
OZB	232.000
Waterschapslasten	63.000
Bureaukosten	60.000
Automatiseringskosten	117.000
Bestuurs- en toezichtkosten	34.000
Huisvestigingskosten	80.000
Overige personeelskosten	267.000
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	170.000
Bewonersparticipatie	26.000
Verzekeringen	17.000
Contributies	7.000
Overig	31.000
Totale overige bedrijfsuitgaven	**1.185.000**

5.8.4 Uitgaven rente- en aflossing

De uitgave aan rente bedraagt € 741.000 en de uitgave aan aflossingen bedraagt € 1.250.000, waarvan € 184.000 aflossing van twee annuïtaire leningen en € 1.066.000 aan reguliere aflossingen.

5.8.5 Verhuurders-, overheids- en saneringsheffing

De uitgaven verhuurdersheffing en sector specifieke heffing respectievelijk € 738.000 en € 2.000.

5.8.6 Vennootschapsbelasting

Voor onze fiscale positie maken we gebruik van een actieve latentie voor het afschrijvingspotentieel activa in exploitatie, de verkoopvijver, de compensabele verliezen en een passieve latentie voor de onderhoudsvoorziening en commercieel hogere waardering vastgoed in exploitatie.

De opgenomen acute belastinglast in de jaarrekening is € 154.503 dit is op basis van een fiscaal resultaat van € 716.011.

5.8.7 Leefbaarheidsuitgaven

De uitgave voor leefbaarheid bedraagt € 21.000. (exclusief personeelsuitgaven).

5.8.8 Uitgaven nieuwbouw

In 2021 is € 2.530.000 aan vastgoed in ontwikkeling uitgegeven. De uitgaven zijn gedaan voor de projecten de Kosterij, Staatsliedenbuurt, Vleumingen-West en de Bibliotheek.

5.8.9 Verbeteringen woningen, niet woningen en overig

De uitgaven van verbeteringen woningen en niet-woningen voor € 17.000 hebben betrekking op de verhuureenheden in exploitatie en € 4.000 op investeringen in automatisering.

5.9 Treasurybeleid

Het treasurystatuut is bedoeld om vooraf te bepalen binnen welke grenzen het treasurybeleid (financiering- en beleggingsbeleid) wordt uitgevoerd. Met het statuut beogen wij het treasurybeleid vast te leggen en aan te geven welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen, de afdeling Bedrijfsvoering daarbinnen hebben.
Sinds 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer van kracht. Deze is per 1 januari 2018 aangepast naar de Veegwet die per 1 juli 2017 is ingegaan. Op 1 januari 2022 treedt de nieuwe woningwet in werking, wat een aantal wijzigingen met zich meebrengt in het reglement financieel beleid en beheer. Het aangepaste reglement is op 7 februari 2022 vastgesteld.

a. De doelstellingen op gebied van financieel beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Omdat WOONstichting Gendt geen verbonden partijen heeft, heeft het beleid alleen betrekking op WOONstichting Gendt.
b. De opgestelde (meerjaren)begroting en jaarplan worden jaarlijks door de RvC goedgekeurd. De (meerjaren) begroting (2021-2030) is op 17 november 2020 goedgekeurd. In de (meerjaren)begroting worden ook streefwaarden en prestatie-indicatoren opgenomen.

Onder treasurybeleid verstaat WOONstichting Gendt dat alle uitgaven en inkomsten zodanig op elkaar afgestemd of gespreid worden dat de financiële lasten van het renterisico geminimaliseerd worden, waardoor een maximaal rendement wordt gehaald.

Uitgangspunten:
- Inzicht in financiering-/beleggingsbehoefte en liquiditeitspositie;
- Vorming rentevisie;
- Waarborgen toegang geld-/kapitaalmarkt en het optimaliseren van het renteresultaat;
- Geen beleggingen/aandelen;
- Cashmanagement;
- Kredietwaardigheid waarborgen.

Onder treasury-functie wordt verstaan het sturen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

Financieringsstrategie

In 2020 is het verlengde van het financieel beleid en beheer en het treasurystatuut een financieringsstrategie opgesteld. Deze strategie biedt het kader waarmee we de invulling van de externe financieringsbehoefte kunnen bepalen en zorgt ervoor dat er een gepaste financieringspositie en structuur wordt bereikt in overeenstemming met de lange termijn doelstellingen van WOONstichting Gendt. Hiervoor is het van belang om de financieringsstrategie af te stemmen op de vastgoedstrategie, waarbij de laatste leidend is. Onze vastgoedstrategie heeft vorm gekregen in het Portefeuilleplan 2020 -2030. Hierin wordt rekening gehouden met externe en interne financiële kaders ten einde onze doelstellingen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen.

IV.

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2021

Na resultaatbestemming

		31.12.2021		31.12.2020
	Actief	€		€
	Vaste activa			
	8.1 Vastgoedbeleggingen			
8.1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	123.563.568	115.689.233	
8.1.1	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.563.598	1.432.083	
8.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.272.700	4.156.300	
8.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	384.146	966.537	
		129.784.012		122.244.153
	8.2 Materiële Vaste Activa			
8.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	138.434	166.008	
		138.434		166.008
	8.3 Financiële vaste activa			
8.3.1	Latente belastingvordering(en)	2.106.723	1.646.267	
		2.106.723		1.646.267
	Som der vaste activa	**132.029.169**		**124.056.429**
	Vlottende activa			
	8.4 Voorraden			
8.4.1	Overige voorraden	11.888	2.500	
8.4.2	Koopwoningen bestemd voor verkoop	0	286.177	
8.4.3	Grond bestemd voor verkoop	512.575	0	
		524.463		288.677
	8.5 Vorderingen			
8.5.1	Huurdebiteuren	20.422	23.814	
8.5.2	Overige vorderingen	19.615	40.170	
8.5.3	Overlopende activa	160.305	101.949	
		200.341		165.933
	8.6 Liquide middelen	1.291.335		1.750.811
	Som der vlottende activa	**2.016.139**		**2.205.421**
	Totaal activa	**134.045.309**		**126.261.850**

		31.12.2021		31.12.2020
	Passief	€		€
	8.7 Eigen vermogen			
8.7.1	Overige reserves	18.441.427	20.434.484	
8.7.2	Herwaarderingsreserve	84.591.430	76.914.049	
		103.032.857		97.348.533
	8.8 Voorzieningen			
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen	1.432.190	0	
8.8.2	Voorziening loopbaanontwikkeling	18.797	21.983	
8.8.3	Voorziening latente belastingverplichtingen	326.502	209.292	
		231.275		233.800
	8.9 Langlopende schulden			
8.9.1	Schulden/leningen overheid	1.421.104	1.494.927	
8.9.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	21.271.130	21.010.072	
8.9.2	Agio leningen	411.717	0	
8.9.4	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.111.700	4.047.900	
		27.215.651		26.552.899
	8.10 Kortlopende schulden			
8.10.1	Schulden aan overheid	73.824	73.824	
8.10.2	Schulden aan kredietinstellingen	1.003.776	1.175.778	
8.10.3	Schulden aan leveranciers	163.777	456.508	
8.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	438.582	46.040	
8.10.5	Schulden ter zake van pensioenen	9.762	11.732	
8.10.6	Overlopende passiva	329.590	365.261	
		2.019.312		2.129.144
	Totaal passiva	**134.045.309**		**126.261.850**

2.1 Winst-en-verliesrekening over 2021

Functioneel model		2021		2020
		€		€
9.1	Huuropbrengsten	5.659.485	5.628.717	
9.2.1	Opbrengsten servicecontracten	50.843	71.422	
9.2.2	Lasten servicecontracten	87.917	100.869	
9.3	Overheidsbijdragen	0	0	
9.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	758.026	761.293	
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	1.078.603	1.247.927	
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.059.586	1.062.627	
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.726.197	2.527.423
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	786.544	1.281.231	
	Toegerekende organisatiekosten	52.363	111.140	
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	299.977	617.532	
9.7	**Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**		434.204	552.559
9.8.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.569.835	-771.000	
9.8.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.673.944	5.751.373	
9.8.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66.400	36.500	
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.170.509	5.016.873
	Opbrengsten overige activiteiten	74.942	148.712	
	Kosten overige activiteiten	7.346	15.086	
9.9	**Nettoresultaat overige activiteiten**		67.596	133.626
9.12	**Overige organisatiekosten**		-875.174	-424.908
9.13	**Leefbaarheid**		-47.444	-47.505
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	-3.870	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	740.889	823.025	
9.14	**Saldo financiële baten en lasten**		-740.889	-826.895
	Resultaat voor belastingen		5.735.000	6.931.173
9.15	Belastingen		-50.675	-18.522
	Resultaat na belastingen		**5.684.324**	**6.912.651**

