



Jaarstukken GroenWest 2021

Samen de schouders eronder



Inhoud

1 Bestuursverslag	3
2 Ondernemingsraad	39
3 Raad van Commissarissen	41
4 Jaarrekening	52
5 Overige gegevens	109
6 Kengetallen	117



1 Bestuursverslag



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

1.1 Inleiding

2021 was een spannend en dynamisch jaar. We zien de effecten van de pandemie op onze samenleving en economie. Met onze samenwerkingspartners zoeken we naar goede manieren om in verbinding te blijven met onze huurders in de wijken en te werken aan leefbaarheid en prettig wonen. Daarnaast werkten we verder aan onze uitdagingen op onder meer het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en de samenwerking met Provides. Dat alles terwijl we intern doorgaan met het optimaliseren van onze (digitale) bedrijfsvoering. Samen zetten we de schouders eronder! In deze jaarstukken blikken we terug.

2021 in vogelvlucht

Het was een succesvol jaar. We hebben heel veel van onze doelstellingen kunnen realiseren, ondanks corona. De beoordeling van onze dienstverlening door onze huurders bleef op niveau. Er zijn diverse creatieve manieren gevonden om met onze huurders en samenwerkingspartners in verbinding te blijven en verder te werken aan prettig samen wonen in de wijk. Onze nieuwbouwprojecten en onderhoudsprojecten gingen 'gewoon' door. Met, waar nodig, extra maatregelen rondom veilig werken voor onze huurders en aannemers. Dit resulteerde in het onderhouden van bijna 1.500 woningen en de oplevering van bijna 100 nieuwbouwwoningen. Bijzondere aandacht daarbij voor de oplevering van twee nieuwe woonzorgprojecten: in De Meern een gemengd wonen project in samenwerking met het Leger des Heils en in Leidsche Rijn een woongebouw voor bewoners die worden begeleid door Reinaerde.

Ook aan onze interne organisatie is hard gewerkt. Er stroomde jong talent in, het hybride werken werd meer gemeengoed en ons kantoor richtten we daar op in. Er zijn stappen gezet op onze digitaliseringskalender en voorbereidingen getroffen voor de fusie.

Opmaat naar de fusie met Provides

We besloten om onze intensieve samenwerking met woningcorporatie Provides in IJsselstein om te zetten in een fusie per 1 januari 2022. Door onze krachtenbundeling kunnen er voor huurders en woningzoekenden in het werkgebied meer en sneller nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het stelt ons samen in staat om de betaalbaarheid beter te waarborgen en de dienstverlening verder te versterken. En samen vormen we een robuuste organisatie, die wendbaar en aanspreekbaar is. Op 1 januari 2022 werd de fusie een feit en is Cazas Wonen ontstaan.

Met deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze prestaties in 2021. Ditmaal de laatste keer als GroenWest. Het is voor mij als kersverse bestuurder, aangetreden op 1 december 2021, mijn eerste en laatste verantwoording voor GroenWest. Per 1 januari gaan we door als fusieorganisatie Cazas Wonen met het elan en enthousiasme dat ik ook terugzie in deze jaarstukken.

Woerden, 30 maart 2022

Saar Spanjaard
Directeur-bestuurder



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Klantoordeel dienstverlening
7,7

Duurzaam onderhoud
1.465 vhe

Woonzorg-concepten opgeleverd
2

Verhuringen
732

Toegewezen doelgroep
98,7%

Woningen passend toegewezen
98,6%

Benchmark bedrijfslasten
B

Opgeleverde nieuwbouw
95



1.2 Meer huishoudens op hun plek

Er is een aanhoudende druk op de woningmarkt. Daarom vergroten we het woningaanbod, zodat wij meer huishoudens een passende woning kunnen bieden. Meer huishoudens op hun plek gaat echter niet alleen over het realiseren van meer woningen, maar ook over het zorgen voor de juiste woningen: passend, betaalbaar en toegankelijk. Daarom nemen wij maatregelen om de doorstroming te bevorderen, maken wij slim gebruik van de ruimte bij de woningtoewijzing en hanteren wij een gematigd huurbeleid. We laten zien hoe we hier in 2021 aan hebben gewerkt.



Doelstellingen

- Onze nieuwbouwproductie (aantal woningen start bouw, aantal opleveringen en acquisitie nieuwe projecten) is zodanig dat we op koers blijven voor wat betreft onze doelstelling, 400 nieuwbouwwoningen opleveren t/m 2022. Dat betekent voor dit jaar:
 - start bouw 186 nieuwe woningen;
 - opleveren 95 sociale woningen;
 - voldoende posities verkrijgen voor de bouw van minimaal 140-150 woningen extra na 2021.
- Waar mogelijk nemen we projecten van commerciële partijen over.
- We brengen doorstrommogelijkheden en -regelingen onder de aandacht bij huurders.
- Onze vrijesectorwoningen wijzen we met voorrang toe aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.
- Ons huurbeleid en de huurverhoging zijn gematigd. Voor huurders met betaalproblemen leveren we maatwerk.
- We evalueren de toewijzing van sociale huurwoningen door loting en de toewijzing van vrijesector-huurwoningen aan middeninkomens en besluiten over een vervolg.