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2021 en 2020 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

Functioneel model		2021 Totaal	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2020 Totaal	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
		€	€	€	€	€	€
9.1	Huuropbrengsten	5.659.485	5.606.601	52.884	5.628.717	5.574.984	53.733
9.2.1	Opbrengsten servicecontracte n	50.843	49.591	1.252	71.422	70.170	1.252
9.2.2	Lasten servicecontracten	87.917	87.917	0	100.869	100.869	0
9.3	Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
9.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	758.026	751.801	6.225	761.293	754.861	6.431
9.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	1.078.603	1.076.947	1.656	1.247.927	1.243.495	4.432
9.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.059.586	1.058.217	1.368	1.062.627	1.061.228	1.399
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**2.726.197**	**2.681.310**	**44.887**	**2.527.423**	**2.484.699**	**42.723**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	786.544	619.056	167.488	1.281.231	765.083	516.149
	Toegerekende organisatiekosten	52.363	49.938	2.425	111.140	94.411	16.729
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	299.977	286.177	13.800	617.532	168.384	449.148
9.7	**Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**	**434.204**	**282.942**	**151.262**	**552.559**	**502.287**	**50.272**
9.8.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.569.835	-13.569.835	0	-771.000	-771.000	0
	Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	0	0	0	0	90.000	-90.000
9.8.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.673.944	17.542.429	131.515	5.751.373	5.719.375	31.998
9.8.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66.400	0	66.400	36.500	0	36.500
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**4.170.509**	**3.972.594**	**197.915**	**5.016.873**	**5.038.375**	**-21.502**
	Opbrengsten overige activiteiten	74.942	66.396	8.547	148.712	129.754	18.958
	Kosten overige activiteiten	7.346	7.346	0	15.086	15.086	0
9.9	**Nettoresultaat overige activiteiten**	**67.596**	**59.050**	**8.547**	**133.626**	**114.667**	**18.958**
9.12	**Overige organisatiekosten**	**-875.174**	-866.997	-8.178	**-424.908**	-420.852	-4.056
9.13	**Leefbaarheid**	**-47.4445**	-47.444	0	**-47.505**	-47.052	-453
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	-3.870	-3.833	-37
	Rentelasten en soortgelijke kosten	740.889	733.966	6.923	823.025	815.168	7.857
9.14	**Saldo financiële baten en lasten**	**-740.889**	**-733.966**	**-6.923**	**-826.895**	**-819.001**	**-7.894**
	Resultaat voor belastingen	5.735.000	5.347.489	387.510	6.931.173	6.763.125	168.048
9.15	Belastingen	-18.522	-18.345	-473,527	-18.522	-18.345	-177
	Resultaat na belastingen	**5.684.324**	**5.297.287**	**387.037**	**6.912.651**	**6.744.781**	**167.871**

3.1 Kasstroomoverzicht over 2021

(Volgens de directe methode)

		2021		2020
Ontvangsten				
Huren	€	5.659.485	€	5.629.345
Zelfstandige huurwoningen	€	5.653.276	€	5.623.629
Onzelfstandige wooneenheden				
Intramuraal				
Maatschappelijk onroerend goed				
Parkeervoorzieningen	€	6.209	€	5.715
Vergoedingen	€	90.372	€	104.486
Overheidsontvangsten				
Overige bedrijfsontvangsten	€	42.210	€	94.244
Renteontvangsten	€	-	€	-
Saldo ingaande kasstromen	**€**	**5.792.067**	**€**	**5.828.075**
Uitgaven				
Erfpacht				
Personeelsuitgaven	€	-895.173	€	-747.731
Lonen en salarissen	€	-461.712	€	-377.858
Sociale lasten	€	-313.602	€	-245.621
Pensioenlasten	€	-119.859	€	-124.252
Onderhoudsuitgaven	€	-865.948	€	-973.119
Overige bedrijfsuitgaven	€	-1.232.752	€	-833.764
Rente-uitgaven	€	-741.448	€	-862.997
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€	-2.271	€	-4.621
Huurdersbijdrage woonbond	€	-	€	-2.039
Verhuurdersheffing	€	-737.927	€	-742.725
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	-20.855	€	-10.880
Vennootschapsbelasting	€	-	€	-
Saldo uitgaande kasstromen	**€**	**-4.496.375**	**€**	**-4.177.877**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**€**	**1.295.692**	**€**	**1.650.199**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€	621.915	€	1.186.877
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€	167.488	€	516.346
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				
Verkoopontvangsten grond				
(Des)investeringenontvangsten overig	€	-	€	329.976
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**€**	**789.403**	**€**	**2.033.199**
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€	-2.529.766	€	-356.709
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€	-17.361	€	-31.065

		2021		2020
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden			€	-90.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden				
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop			€	-444.448
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden				
Aankoop grond			€	-504.000
Investeringen overig	€	-4.045	€	-168.099
Externe kosten bij verkoop	€	-8.629	€	-46.206
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	**€**	**-2.559.801**	**€**	**-1.640.527**
FVA				
Ontvangsten verbindingen				
Ontvangsten overig				
Uitgaven verbindingen				
Uitgaven overig				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA				
Kasstroom uit (des) investeringen	**€**	**-1.770.398**	**€**	**392.672**
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuw te borgen leningen	€	1.264.992	€	1.000.000
Nieuw ongeborgde leningen				
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	€	-943.599	€	-1.831.770
Aflossingen ongeborgde leningen	€	-306.163	€	-299.673
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€**	**15.230**	**€**	**-1.131.443**
Mutatie geldmiddelen	€	-459.476	€	911.427
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari	€	1.750.811	€	839.384
Liquide middelen einde periode	€	1.291.335	€	1.750.811

3.2 Kasstroomoverzicht over 2021 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB.

	2021 Totaal	2021 DAEB	2021 niet DAEB		2020 Totaal	2020 DAEB	2020 niet DAEB
Ontvangsten				**Ontvangsten**			
Huren	€ 5.659.485			**Huren**	€ 5.629.34		
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.653.276	€ 5.606.601	€ 46.675	Zelfstandige huurwoningen	€ 5.623.629	€ 5.575.612	€ 48.017
Onzelfstandige wooneenheden Maatschappelijk onroerend goed				Onzelfstandige wooneenheden Maatschappelijk onroerend goed			
Parkeervoorzieningen	€ 6.209	€ -	€ 6.209	Parkeervoorzieningen	€ 5.715	€ -	€ 5.715
Vergoedingen	€ 90.372	€ 89.626	€ 746	Vergoedingen	€ 104.486	€ 103.594	€ 892
Overheidsontvangsten				Overheidsontvangsten			
Overige bedrijfsontvangsten	€ 42.210	€ 33.324	€ 8.887	Overige bedrijfsontvangsten	€ 94.244	€ 74.305	€ 19.939
Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -	Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	**€ 5.792.067**	**€ 5.729.550**	**€ 62.517**	**Saldo ingaande kasstromen**	**€ 5.828.075**	**€ 5.753.512**	**€ 74.564**
Uitgaven				**Uitgaven**			
Erfpacht				Erfpacht			
Personeelsuitgaven	€ -895.173	€ -7.391	€ -6.384	**Personeelsuitgaven**	€ -747.731	€ -741.347	€ -6.384
Lonen en salarissen	€ -461.712	€ -3.812	€ -3.226	Lonen en salarissen	€ -377.858	€ -374.632	€ -3.226
Sociale lasten	€ -313.602	€ -2.589	€ -2.097	Sociale lasten	€ -245.621	€ -243.524	€ -2.097
Pensioenlasten	€ -119.859	€ -990	€ -1.061	Pensioenlasten	€ -124.252	€ -123.191	€ -1.061
Onderhoudsuitgaven	€ -865.948	€ -7.149	€ -8.309	Onderhoudsuitgaven	€ -973.119	€ -964.810	€ -8.309
Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.232.752	€ -10.178	€ -7.119	Overige bedrijfsuitgaven	€ -833.764	€ -826.645	€ -7.119
Rente-uitgaven	€ -741.448	€ -6.122	€ -7.369	Rente-uitgaven	€ -862.997	€ -855.629	€ -7.369
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -2.271	€		Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -4.621	€ -4.621	
Saneringsheffing	€ -	€		Saneringsheffing	€ -2.039	€ -2.039	
Verhuurdersheffing	€ -737.927	€ -	€ -	Verhuurdersheffing	€ -742.725	€ -742.725	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -20.855	€ -	€ -	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -10.880	€ -10.880	€ -
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -	€ -	Vennootschapsbelasting	€ -	€ -	€ -
Saldo uitgaande kasstromen	**€ -4.496.375**	**€ -4.465.535**	**€ -30.840**	**Saldo uitgaande kasstromen**	**€ -4.177.877**	**€ -4.148.696**	**€ -29.181**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 1.295.692**	**€ 1.264.015**	**€ 31.677**	**Kasstroom uit operationele activiteiten**	**€ 1.650.199**	**€ 1.604.816**	**€ 45.383**
MVA ingaande kasstroom				**MVA ingaande kasstroom**			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	€ 621.915	€ 621.915		Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	€ 1.186.877	€ 1.186.877	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 167.488		€ 167.488	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 516.346		€ 516.346
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.				Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.			
Verkoopontvangsten grond				Verkoopontvangsten grond			
(Des)investeringenontvangsten overig	€ -	€ -	€	(Des)investeringenontvangsten overig	€ 329.976	€ 329.976	€
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**€ 789.403**	**€ 621.915**	**€ 167.488**	**Tussentelling ingaande kasstroom MVA**	**€ 2.033.199**	**€ 1.516.852**	**€ 516.346**
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -2.529.766	€ -2.529.766		Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -356.709	€ -356.709	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -17.361	€ -17.361		Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -31.065	€ -31.065	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden			
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden				Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	€ -90.000		-90.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden				Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden			
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -	-	€ -	Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -444.448		€ -444.448
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden				Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden			
Aankoop grond	€ -	€ -		Aankoop grond	€ -504.000	€ -504.000	
Investeringen overig	€ -4.045	€ -4.045		Investeringen overig	€ -168.099	€ -168.099	
Externe kosten bij verkoop	€ -8.629	€ -8.629		Externe kosten bij verkoop	€ -46.206	€ -46.206	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	**€ -2.559.801**	**€ -2.559.801**	**€ -**	**Tussentelling uitgaande kasstroom MVA**	**€ -1.640.527**	**€ -1.106.079**	**€ -534.448**

	2021			2020		
	Totaal	DAEB	niet DAEB	Totaal	DAEB	niet DAEB
FVA						
Ontvangsten verbindingen						
Ontvangsten overig						
Uitgaven verbindingen						
Uitgaven overig						
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA						
Kasstroom uit (des) investeringen	**€ -1.770.398**	**€ -1.937.886**	**€ 167.488**	**€ 392.672**	**€ 410.774**	**€ -18.102**
Financieringsactiviteiten ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	€ 1.264.992	€ 1.264.992		€ 1.000.000	€ 1.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen						
Uitgave						
Aflossingen geborgde leningen	€ -943.599	€ -935.808	€ -7.791	€ -1.831.770	€ -1.816.129	€ -15.640
Aflossingen ongeborgde leningen	€ -306.163	€ -303.635	€ -2.528	€ -299.673	€ -297.114	€ -2.559
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ 15.230**	**€ 25.548**	**€ -10.318**	**€ -1.131.443**	**€ -1.113.244**	**€ -18.199**
Mutatie geldmiddelen	€ -459.476	€ -648.322	€ 188.847	€ 911.427	€ 902.346	€ 9.081
Wijzigingen kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1 januari	€ 1.750.811	€ 1.664.890	€ 85.921	€ 839.384	€ 762.544	€ 76.840
Liquide middelen einde periode	€ 1.291.335	€ 1.016.567	€ 274.768	€ 1.750.811	€ 1.664.890	€ 85.921

4. Toelichting op de jaarrekening

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

Activiteiten
De activiteiten van WOONstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpstraat 48 te Gendt, zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

Het KvK-nummer van WOONstichting Gendt is 10022513.

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').
De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2021 zijn geen stelstelwijzigingen toegepast.

4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde onder hoofdstuk 8.1 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

4.5 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

4.6 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 is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOONstichting Gendt.

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.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vast activa

5.1 Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WOONstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021’).

WOONstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed 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.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna ‘woningcorporaties’). Vanaf boekjaar 2018 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen over- een met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente. WOONstichting Gendt hanteert in haar beleid een huidige streefhuur van gemiddeld 71% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB eenheden die zij in exploitatie wil houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Door het inrekenen van de werkelijke onderhoudslasten is de onderhoudsnorm voor het jaar 2021 gemiddeld € 1.838 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten en overige directe operationele lasten minus de verhuurderheffing in plaats van marktconforme lasten ter zake.
   Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ (9.4) en ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’ (9.6) in de resultatenrekening. WOONstichting Gendt hanteert hierbij een norm voor toekomstig verhuur- en beheerslasten van gemiddeld € 1.115 per vhe.

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

WOONstichting Gendt heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Op 3 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening vanaf 2020. De beleidswaarde 2021 is gestegen met € 12.891.000 ten opzichte van 2020. Dit is een stijging van 23%. De stijging wordt deels veroorzaakt door stijging van de leegwaarde, het hanteren van een hogere beleidshuur en door de wijzigingen in het handboek 2021. Voor de bepaling van eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2021 rekening gehouden met de definities die gelden. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Voor de voorziening onrendabele top is dit in 2021 niet van toepassing.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.2 Financiële vaste activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,23%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (2,98%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2021 zijn er 92 verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

5.2.2 Overige vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

5.3.2 Overige voorraden

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

5.4 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.7 Voorzieningen

5.7.1 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 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.

5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.
De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,23%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (2,98%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75%).
De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2021 zijn er 92 verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

5.7.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.
Onder de overige voorzieningen is begrepen de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget voortvloeiend uit de CAO-woondiensten 2020-2021.

5.8 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. WOONstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.
WOONstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

5.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/ vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringssubsidies

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening

In boekjaar 2021 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2021 is dit 99,07% DAEB en 0,93% niet DAEB.
De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 28 parkeerplaatsen alsmede de opbrengst voor beheeractiviteiten VVE's. Daarnaast is de opbrengst van VOV woningen als niet-DAEB gekwantificeerd.

6.2 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 heeft WOONstichting Gendt de huren conform de landelijke regelgeving niet verhoogd. De opbrengsten uit hoofde van huur gerealiseerd bij mutatie of verbetering worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.4 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.
Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.
Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
WOONstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.
Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen. Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

6.8 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.9 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.11 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten, de opbrengsten van financieel beheer voor VVE's en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

6.12 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

6.13 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

6.14 Pensioenlasten

WOONstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en- verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft WOONstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.
WOONstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom jaarlijks, zolang er een reservetekort is, een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

6.15 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten".

6.16 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.17 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.18 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet- aftrekbare kosten. 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. WOONstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd. WOONstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2019 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.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gestald worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. De rentelasten van WOONstichting Gendt waren in 2021 lager dan de drempel, waardoor de aftrekbeperking niet in werking treedt.

6.19 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kosten die niet direct toerekenbaar zijn worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel, WOONstichting Gendt hanteert als verdeelsleutel de verdeling van omzet.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij WOONstichting Gendt enkel uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten.