1.2.1 We zetten vol in op uitbreiden

Dit jaar leverden we 95 nieuwe eenheden op, allemaal in de gemeente Utrecht. Begin van het jaar kregen de 35 nieuwe bewoners de sleutel van hun appartement van het project in Poortrijk Leeuwesteyn in Utrecht. In De Meern werden in april de 33 zelfstandige een- en tweekamerappartementen opgeleverd

in voormalige verzorgingshuis Nijeveld. Begin december werd de Pratumplaats in Utrecht opgeleverd, ons nieuwe woonzorggebouw Park Hoge Woerd voor Reinaerde met 25 wooneenheden en twee gemeenschappelijke ruimten.

In 2021 startte de bouw van totaal 152 woningen in de gemeenten De Ronde Venen en Woerden. Onder andere de bouw van 25 huurwoningen die we afnemen van een ontwikkelaar in het project WITT en de 82 appartementen in het project FNV Houttuinlaan, beiden in Woerden. In Mijdrecht startte de bouw van de projecten Aemstedyck met 24 appartementen en Prinsendyck met 21 appartementen. Voor twee projecten is de startbouw net over het jaar heen geschoven, naar begin 2022 (Pionierschool Zegveld en Rembrandtlaan in Woerden).

Er is gewerkt aan de voorbereiding van de start bouw 2022 van totaal 103 woningen. In de Ronde Venen 61 woningen in twee projecten in Mijdrecht: Stationslocatie en Twistvlied. In Woerden zijn drie projecten met totaal 42 woningen in voorbereiding: 24 Pioniersschool in Zegveld en 18 in Woerden aan de Rembrandtlaan en de Havenstraat. In 2022 gaan we volop verder met de ontwikkeling van meerdere projecten, zoals HOTA voor studenten in de gemeente Utrecht, Snellerpoort voor senioren in Woerden.

De beperkte beschikbaarheid van locaties en lange doorlooptijd van bouwtrajecten blijven een punt van aandacht. Daarom gaat er veel energie naar het acquireren van posities. Met alle gemeenten zijn we in gesprek over het versnellen van de nieuwbouwpogingen. Daarbij vragen we extra aandacht voor de hindernissen die er zijn in het soepel kunnen doorlopen van procedures en wet- en regelgeving. Eind 2021 zien we dat die verhoogde inspanning op acquisities hebben geleid tot een aanzienlijk grotere acquisitievijver dan streven van minimaal 140-150 woningen extra na 2021.

Nieuwbouw 2021

	De Ronde Venen	Woerden	Montfoort	Utrecht	Realisatie 2021	Jaarplan 2021
Opgeleverd	0	0	0	95	95	95
Start bouw	45	107	0	0	152	186



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

1.2.2 Onze woningen zijn betaalbaar en passend

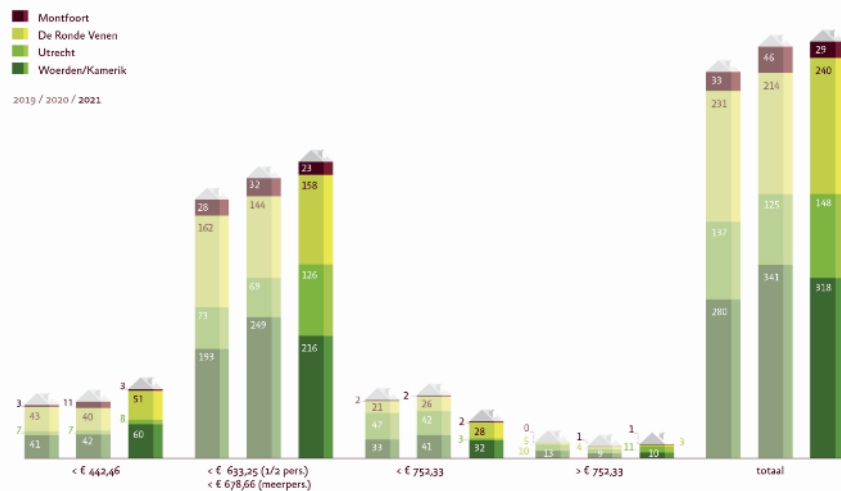
Betaalbaar wonen voor huishoudens met de laagste inkomens

We zorgen ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens met recht op huurtoeslag een betaalbare woning krijgen toegewezen. We hebben 98,6% van onze woningen passend toegewezen, ruim boven de wettelijke norm van 95%. Bij uitzondering kiezen we ervoor om maatwerk te leveren en niet passend toe te wijzen. Denk bijvoorbeeld aan woningruil of de regeling van 'Groot naar Beter'.