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.797.943	1.185.302	40.983.245
Cumulatieve herwaarderingen	75.891.295	271.253	76.162.548
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-24.490	-24.490
Boekwaarde per 1 januari 2021	**115.689.238**	**1.432.066**	**117.121.304**
Mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs			
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	2.297	0	2.297
Investeringen – oplevering nieuwbouw	2.644.852	0	2.644.852
Desinvesteringen	-1.449.619	0	-1.449.619
Investeringen – aankoop	0	0	0
Totaal mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs	**1.197.530**	**0**	**1.197.530**
Mutaties herwaarderingen			
Investeringen – oplevering nieuwbouw			0
Sloop	-10.424.990	0	-10.424.990
Aanpassing marktwaarde	17.542.429	131.532	17.673.961
Totaal mutatie herwaarderingen	**7.117.439**	**131.532**	**7.248.971**
Mutaties afwaarderingen			
Afwaardering nieuwbouw	-440.639	0	-440.639
Totaal mutatie afwaarderingen	**-440.639**	**0**	**-440.639**
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.995.473	1.185.302	42.180.776
Cumulatieve herwaarderingen	83.008.734	378.295	83.387.029
Cumulatieve overige waardeverandeirngen, aanpassing naar marktwaarden	-440.639	0	-440.639
Boekwaarde per 31 december 2021	**123.563.568**	**1.563.598**	**125.127.166**

Verloopstaat marktwaarde 2020-2021

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €
Marktwaarde 2020	**110.433**	**1.310**	**111.743**
Sloop	-11.875	0-	-11.875
Nieuwbouw	2.204	0-	2.204
Methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2021	2.400	-39-	2.361
Mutatie objectgegevens	2.805	68-	2.873
Mutatie waarderingsparameters	12.340	102-	12.442
Totale mutaties 2020	**7.874**	**132**	**8.006**
Marktwaarde 2021	**123.564**	**1.564**	**125.127**

De mutatie van de marktwaarde is te verklaren door:

	Effect op marktwaarde x 1.000 €
- Uit exploitatie 92 te slopen woningen DAEB *1)	-11.875
- Er zijn 12 woningen DAEB in exploitatie genomen	2.204
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gedaald van 886,36 naar 868,65 (-2%)	-238
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 165.134 naar 176.754 (+7,04%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten	3.783
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,1% naar 6,58%	-668
- In het handboek is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario	5.454
- In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%	-6.300
- In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%	3.219
- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.	526
- In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woongelegenheden ingerekend.	-166
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,05% naar 11,2% (+4,15 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,19% naar 2,41% (+0,23 procentpunt).	8.117
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 666,03 naar 914,79 (+37,35%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gedaald van 1.591,78 naar 1.590,61 (-0,07%).	-2.210
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.	216
- Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.	2.703
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,33% naar 6,13% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 5,71% naar 5,51% (-0,2 procentpunt).	3.258
- overige posten	-16
Totale mutatie	**8.006**

*1) In 2022 worden 92 woningen DAEB woningen gesloopt. Per 31-12-2021 zijn deze woningen al onttrokken uit de exploitatie voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze keuze is gemaakt omdat op 31-12-2021 nog slechts 12 woningen (13%) duurzaam geëxploiteerd werden. Vanaf maart 2022 zijn geen woningen meer die duurzaam worden geëxploiteerd. Op 1 mei 2022 moeten alle woningen leeg zijn. In de periode januari t/m april 2022 komen nog huuropbrengsten binnen van de huurders met een vast contract en huurders met een tijdelijk contract. Deze huuropbrengsten worden geschat op € 80.000 en worden in 2022 als huuropbrengsten verwerkt. Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 76.914.048. Deze heeft voor € 75.891.295 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 271.253 op het niet-DAEB-vastgoed en € 751.500 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 84.706.769. Deze heeft voor € 83.124.090 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 378.278 op het niet-DAEB-vastgoed en € 1.204.400 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

	Woongelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	5,14%
Opslag bouwjaarklasse	-0,22% tot 0,09%
Opslag verhuureenheid	-0,11% tot 0,00%
Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)	0,52%
Opslag krimp- en of aardbevingsgebied	0,00%
Opslag waarderingsscenario uitponden	0,62%
Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen)	-0,20
Totaal *	**5,75% tot 6,17%**

**exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning*

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de op- bouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	6,26%
Opslag type	0,00% tot 0,09%
Opslag regio	0,35%
Totaal	**6,61% tot 6,70%**

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Gelderland	14,30%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806	€ 818 t/m € 1.806
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724	€ 726 t/m €1.724
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459	€ 459	€ 4459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1599%	0,1599%	0,1599%	0,1599%	0,1599%	0,1599%	0,1599%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	* 0,0307		0,502%*
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand – verkoopwoningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%%	9%	9%	9%	9%	9%

** Dit % geldt t/m 2036, vanaf 2037 wordt het tarief 0,0306*

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%

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

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

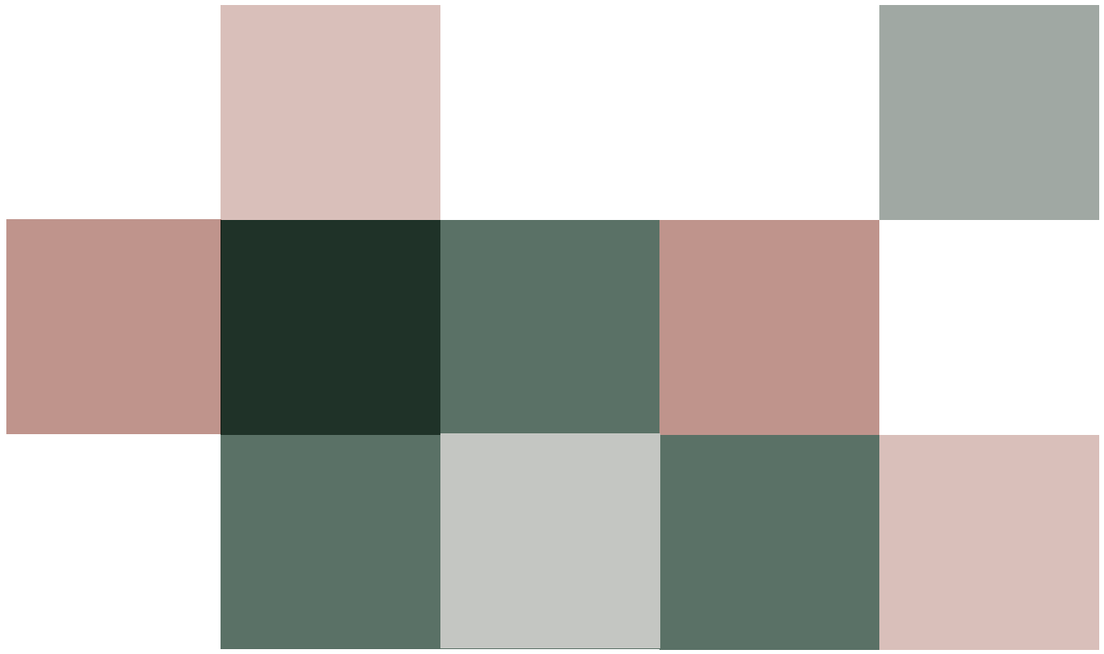
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2021 Koopgarant	2020 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	18	20
Verkopen boekjaar	2	2
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	**16**	**18**

Boekwaarde per 1 januari 2021	**4.156.300**
Af: verkopen	472.600
Bij: aankopen	0
Waardeveranderingen	589.000
Boekwaarde per 31 december 2021	**4.272.700**

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%. Om de actuele waarde per 31 december 2021 te bepalen is de koopgarantportefeuille getaxeerd door een tweetal onafhankelijke taxateurs.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Verkrijgingsprijs 1-1	1.522.537	483.330
Afwaardering 1-1	-556.000	0
Stand per 1-1	**966.537**	**483.330**
Mutaties:		
Investering	2.397.438	1.154.207
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	11.874.601	0
Overboekingen naar voorraden	-512.575	
Afwaardering naar grondwaarde	-9.890.106	-115.000
Overboekingen STIKO naar vastgoed in exploitatie	-2.644.847	
Overboekingen waardevermindering	440.647	
Waardevermindering	-2.247.549	-556.000
Totaal mutaties	**-582.391.**	**483.207.**
Verkrijgingsprijs 31-12	2.747.048	1.522.537
Afwaardering 31-12	-2.362.902	-556.000
Stand per 31-12	**384.146**	**966.537**



8.2 Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldi per 1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	241.659
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	75.651
Boekwaarde per 1 januari 2021	**166.008**
Mutaties	
Investeringen	4.045
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-31.620
Totaal mutaties 2021	**27.575**
Saldi per 31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	245.705
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	107.271
Boekwaarde per 31 december 2021	**138.434**

Sinds de verkoop van het kantoorpand in 2020, bestaan de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie enkel nog de inventaris en hard- en software.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt

Inventaris en inrichting	lineair	10 jaar
Hard- en software	lineair	5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.
De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2021 als volgt:

Inventaris kantoor Dorpstraat 48	€ 111.000
Computerverzekering	€ 65.000
Kantoor Schoolstraat 18 a	€ 32.165

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 768 (2020: 848) verhuureenheden opgenomen en in de post niet- DAEB zijn 33 (2020: 33) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 28 parkeerplaatsen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden in exploitatie per 31-12- 2021 bedraagt € 136.913.000 (2020 € 149.876.000).