We wijzen ruim 98 procent van onze woningen toe aan de doelgroep

We willen minimaal 90% van onze woningen toewijzen aan onze doelgroepen, waarvan maximaal 10% aan lage middeninkomens. De overige 10% is vrije ruimte. Op dit moment wijzen we bijna 96% toe aan onze primaire doelgroep met een inkomen onder € 40.024 en ruim 3% aan de lage middeninkomens (< € 44.655). Ruim één procent (1,3%) wijzen we toe aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655, waarbij er sprake is van doorstroming of bijzondere omstandigheden.

Aantal verhuringen per huurprijscategorie



97% van de woningen in Utrecht verhuurd onder de 2^e aftoppingsgrens! (>75%)
 In Utrecht zijn met de gemeente aanvullende afspraken gemaakt. We verhuurden 97,0% van de vrijkomende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens, de afspraak is minimaal 75%. De afspraak is daarnaast om minimaal 58% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de 1^e aftoppingsgrens, dit realiseerden we met 86,0%.

De totale huurderiving is toegenomen naar 1,44%

Net als vorig jaar doen we vanwege corona geen woningbezichtigingen meer in verhuurde staat, maar pas als de woning leeg is. Het verhuurproces duurt daardoor langer. Ook bij onze groot onderhoudsprojecten houden we meer woningen beschikbaar als tijdelijk alternatief voor huurders. Vooral bij kwetsbaren en ouderen willen we de aanwezigheid van vaklieden vermijden. Het effect van deze maatregelen is een hogere huurderiving. Bij een aantal onderhoudsprojecten duurde het langer voordat woningen konden worden overgedragen en verhuurd. Door zo te werken kunnen we op een veilige manier het verhuurproces en groot onderhoud voor onze huurders blijven uitvoeren. Dit ondanks de druk van de publieke opinie en gemeenten om woningen sneller weer in de reguliere verhuur te doen vanwege het woningtekort.

Geen huurverhoging voor sociale huurwoningen

Het Rijk heeft de huurverhoging voor sociale huurwoningen dit jaar bevroren. Dit betekent dat alle huurders van GroenWest met een sociaal huurcontract geen huurverhoging hebben gekregen. Hierdoor was er dit jaar ook geen sprake van bezwaren tegen de huurverhoging en ook geen dossiers bij de Huurcommissie.

Eenmalige huurverlaging voor huurders per 1 mei 2021

Naast de bevroering van de huurverhoging was er de Wet 'eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'. Deze nieuwe wet gaf huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur het recht op een eenmalige huurverlaging in 2021. Een concrete bijdrage aan de betaalbaarheid van de woning voor deze huurders. Met input van de belastingdienst zijn alle in aanmerking komende huurders actief benaderd. In totaal is van 845 adressen de huur verlaagd (665 één-/tweepersoonshuishoudens en 180 drie- en meerpersoonshuishoudens). De verlaging varieert van € 0,16 tot € 188,48 en bedraagt gemiddeld € 44,33 per maand. Daarnaast konden huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019, zelf een



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

aanvraag eenmalige huurverlaging doen. Hier hebben in totaal 75 huurders gebruik van gemaakt. Hiervan zijn er 52 toegewezen en 23 afgewezen.

Maatwerk in betaalbaarheid

Bovenstaande generieke regelingen in 2021: geen huurverhoging voor sociale huurwoningen en eenmalige huurverlaging voor dure scheefwoners leverden een goede bijdrage aan betaalbaarheid. Maar bij GroenWest is maatwerk een vast onderdeel van ons beleid als het gaat om de betaalbaarheid van de huur. Huurders waarbij het inkomen opeens sterk daalt, door o.a. wijziging huishoudensamenstelling, werkloosheid, kunnen huurverlaging aanvragen. Bij deze huurders verlagen wij de huur naar de huurtoeslaggrens, zodat er recht op huurtoeslag ontstaat. Dit jaar zijn er 7 aanvragen voor een huurverlaging ontvangen. Hiervan zijn er 4 toegewezen en 3 afgewezen. Ook hebben vijf huurders met een vrije sector huurwoning een aanvraag gedaan, hiervan zijn er 2 aanvragen toegewezen.