8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2021 **€ 67.131.890**. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2021 **€ 123.563.575**. Dit betekent een afslag van **45,7%**

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2021 **€ 1.378.555**. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2021 **€ 1.563.587**. Dit betekent een afslag van **11.8%.**

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitganspunten voor :	2021	2021
Disconteringsvoet	6,50%	6,50%
Streefhuur per maand	€ 603,03	€ 581
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.962	€ 1.754
Lasten beheer per jaar	€ 1.191	€ 963

Opbouw discoteringsvoet	
Discontering referentiegroep	5,14%
Opslag bouwklasse	-0,22% - 0,09%
Opslag verhuureenheid	-0,11% - 0,00%
Opslag COROP gebied	0,62%
Totaal	5,43% tot 5,85%

In onderstaande tabel wordt voor DAEB woningen en niet-DAEB woningen samen het effect op de beleidswaarde gegeven door diverse aanpassingen te doen op de uitgangspunten.

Effect op de beleidswaarde	mutatie t.o.v. uitgangspunt		effect op de beleidswaarde	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-	€ 7.336.000	0,5 % lager	+ € 9.111.000
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-	€ 4.265.000	€ 25 hoger	+ € 4.231.000
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-	€ 2.502.000	€ 100 lager	+ € 2.502.000
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-	€ 2.478.000	€ 100 lager	+ € 2.478.000

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

	2021			2020		
Marktwaarde verhuurde staat		€ 125.127			€ 117.121	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 11.575		9%	€ 4.291		4%
Betaalbaarheid (huren)	- - 54.255		-43%	- - 58.089		-50%
Kwaliteit (onderhoud)	- - 6.097		-5%	- - 4.109		-4%
Beheer (beheerkosten)	- -7.839		-6%	- - 3.594		-3%
Subtotaal		€ -56.617	-45%		€ -61.503	-53%
Beleidswaarde		**€ 68.510**	**55%**		**€ 55.619**	**53%**

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 84,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 76,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De overige € 1.204.400 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 56,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOONstichting Gendt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Latente belastingvordering(en)

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	1.646.267	1.406.644
- Mutatie latentie verliescompensatie	0	-894.391
- Mutatie latentie verkoopvijver	-166.738	-216.696
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-81.568	-42.335
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'	656.799	1.393.045
- Mutatie latentie Vestia lening	51.963	
	2.106.723	**1.646.267**

Opbouw ultimo jaar per onderdeel:

Latentie verliescompensatie	0	0
Latentie verkoopvijver	0	166.738
Latentie afschrijvingspotentieel	4.915	86.484
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	2.049.844	1.393.045
Latentie Vestia lening	51.963	
	2.106.723	**1.646.267**

De bedrijfseconomische grondslagen van de latenties zijn;

Latentie afschrijvingspotentieel	19.653
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	8.120.813
Latentie Vestia lening	205.859

De fiscale grondslag is voor iedere latentie 25,8%

Verkoopvijver

WOONstichting Gendt heeft 31 woningen aangewezen die worden verkocht in de komende jaren. Bij WOONstichting Gendt kan hiervoor een latentie worden gevormd als de verwachte verkoopopbrengst lager is dan de fiscale boekwaarde. Derhalve is besloten deze latentie vrij te laten vallen, het saldo per 1-1-2021 is naar nihil geboekt.

Afschrijvingspotentieel

Als gevolg van de stelselwijziging is vanaf 2015 een latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel op het DAEB vastgoed. Deze actieve belastinglatentie is nominaal per 31-12-2021 € 5.070 (2020: € 95.719).

'Vrije sector bouwkavels'

Gendt is voornemens om in 2022 te starten met het gefaseerd slopen van 92 woningen. Na het slopen van de 92 woningen zal worden gestart met de herontwikkeling, waarbij circa 121 woningen worden teruggebouwd. Het aantal woningen voor de sociale sector (circa 92 stuks) behoudt Gendt.
De overige woningen (circa 29 stuks) zullen in de vrije sector gerealiseerd worden, waarbij de lege kavels voor de koopwoningen geleverd worden aan een aannemer. Fiscaal hebben deze 'kavels' een hogere waardering. Het verschil tussen de de commerciële waarde en de fiscale waarde zal bij verkoop van de kavels worden gerealiseerd. Hiervoor is een actieve latentie opgenomen.
Nominaal bedraagt deze latentie € 2.095.170 (2020: € 1.467.711).

'Vestia lening'

Commercieel is de negatieve waarde van de leningen die verkregen is als gevolg van de leningruil Vestia ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal mag deze last in twee jaar (2021 en 2022) in aanmerking genomen worden. Derhalve is er een actieve latentie van € 51.963 opgenomen ultimo 2021.

MVA in exploitatie

De fiscale boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is per 31-12-2021 circa € 112 mio. Hier staat een marktwaarde in verhuurde staat tegenover van circa € 125 mio per 31-12-2021.
Het daeb en niet-daeb vastgoed wordt naar verwachting blijvend verhuurd, en Gendt zal haar bezit bij verkoop/ sloop vervangen voor nieuw/ander bezit. Het realisatiemoment van de afwijkende waardering zal hierdoor (onder andere door toepassing van de herinvesteringsreserve) in de verre toekomst plaatsvinden. De contante waarde van de latentie neigt hierdoor naar nihil.

8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	2021	2020
	€	€
Voorraden klein materiaal	11.888	2.500
	11.888	2.500

8.4.2 Koopwoningen bestemd voor verkoop

Voorraad koopwoningen	0	286.177
	0	286.177

8.4.3 Grond bestemd voor verkoop

Voorraad koopwoningen	512.575	0
	512.575	0
Totaal voorraden	**524.463**	**288.677**

8.5 Vorderingen

	31-12-2021		31-12-2020	
	Totaal	**> 1 jaar**	**Totaal**	**> 1 jaar**
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	20.422	0	23.814	0
Overige vorderingen	19.615	0	40.170	0
Overlopende activa	160.305	87.883	101.949	77.601
	200.342	87.883	165.933	77.601

8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren	26.343	33.536
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-5.921	-9.723
Boekwaarde per 31 december	20.422	23.814

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.723	11.293
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	4.050
Afgeboekte oninbare posten	3.802	5.620
Boekwaarde per 31 december	5.921	9.723

Grondslag voor de vorming van de voorziening dubieuze debiteuren is een voorziening te treffen voor die debiteuren waarvan verwacht wordt dat de vordering geheel of voor een gedeelte oninbaar is. De voorziening wordt gebaseerd op een nadere analyse van met name de status van de vorderingen op de vertrokken huurders.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,34% van de nettojaarhuur (2020: 0,34%).
De te vorderen huren van actieve contracten zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Aantal maanden	Aantal 2021	Aantal 2020
< 1	38	24
van 1 - < 2	7	2
van 2 - < 3	1	1
van 3 - < 4	1	2
4 en meer	1	1
Totaal	**48**	**30**

Aantal maanden	Bedrag 2021	Bedrag 2020
< 1	7.601	9.468
van 1 - < 2	6.178	1.506
van 2 - < 3	1.746	1.457
van 3 - < 4	1.648	3.501
4 en meer	2.509	3.150
Totaal	**19.682**	**19.083**

8.5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
	€	€
Overige vorderingen	19.615	40.170
Totaal overige vorderingen per 31 december	**19.615**	**40.170**
De overige vorderingen bestaan uit:		
Overige debiteuren	703	20.168
Huurdebiteuren	7.208	8.475
Openstaande creditfacturen	479	303
Gestorte waarborgsom huur kantoorpand	11.225	11.225
Totaal	**19.615**	**40.170**

8.5.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
	€	€
Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's	87.883	77.601
Overige overlopende activa	72.422	24.348
Totaal overige vorderingen per 31 december	**160.305**	**101.949**
De overige vorderingen 2021 zijn onder te verdelen in:		
Ontvangen facturen automatisering 2022	60.845	
Ontvangen facturen verzekeringen 2022	4.046	
Huur januari 2022	3.800	
Nog te ontvangen afrekeningen 2021	2.510	
Diversen	1.222	
Totaal	**72.422**	

8.6 Liquide middelen

	2021	2020
	€	€
Kas	634	417
Rekening courant Rabobank	68.726	111.011
Rekening courant Bank Nederlandse Gemeenten	277.849	11.577
Rekening courant Rabobank (huren)	35.294	69.806
Spaarrekening Rabobank	908.832	1.558.000
Totaal liquide middelen per 31 december	**1.291.335**	**1.750.811**

Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2021 vrij beschikbaar.