1.2.3 We bevorderen actief de doorstroming op diverse manieren

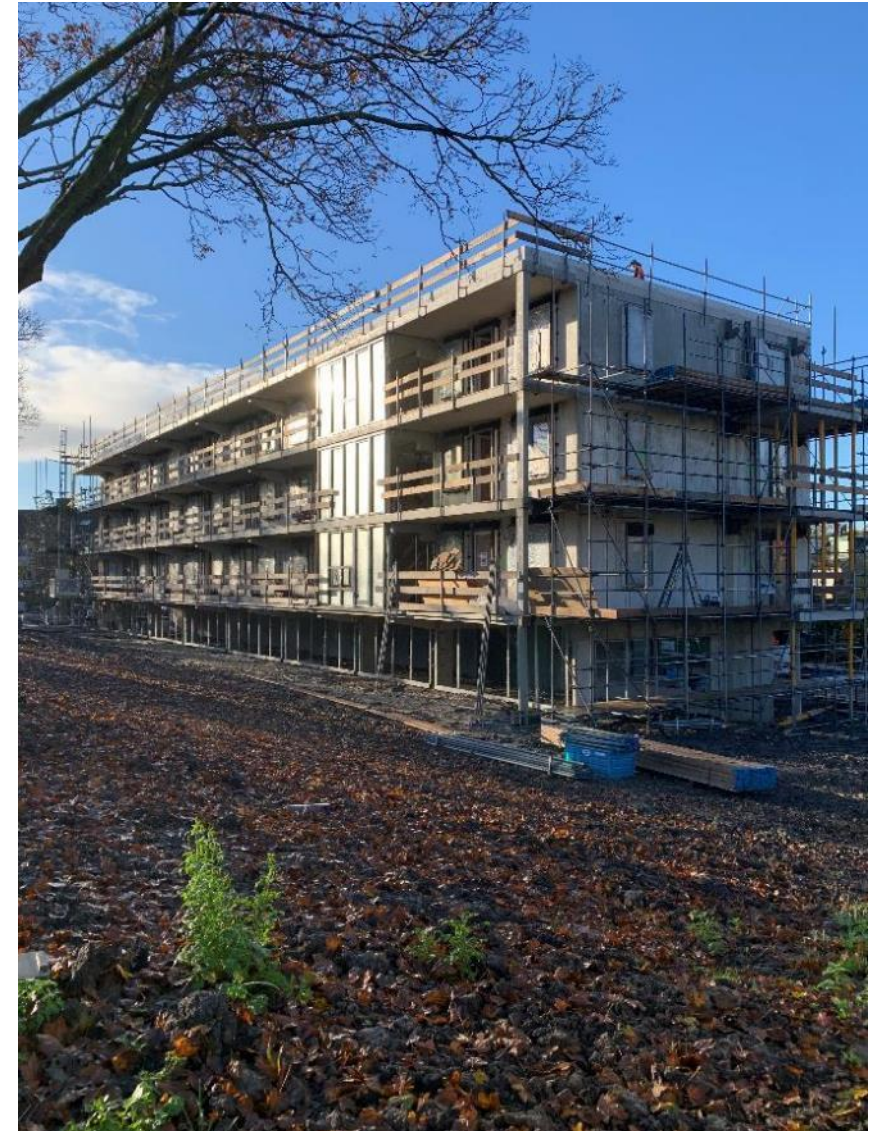
De woningmarkt in onze regio is nog steeds erg krap. Het aantal verhuringen blijft dalen. In 2021 waren er 732 woningen verhuurd: 707 sociaal en 25 vrijesectorwoningen. Dit zijn bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Het aantal vrijkomende woningen (mutaties) daalt gestaag: van 905 (2017), 868 (2018) en 755 (2019) en 731 (2020) naar 630 in 2021. Daarnaast zijn 85 niet-woningen verhuurd.

Om toetreders tot de woningmarkt/nieuwe huurders een kans te geven, zetten wij onder andere in op doorstroming van goedkope scheefwoners en senioren. De regeling van 'Groot naar Beter' geeft invulling aan de doorstroming, waaronder senioren. Door geliberaliseerde woningen met voorrang te verhuren aan mensen die een sociale huurwoning achter laten werken we aan doorstroming van de goedkope scheefwoners. Daarnaast maken we gebruik van de wettelijke ruimte om maatwerk te leveren. Hiermee sluiten we beter aan op de verschillen tussen (groepen) woningzoekenden. Ook onze focus op het aanpakken van woonfraude en de daardoor vrijkomende woningen levert een weliswaar kleine bijdrage, maar wel een duidelijk signaal dat we staan voor een eerlijke woonruimteverdeling.