8.7 Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
8.7.1 Overige reserves		
Boekwaarde per 1 januari	**20.434.484**	**19.036.729**
Realisatie uit hoofde van verkoop	-62.400	460.945
Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-17.649.471	-5.726.642
Realisatie uit hoofde van sloop	10.424.990	-
Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-390.500	-249.200
Correcitie voorgaande jaren		
Resultaat boekjaar	5.684.324	6.912.651
Saldo per 31 december	**18.441.427**	**20.434.484**
8.7.2 Herwaarderingsreserve marktwaardering		
Boekwaarde per 1 januari	**76.162.549**	**70.775.653**
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-339.745
Realisatie uit hoofde van sloop	-10.424.990	-
Mutatie herwaardering	17.649.471	5.726.642
Saldo per 31 december	**83.387.030**	**76.162.549**
8.7.3 Herwaarderingsreserve VOV woningen		
Boekwaarde per 1 januari	751.500	623.500
Realisatie uit hoofde van verkoop	62.400	-121.200
Correctie voorgaande jaren		
Mutatie herwaardering	390.500	249.200
Saldo per 31 december	**1.204.400**	**751.500**
Saldo herwaarderingsreserve per 31-12-2021	**84.591.430**	**76.914.049**

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 als volgt te bestemmen:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Resultaat boekjaar	**5.684.324**	**6.912.651**
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	7.614.981	5.975.842
Overige reserve	-1.930.657	936.809
Totaal	**5.684.324**	**6.912.651**

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	1.432.190	256.000
Onttrekkingen	0	256.000
Boekwaarde per 31 december	**1.432.190**	**0**

8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.983	22.054
Dotaties	5.450	4.750
Onttrekkingen	8.636	4.821
Boekwaarde per 31 december	**18.797**	**21.983**

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten, ook in de cao 2021 (2020: 2019- 2020) is deze voorziening opgenomen. De voortgang van deze voorziening is afhankelijk van de CAO Woondiensten in de toekomst.

8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	209.292	211.746
Dotaties	117.210	0
Onttrekkingen	0	2.454
Vrijval	0	0
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	0
Boekwaarde per 31 december	**326.502**	**209.292**

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 39.816 (2020: € 31.421) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 354.723 (2020: € 230.989). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening. De bedrijfseconomische grondslag voor deze voorziening is € 1.374.895 (2020: € 923.956), gewaardeerd tegen 25,8%.

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van WOONstichting Gendt is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.504.999	22.754.600
Bij: nieuwe leningen	1.264.992	1.000.000
Af: aflossingen	-1.077.753	-1.249.601
Boekwaarde per 31 december	22.692.238	22.504.999
Marktwaarde per 31 december	**34.681.154**	**38.476.286**

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages:	
Roll over	€ 0
0% - 1%	€ 6.260.078
1% - 2%	€ 1.929.883
2% - 3%	€ 1.630.277
3% - 4%	€ 2.006.685
4% - 5%	€ 9.474.438
5% - 6%	€ 1.390.877
>6%	€ 0
	€ 22.692.238

Restant looptijd:	
< 1 jaar (kortlopend)	€ 0
van 1 tot 5 jaar	€ 208.800
van 5 tot 10 jaar	€ 5.845.839
van 10 tot 15 jaar	€ 3.385.665
van 15 tot 20 jaar	€ 2.421.104
> 20 jaar	€ 10.830.830
	€ 22.692.238

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden was in 2021 2,98% (2020 3,38%).

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Het saldo door het WSW geborgde leningen per 31-12-2021 is € 20.158.500. Hiervan is € 19.393.700 langlopend en € 764.800 kortlopend. Het saldo van de overige leningen per 31-12-2021 ad. € 3.611.400 is geborgd door de Gemeente Lingewaard. Hiervan is € 3.298.500 langlopend en € 312.900 kortlopend.

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.077.753 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.3 Agio leningen

	2021	2020
	€	€
Agio op langlopende leningen		
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties in het boekjaar:	-	-
Aanvulling leningbedrag tot reële waarde	411.717	-
Overige mutaties	-	-
Saldo mutaties	**411.717**	-
Stand per 31 december	411.717	
Vrijval 1e jaar	9.258	
	402.459	-

Toeliching lening Vestia-deal

In het kader van de Vestia-deal is door WOONstichting Gendt een lening verstrekt van nominaal € 264.992. De reële waarde op het moment van afsluiten van de lening d.d. 21-12-2021 bedraagt € 676.709. Ten opzichte van de ontvangen hoofdsom is treedt er een verlies op in de vorm van agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktwaarde 40 jaar fixe als disconterngsvoet (0,535%).

8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De VOV woningen die WOONstichting Gendt per 31-12-2021 in bezit heeft zijn door twee taxateurs gewaardeerd.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2021	2020
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.824.800	3.246.500
Vermeerderingen/verminderingen	1.223.100	933.800
Boekwaarde per 1 januari	4.047.900	4.180.300
Mutaties		
Opwaarderingen	522.600	289.300
Afwaarderingen	-458.800	-421.700
Saldo mutaties	63.800	-132.400
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.366.000	2.824.800
Vermeerderingen/verminderingen	1.745.700	1.223.100
Boekwaarde per 31 december	4.111.700	4.047.900

In 2021 zijn bij 2 woningen de koopgarantovereenkomst beëindigd, zijnde Kloosterplein 62 en Nijmeegsestraat 29a (2020:2). De terugkoopverplichting van deze woningen bedroeg € 458.800 (2020: € 421.700). Per 31-12-2021 hebben een tweetal taxateurs de VOV portefeuille getaxeerd. Deze taxaties leverden een waardestijging van € 522.600 op.

8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.003.774	1.175.776
8.10.3 Schulden aan leveranciers	163.777	456.508
8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep	0	0
8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	438.582	46.040
8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen	9.762	11.732
8.10.7 Overlopende passiva	329.590	365.261
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**2.019.309**	**2.129.141**

8.10.1 Schulden aan overheid

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	73.824	73.824
Totaal schulden aan overheid	**73.824**	**73.824**

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.003.774	1.175.776
Totaal schulden aan kredietinstellingen	**1.003.774**	**1.175.776**

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Schulden aan leveranciers	**163.777**	**456.508**

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.989	20.950
Omzetbelasting	-1.327	-909
Vennootschapsbelasting	419.920	25.999
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**438.582**	**46.040**

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	**9.762**	**11.732**

8.10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Niet vervallen rente	228.832	246.229
Vooruitontvangen huren	26.970	34.298
Rente VPB 2020	11.929	0
Verlofsaldo 2021	19.664	0
Overige overlopende passiva	42.195	84.734
Totaal overlopende passiva	**329.590**	**365.261**

De overloop kosten planmatig onderhoud en het eindsaldo van het verlof van personeel zijn in 2020 in de post overige overlopende passiva opgenomen voor respectievelijk 24k en 16k.

8.11 Financiële instrumenten

8.11.1 Doelstellingen risicobeheer

In het financieel reglement van WOONstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

WOONstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

8.11.2 Marktrisico

WOONstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

8.11.3 Valutarisico

WOONstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

8.11.4 Renterisico

WOONstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

8.11.5 Kredietrisico

WOONstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

8.11.6 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 WOONstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WOONstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

8.12.1 Collegiale financiering SSH&

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSH& met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen.

De drie corporaties t.w. WOONstichting Gendt, WOONstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln.
De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25 % op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald.

Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSH& aan de geldgevers terugbetaald als SSH& overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan.

Conform artikel 8 licht de SSH& de geldgevers in als SSH& betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar. SSH& verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

8.12.2 Ontwikkel- en turnkey realisatieovereenkomst Staatsliedenbuurt

Op 29 juli 2021 is een ontwikkel- en turnkey realisatieovereenkomst Staatsliedenbuurt gesloten met van Wijnen Projectontwikkeling BV. WOONstichting Gendt is met van Wijnen een verplichting aangegaan voor de sloop en turnkey opleveren van 92 sociale huurwoningen voor een bedrag van € 17.654.365 en het verhogen van de energieprestatie naar A++++ voor € 366.388. Daarnaast is overeengekomen dat WOONstichting Gendt een deel van de grond verkoopt aan v. Wijnen voor de ontwikkeling van 29 koopwoningen voor een bedrag van € 1.656.915 De woningen moeten uiterlijke 25 maart 2025 zijn opgeleverd.