Experiment loting geslaagd en verlengd

In 2020 zijn we begonnen met het verloten van een deel van de vrijkomende huurwoningen, circa 10%. Door een deel van onze woningen via loting toe te

wijzen vergroten we de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals spoedzoekers en jongeren. Over het aandeel woningen dat we via loting toewijzen, hebben we met de gemeenten afspraken gemaakt.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Uit de evaluatie van ons lotingsexperiment in 2021 zien we dat loten bijdraagt aan het vergroten van de slaagkans voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur. Voor ons een reden om loting te blijven inzetten. In 2021 zijn er 65 woningen met loting naar een nieuwe huurder gegaan. Ook de gemeenten in ons werkgebied zijn positief over de inzet van loting. In alle gemeenten streven we naar het verloten van minimaal 10% van de vrijgekomen woningen (alleen Utrecht hanteert een maximum van 10%).

Vrije sector huurwoningen gericht aanbieden aan huishoudens met een middeninkomen

In 2021 is ongeveer 3% van de sociale huurwoningen verhuurd aan lage middeninkomens. Om nog meer te doen voor deze doelgroep verhuurden we in 2021 enkele vrije sectorhuurwoningen met voorrang aan middeninkomens, waarbij huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang kregen. Verder vergroten we dit aanbod door teruggekochte koopgarantwoningen in de vrije sector te verhuren. Tot slot kijken we ook bij nieuwbouw naar de mogelijkheden voor middenhuur om aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te komen.

Doorstroming bevorderen: Regeling van 'Groot naar Beter'

In 2021 konden doorstromende huurders in ons gehele werkgebied gebruik maken van de voorrangregeling van 'Groot naar Beter'. Huurders die een grote woning achterlaten, krijgen voorrang op de aangeboden kleinere woningen. Deze regeling draagt bij aan de doorstroming en zorgt ervoor dat meer huurders passend en naar wens kunnen wonen. In sommige gevallen konden deze doorstromende huurders, net als de jaren ervoor, gebruik maken van een kortingsregeling die de huursprong beperkt. De dienstverlening aan deze doelgroep, het geven van verhuisadvies aan senioren met een verhuiscens, was afgelopen jaar helaas opnieuw moeilijk door corona.

Ook bij nieuwbouwprojecten proberen we extra te sturen op doorstroming. Bij de toewijzing van de 45 nieuwbouwappartementen in de projecten Aemsteldyck en Prinsendyck in Mijdrecht is voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de gemeente De Ronde Venen achterlieten. Op deze manier zijn 43 van de 45 woningen verhuurd aan doorstromers. Doorstromers die allemaal een grote woning met vier kamers of meer achterlaten. Een mooie bijdrage aan de lokale doorstroming.

1.2.4 Prestatieafspraken met gemeenten en HV Weidelanden

In 2021 hebben we opnieuw het grootste deel van de ambities uit de prestatieafspraken gerealiseerd. Terugkerend aandachtspunt in de besprekingen met de gemeenten en de huurdersvereniging is de woningnood en de behoefte aan meer nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Net als voorgaande jaren gingen de afspraken voornamelijk over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg. We zijn inmiddels in drie gemeenten (Woerden, De Ronde Venen en Montfoort) overgestapt op meerjarige afspraken wat de jaarlijkse cyclus vereenvoudigt. Als het goed is, gaat dit ons de komende jaren veel tijd besparen. Tijd die we kunnen investeren in het behalen van onze gezamenlijke doelen.



1.3 Uitstekende dienstverlening

Het gaat bij ons om de huurder, bij alles wat we doen. Een tevreden huurder. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening. Wij willen klantvragen, ook complexere klantvragen, snel en goed oplossen: in één keer. We stemmen ons contact af op onze huurder: contact op maat. Geen huurder is namelijk hetzelfde. Het merendeel wil graag snel en efficiënt contact. Op een moment dat het hen uitkomt. Maar er zijn ook huurders die behoefte hebben aan meer persoonlijk contact. Voor beiden willen we er zijn.



Doelstellingen

We zetten in 2021 de volgende stappen in het verbeteren van onze klanttevredenheid:

- We bestendigen onze B-positie in de Aedes-benchmark, op weg naar categorie A in 2023. Ons klanttevredenheidsprogramma werkt hier stapsgewijs naartoe.
- In onze dienstverlening anticiperen we op de ontwikkelingen rondom het coronavirus door hier in onze werkprocessen flexibel op in te spelen.
- We gebruiken ons digitale huurderspaneel om onze huurders hun mening te vragen over verschillende onderwerpen. We voeren minimaal drie digitale panels uit en evalueren dit eind van het jaar.
- We stellen samen met Provides een nieuwe klantvisie op voor de fusieorganisatie.