8.12.3 Gewijzigd Reglement van Deelneming WSW

In 2021 heeft het WSW haar strategisch programma afgerond. Met alle belanghebbende is aandacht besteed aan een toekomst bestendig borgstelsel. Hiervoor is een nieuw Reglement van Deelneming opgesteld, wat gewijzigde verplichting met zich meer brengt. Deze verplichtingen uit het Reglement van Deelneming zijn per 1-7-2021 ingegaan.

Het nieuwe Reglement van Deelneming leidt tot de volgende nieuwe verplichtingen:

1. herijking van de volmacht.
   De volmacht van WOONstichting Gendt volstaat nog. De huidige volmacht is € 47.000.000 terwijl het ge- borde schuldrestant ultimo 2020 € 19.837.073 bedroeg. De minimumgrens van de volmacht bedraagt 200%.

2. het aangaan van de obligolening en betaling jaarlijkse obligo.
   In 2021 is een obligolening aangegaan van 2,6% van het schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalender jaar. WOONstichting Gendt is een lening aangegaan bij de BNG bank voor € 516.000. Deze kan eenzijdig door het WSW getrokken worden. Jaarlijks wordt aan de bank een bereidheidsvergoeding betaald. Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangespro- ken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgt het WSW ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is. Het risicovermogen wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Het bedrag van de heffing in 2021 is afgerond gelijk aan 0,062% van het geborgde schuldrestant per 31 december 2020.

3. gebruikmaking van nieuwe leningdocumentatie voor aan te trekken geborgde leningen en ondertekening van een addendum voor bestaande geborgde leningen.
   Een belangrijk onderdeel van het strategisch programma betreft het versterken van de zekerheidspositie van WSW en het beschermen van het borgstelsel bij discontinuïteit van een deelnemer. Hiervoor is nieuwe lening- documentatie ontwikkeld en dienden ook de bestaande leningovereenkomsten aangepast te worden.

8.12.4 Borgstelling

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft WOONstichting Gendt geldleningen afgesloten met de Gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van WOONstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, Gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 23.769.800.

8.12.5 Ketenaansprakelijkheid

WOONstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

8.12.6 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WOONstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

8.12.7 Voorziening incidentele personeelskosten

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van (jubileum) gratificaties, transitievergoedingen e.d. worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

8.12.8 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WOONstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%.

Per 31-12-2021 zijn er nog 16 woningen (eind 2020: 18) in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2021 een marktwaarde van € 5.185.000 en een totale terugkoopplicht van € 4.111.700. WOONstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.

8.12.9 Facturen met geschil

Per 31-12-2021 zijn er nog een aantal facturen in omloop waar nog een geschil over is. Deze facturen vertegenwoordigen een totaalbedrag van € 96.259 en zijn uit het boekjaar 2021 gehaald en in 2022 opgevoerd.

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	5.659.743	5.642.814
	5.659.743	5.642.814
Af: huurderving wegens leegstand	53.100	63.772
Af: huurderving wegens oninbaarheid	42	4.057
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	**5.606.601**	**5.574.984**
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	47.840	48.059
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	22.360	21.157
	70.200	69.216
Af: huurderving wegens leegstand	17.316	15.483
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	52.884	53.733
Totaal huuropbrengsten	**5.659.485**	**5.628.717**

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	54.126	71.998
	54.126	71.998
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	3.283	576
	3.283	576
Totaal opbrengsten servicecontracten	**50.843**	**71.422**

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.2. Lasten servicecontracten

	2021	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	87.917	100.869
Totaal servicecontracten	**87.917**	**100.869**

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.3 Overheidsbijdragen

WOONstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2020 en 2021.

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
	€	€
Toegerekende personeelskosten	318.964	302.734
Toegerekende afschrijvingen	28.813	17.249
Toegerekende overige organisatiekosten	410.249	441.310
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**758.026**	**761.293**

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.076.947	1.243.495
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.656	4.432
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**1.078.603**	**1.247.927**

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	361.261	382.609
Mutatieonderhoud	109.431	205.339
Klachtenonderhoud	297.558	360.079
Toegerekende personeelskosten onderhoud	308.697	295.468
Totaal onderhoudslasten	**1.076.947**	**1.243.495**

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
	€	€
Klachtenonderhoud	824	3.685
Planmatig onderhoud	0	0
Toegerekende personeelskosten onderhoud	832	747
Totaal onderhoudslasten	**1.656**	**4.432**

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	€	€
OZB	232.439	235.726
Waterschapslasten	63.156	63.575
Verhuurderheffing	737.927	742.725
Bijdrage Aw	0	0
Verhuurderbijdrage	2.031	2.039
Verzekeringen	16.618	11.309
Contributies	7.414	7.253
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**1.059.586**	**1.062.627**

9.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/ de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2021	2020
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	619.056	765.083
Af: direct toerekenbare kosten	2.750	32.028
Af: boekwaarde	286.177	168.384
Af: toegerekende organisatiekosten	47.188	62.383
Verkoopresultaat bestaand bezit	282.942	502.287
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	**282.942**	**502.287**

	2021	2020
	€	€
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	167.488	516.149
Af: direct toerekenbare kosten	2.425	16.729
Af: boekwaarde	13.800	449.148
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoopresultaat bestaand bezit	151.262	50.272
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	**151.262**	**50.272**

De DAEB verkoopopbrengsten in 2021 betreffen 3 woningen bestaand bezit die per ultimo 2020 als voorraad koopwoningen waren varantwoord. De verkopen Niet-DAEB betreffen 2 VOV-verkopen waarvan de huidige bewoner het kortingsdeel heeft afgekocht.

9.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Waardeverminderingen	0	100.000
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie	**0**	**-100.000**

	2021	2020
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	13.715.199	671.000
Terugname waardeverminderingen	145.364	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**-13.569.835**	**-671.000**

De waardevermindering in 2021 betreft de afwaardering naar grondwaarde van de 92 woningen in de Staatsliedenbuurt voor € 9.890.106 en een afwaardering ORT van het nieuwbouwproject Staatsliedenbuurt van € 3.825.093. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

.

9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	17.667.587	7.193.754
Afname marktwaarde	-125.158	-1.474.379
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	**17.542.429**	**5.719.375**
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	131.515	55.419
Afname marktwaarde	0	-23.421
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**131.515**	**31.998**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	589.000	325.800
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-522.600	-289.300
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarde	**66.400**	**36.500**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Beheerdiensten	8.547	18.958
Vergoeding administratiekosten	453	646
Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)	54.864	68.482
Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders)	11.080	60.626
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	**74.942**	**148.712**

Toegerekende kosten overige activiteiten:

	2021	2020
	€	€
Toegerekende Afschrijvingen	378	450
Lonen en salarissen	1.584	3.131
Overige organisatiekosten	5.384	11.505
Totaal toegerekende kosten overige activiteiten	**7.346**	**15.086**

9.10 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Afschrijving inventaris + automatisering	31.620	17.994
Afschrijving vervoersmiddelen	0	1.564
Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	**31.620**	**19.558**

9.11 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	596.378	531.833
Sociale lasten	98.329	88.115
Pensioenlasten	79.817	92.689
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**774.525**	**712.638**

Het gemiddelde aantal bij WOONstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2021	2020
Directie	1,59	1,78
Wonen en Vastgoed	5,53	5,55
Bedrijfsvoering	2,67	2,67
Totaal	**9,79**	**10,00**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam

9.12 Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Beheerkosten:		
AW bijdrage	2.271	4.621
Agio leningruil Vestia	411.717	0
Bestuurs- en toezichtskosten	34.060	26.622
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	184.700	175.909
Toegerekende personeelskosten	242.426	217.756
Subtotaal beheerskosten	**875.174**	**424.908**

In 2021 zijn personeelskosten toegerekend aan de overige organisatiekosten.
De toegerekende personeelskosten betreffen werkzaamheden die zien op governance en bestuur, portfolio management, jaarverslaglegging en control en personeel en organiatie.

Overige bedrijfslasten:

Diverse bedrijfslasten	0	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	**875.174**	**424.908**

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

	2021	2020
	€	€
1) Controle van de jaarrekening	32.700,00	34.630,20
2) Andere controlewerkzaamheden	3.100,00	3.327,50
3) Eindafrekening controle voorgaand boekjaar	2.904,00	9.371,10
4) Fiscale adviesdiensten	9.100,94	13.957,67
	47.804,94	**61.286,47**

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, eventueel vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar. Voor het boekjaar 2020 en 2021 is Verstegen onze accountant.
De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2020 en 2021 is EY onze fiscaal adviseur.