1.3.1 We streven naar uitstekende dienstverlening

We willen dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Ons doel voor 2021, het bestendigen van onze B-positie in de Aedes-benchmark is gerealiseerd. Met ons klanttevredenheidsprogramma zijn in de afgelopen jaren goede stappen gezet. Het is een continu proces. Maar onze ambities gaan verder. In aanloop naar de fusie, hebben we samen met Provides een nieuwe klantvisie opgesteld. In het proces hebben de huurdersorganisaties en medewerkers uit beide organisaties deelgenomen. Onze visie: hoe willen wij dat de klant ons ziet, is verwoord in een droom.

Klantvisie Cazas Wonen

“Ik voel mij persoonlijk geholpen en geen nummertje. De corporatie vindt mij belangrijk. De medewerker met wie ik contact had, dacht met mij mee en was me soms zelfs net een stapje voor. Het was duidelijk dat hij mij en mijn vraag serieus nam. Ik merkte dat hij duidelijk overzicht had en zich verantwoordelijk voelde. Hij verraste mij met een oplossing die precies bij mijn persoonlijke situatie paste. Zo fijn vond ik dat! Hierover heb ik de organisatie en de medewerker ook een compliment gegeven. Het zelf regelen van zaken kan ik 24/7 met de moderne middelen van deze organisatie. Zo kan ik de huidige stand van zaken van mijn vraag altijd digitaal, eenvoudig en snel inzien.”

Dit toekomstbeeld is uitgewerkt in zeven bouwstenen: wat nodig is om dit bereiken. De bouwstenen zijn: organiseren van klantcontact, communicatiekanalen, digitalisering/ICT, processen en data, medewerkers en leidinggevend, huurdersbetrokkenheid en continu verbeteren. De visie en bouwstenen sluiten goed aan bij de stappen die we hier het afgelopen jaar in hebben gezet met onder andere ons klantgerichtheidsprogramma.

Aedes Benchmark: B-score, mooi resultaat

Aan onze huurders vragen we wat ze van onze dienstverlening vinden. Daarvoor gebruiken we meetinstrumenten als de Aedes-benchmark en het KWH. De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties onderling. Eind 2021 hebben we opnieuw een goede B-score behaald in de Aedes-benchmark op het Huurdersoordeel. Er wordt gemeten op drie voor huurders belangrijke onderdelen: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. We hebben de waardering van de dienstverlening voor reparaties ook in deze coronatijd stabiel kunnen houden, wederom een 7,8 (2020: 7,8). Met onze onderhoudspartners zorgen we ervoor dat ook tijdens corona en lockdowns, de reguliere kleine reparaties zo veel mogelijk doorgaan. Uiteraard werken we daarbij op een veilige manier. We merken dat dit wordt gewaardeerd door onze huurders.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

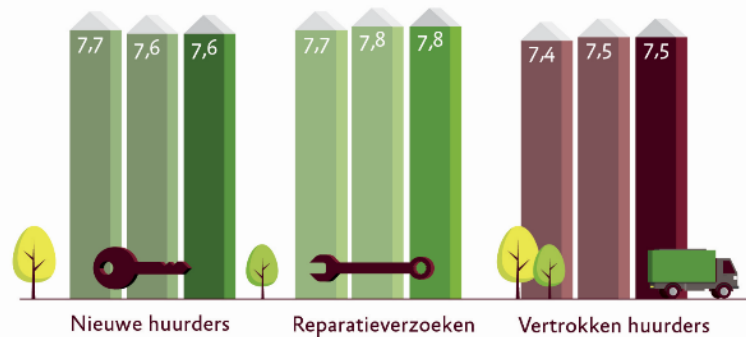
Onze KWH-score voor dienstverlening is een 7,7

De KWH-waardering voor onze algemene dienstverlening is gestegen naar een 7,7 (2020: 7,5). Op veel onderdelen hebben we mooie stappen omhoog gemaakt. We hebben ook geleerd van de afgelopen jaren en met de opgedane kennis ons voordeel gedaan. Zo is gebleken dat de eindinspectie voor sommige vertrekkende huurders geen toegevoegde waarde heeft. Een huurder is in een periode van verhuizen immers druk genoeg, dan kan het handig zijn om de sleutel gewoon even in de brievenbus te gooien bij ons op de laatste huurdag. Wij bieden daarom de vertrekkende huurder de keuze tussen een eindinspectie of zelf inleveren van de sleutels. Voor het gehele proces huur opzeggen scoren we een 8,2.

De tevredenheid bij onderhoudsprojecten is gedaald naar een 6,7 (2020: 7,2). Het mag duidelijk zijn dat dit een forse impact heeft op ons totale dienstverleningscijfer. Wij zijn in gesprek met onze uitvoerende aannemers om verbeteringen te realiseren.

Klanttevredenheid Aedesbenchmark

2019 / 2020 / 2021



1.3.2 Contact op maat

Digitalisering van dienstverlening

In onze communicatie willen we aansluiten bij de wens van de huurder. Onze huurders zijn divers en dat geldt ook voor onze communicatiemogelijkheden. Digitalisering maakt een belangrijk deel uit van de verbetering van onze

dienstverlening. Onze insteek is digitaal waar het kan, persoonlijk en op maat waar het moet. In het voorjaar 2021 is WhatsApp als volwaardig communicatiekanaal toegevoegd. Hiermee is WhatsApp een mooie aanvulling in de dienstverlening aan onze huurders. Het is laagdrempelig en gebruiksvriendelijk. Met name bij het delen van foto's kiezen onze huurders vaak voor WhatsApp.

Het gebruik van internet om reparatieverzoeken te melden en in te plannen neemt toe, 23% van de huurders maakte direct via het huurdersportaal een afspraak met de aannemer. In principe kunnen huurders 24/7 meldingen doen. Nog altijd kiezen huurders echter veruit het meeste voor telefonisch contact. Wij hebben daarom ook in 2021 er alles aan gedaan om onze telefonische bereikbaarheid optimaal te houden. Bellers naar 088-0129000 worden snel en deskundig geholpen. Wachttijden kennen we niet of nauwelijks. Elke week worden we zo'n 1.500 keer gebeld.

In onze huurderscommunicatie maken we steeds meer gebruik van social media zoals Facebook en de mogelijkheden op onze website. Ons bewonersblad verschijnt (nog) op papier maar heeft inmiddels ook een mooie digitale versie. Periodiek versturen we een digitale nieuwsbrief met daarin onder andere informatie over nieuwbouw, leefbaarheidsprojecten, zaken regelen met GroenWest en andere wetenswaardigheden. Inmiddels hebben ruim 4.100 huurders zich aangemeld voor deze nieuwsbrief.

1.3.3 In één keer goed

#Zo doen we dat bij GroenWest

In ons organisatiebrede programma klantgerichtheid werken we aan projecten voor het versterken van onze klantgerichtheid en dienstverlening. Dat doen we samen met onze ketenpartners in het onderhoud. Daar zijn we in 2020 mee begonnen. In overleg met de ketenpartners zijn de mogelijkheden om de reparatieverzoeken in te plannen verbeterd. Ook huurders melden reparaties via dezelfde planningstool op de website. Het is fijn dat daardoor de juiste vakman voor de klus wordt ingeschakeld.

In één keer goed betekent ook vooraf al vragen of corona een belemmerende factor is. Bij het maken van de afspraken, zowel telefonisch als via de website, worden controlevragen gesteld over corona. Hiermee borgen we ook een veilige werkomgeving voor onze ketenpartners.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Klachtenafhandeling

We pakken klachten van huurders snel op en streven ernaar om ze op een goede manier op te lossen voor de huurder en GroenWest. Daarbij zetten we ons 'klachtenteam' in om de afhandeling van meer 'complexe' klachten voor de huurder soepeler te laten verlopen. Belangrijk is dat huurders een klacht ook melden zodat we deze kunnen oplossen. Alleen als we er samen echt niet uitkomen gaat een zaak door naar de Huurcommissie. Dit proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

In deze tijden met corona is het aantal klachten en aansprakelijkheidstellingen dat we ontvingen, net als vorig jaar hoog. Er is minder begrip en geduld. Onze aannemers hebben ook met ziektegevallen te maken en daarmee met personeelstekort en levertijden van materialen worden langer.

Huurcommissie

Huurders en verhuurders kunnen de Huurcommissie inschakelen bij geschillen. Binnen GroenWest worden deze geschillen, behoudens de geschillen over de jaarlijkse huurverhoging, door het Klachtenteam behandeld. De Huurcommissie heeft dit jaar een groot deel van haar achterstand in het afhandelen van geschillen weggewerkt. Dit jaar zijn 23 zaken behandeld versus één in 2020. Dit is onder andere gebeurd door de procedure aan te passen. Dit heeft niet altijd geleid tot logische/heldere uitspraken, wat weer voor nieuwe klachten zorgde. Desondanks is het fijn dat er zo'n vaart is gemaakt met het wegwerken van de achterstanden. Uiteindelijk leidt dit een grotere rechtszekerheid voor huurders door een snelle afhandeling van klachten en gaan we er vanuit dat ook de procedures helderder worden.