9.13 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2021	2020
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	25.757	26.225
Toerekening personeelskosten leefbaarheid	21.687	21.280
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	**47.444**	**47.505**

9.14 Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2021	2020
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	-3.870
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**-0**	**-3.870**

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	722.494	821.539
Overige rentelasten	18.396	1.486
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**740.889**	**823.025**

9.15 Belastingen

	2021	2020
	€	€
Mutaties belastinglatenties	343.246	242.077
Acute vpb last	-176.681	-25.999
correctie voorgaande jaren	-217.240	-234.600
Totaal belastingen	**-50.675**	**-18.522**

Mutaties belastinglatenties:

Voorziening onderhoud	-117.210	2.454
Afschrijvingspotentieel	-81.568	-42.335
Vestia lening	51.963	0
Latentie vrije sector bouwkavels	656.799	1.393.045
Latentie verkoopvijver	-166.738	-216.696
Verrekenbare verliezen conform fiscale jaarrekening	0	-894.391
Totaal	**343.246**	**242.077**

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2021	2020
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	**5.734.999**	**6.931.173**

Fiscale correcties

Bij:	
Correctie i.v.m. Vestia lening (fiscaal 50% aftrekbaar in 2021 en 50% aftrekbaar in 2022)	205.859
Mutatie voorziening onderhoud	3.186
AF:	
Commerciële waardeverandering marktwaarde DAEB en niet-DAEB	-4.170.509
Mutatie voorziening onderhoud	-450.939
Fiscaal lager verkoopresultaat woningen	-61.081
Fiscaal lagere winst op afkoop VOV i.v.m. ongerealiseerde verliezen	-25.966
Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie	-39.942
Fiscaal hogere afschrijving activa ten dienste van	-104
Som fiscale correcties	**-4.539.497**
Extra comptabele correcties	
Bij: gemengde kosten	4.700
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-394.345
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.133
Som extra comptabele correcties	**-390.778**
Resultaat voor verliesverrekening	**804.725**
Verliesverrekening	0
Belastbaar bedrag	**804.725**
• eerste tariefschijf (€ 0 — € 245.000 belast tegen een tarief van 15%)	36.750
• tweede tariefschijf (boven de € 245.000 belast tegen een tarief van 25%)	139.931
Totaal acute last	**176.681**

Het effectieve belastingtarief over 2021 is 0,88% (2020: 0,38%). Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

10. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

10.1 Toelichting op kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directie methode.

Samenstelling geldmiddelen

		€
Liquide middelen per 31 december 2020	1.750.811	
Geldmiddelen per 31 december 2020		1.750.811
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		-459.476
Liquide middelen per 31 december 2021	1.291.335	
		1.291.335

11. Overige toelichtingen

11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	G.M.F. Knuver
1. Functie (functienaam)	Bestuurder
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-19
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden
4. (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	88,89%
6. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.621
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.037
8. Totaal bezoldiging	**98.658**
9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.667

Vergelijkende cijfers 2020

1. (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	82%
3. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	71.795
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.011
5. Totaal bezoldiging	**86.806**
6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	87.368

Toezichthoudende topfunctionarissen

	G. Ploeg	J.W.A. Wezendonk	M.A.M. Westerbeek
1. Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	11-02-2020	09-03-2016	01-01-2021
3. In dienst tot en met (datum einde unctievervulling)	heden	heden	heden
4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	**12,950**	**8.650**	**8.650**
5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100
Vergelijkende cijfers 2020			
1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	**6.890**	**6.890**	**n.v.t.**
2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.413	10.600	n.v.t.

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

11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

11.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 5.684.324 positief wordt toegevoegd aan de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 10.016.725.

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

13. Goedkeuring
door de Raad van Bestuur
en vaststelling door de Raad van Commissarissen
van het bestuursverslag en de jaarrekening

Het bestuur van WOONstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat WOONstichting Gendt in 2021 overeenkomstig de Aedes- code heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerksters van WOONstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op
8 juni 2022 te Gendt.

Mevrouw G.M.F. Knuver MHD
Bestuurder

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 8 juni 2022 te Gendt.

De heer G. Ploeg
Voorzitter

De heer drs. J.W.A. Wezendonk
Vice - voorzitter

Mevrouw M.A.M. Westerbeek
Msc RA Lid

V.

Overige gegevens

Overige gegevens

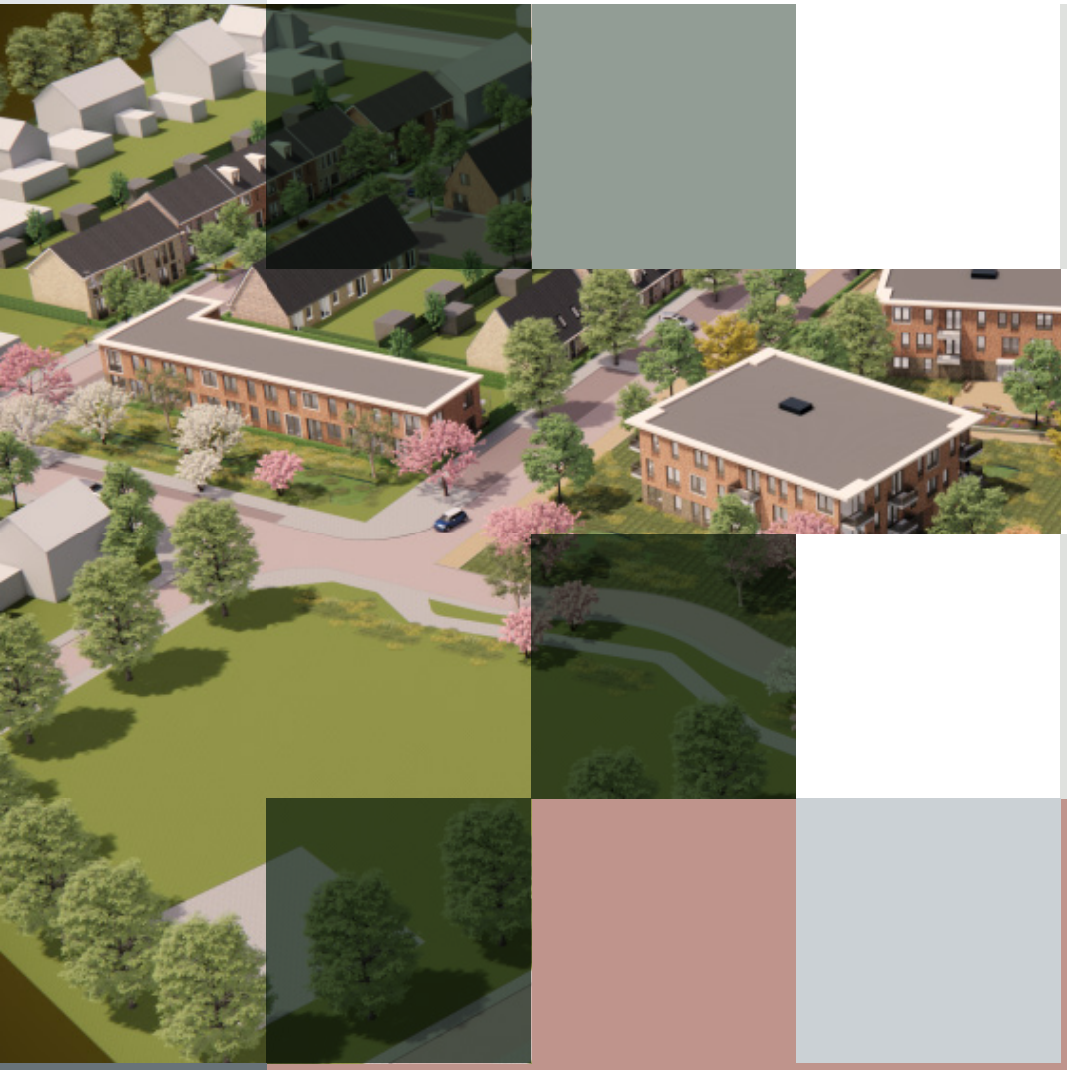
Statutaire resultaatbestemming

WOONstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen

WOON
stichting
GENDT



2021

Dorpstraat 48 | 6691 AZ Gendt
www.woonstichtinggendt.nl