Het valt op dat huurders steeds vaker naar de Huurcommissie gaan, terwijl er al gewerkt wordt aan het oplossen van de klacht. Eerder ging men naar de Huurcommissie bijvoorbeeld omdat het dak lekt en dit niet opgelost werd. Nu zien we dat terwijl er al wordt gewerkt aan het oplossen van het probleem en alles in gang is gezet om het dak te herstellen, men alsnog de gang maakt naar de Huurcommissie. Daarbij gaat het niet omdat er geen gehoor is voor de dakreparatie maar omdat men een tijdelijke korting op de huur wil.

In 2021 stonden er nog 5 klachten uit 2019 en 11 klachten uit 2020 open. In 2021 zijn 15 klachten ingediend. Dit jaar zijn 23 klachten behandeld en 1 klacht

ingetrokken. Nog niet behandeld: 1 klacht uit 2019, 2 klachten uit 2020 en 4 klachten uit 2021.

Type geschil 2021	Aantal	Uitspraak Huurcommissie
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken*	28	1 x geschil ingetrokken, 10 x ongegrond 9 x gegrond 1x deels gegrond/ongegrond 2 x niet ontvankelijk 5 x nog niet behandeld
Huurverhoging na woningverbetering	3	1x deels gegrond/ongegrond, hier is verzet tegen aangetekend 2 x nog niet behandeld

**Van de geschillen 'Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken' komen er vijf uit eenzelfde (nieuwbouw-)complex over hetzelfde onderwerp.*

Regionale klachtencommissie

Als een huurder niet tevreden is over de wijze waarop wij een klacht hebben behandeld, kan de huurder terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie: de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU legt in haar *eigen jaarverslag* uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden.

Het aantal bij de KWRU ingediende klachten over GroenWest is in 2021 gedaald naar 11 (2020:22) Daarbij zien we dat het merendeel van de klachten geen vervolg krijgt, hetzij omdat ze ongegrond zijn (2) of worden ingetrokken (6). Eén dossier is gesloten en twee zijn er aangehouden. Uit 2020 liepen nog drie klachten door in 2021. Van deze klachten is er één ongegrond verklaard en zijn er twee 'on hold' gezet.

Klachtenprocedure over woonruimteverdeling

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) zorgt ook voor de afhandeling van klachten over woonruimteverdeling in Utrecht. Woningzoekenden kunnen hun klacht direct indienen zonder dat deze eerst te melden bij de betreffende woningcorporatie of er een zitting plaatsvindt. In 2021 zijn bij de KWRU Woningzoekenden 5 klachten ingediend (2020: 6). Alle ingediende klachten zijn ongegrond verklaard.



1.4 Duurzaam én comfortabel wonen

GroenWest heeft het verduurzamen van haar woningbezit hoog in het vaandel staan. Door onze bestaande huurwoningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én ook nieuwe woningen duurzaam te bouwen, bieden we onze huurders meer wooncomfort en beheersbare woonlasten. Zo zorgen we ervoor dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen in het Utrechtse Groene Hart. Hierbij leveren we goede voor- en nazorg. Immers we verduurzamen hun "thuis".



Doelstellingen

- We blijven de energie-indexen van onze woningen verbeteren. Dit doen we situationeel en op natuurlijke momenten: 'just in time'.
- We voeren bij ruim 350 woningen groot onderhoud uit.
- We sluiten nieuwe contracten af voor het dagelijks onderhoud.
- We implementeren onze 'Visie op onderhoud en verbetering 2020'.
- We starten met een routekaart om in 2050 grondstoffenneutraal te zijn.
- Op kleine schaal blijven we experimenten met verduurzamingstechnieken.
- We onderzoeken hoe we een lager energieverbruik van huurders kunnen stimuleren.
- We werken verder aan de renovatieversneller: o.a. door het toepassen van de methodiek 'variantenstudie in 1 dag'.
- 2021 is het laatste jaar van ons zonnepanelen-programma. We maken de balans op en besluiten of en hoe we verder gaan.

1.4.1 We werken stapsgewijs toe naar CO₂ neutraal in 2050

De energetische kwaliteit van onze woningen is op orde.

Met onze onderhoudsaanpak verbeteren we de energetische kwaliteit van onze woningen continu, stapsgewijs. Ons woningbezit had eind 2020 een gemiddeld energielabel B, ons streven. Begin van 2021 is er landelijk een nieuwe meetmethode ingevoerd: de duurzaamheid van woningen wordt gemeten in het energieverbruik in kWh/m². Een label B heeft met deze methode een gemiddeld energieverbruik onder 190kWh/m². Ons woningbezit kwam eind 2021 daar net

bovenuit, op 193kWh/m². Daarmee zitten we volgens de nieuwe meetmethode net boven gemiddeld label B.

1.4.2 1.465 woningen duurzaam onderhouden

Onze woningen staan er gemiddeld goed bij. In het verduurzamen van onze woningen ligt de nadruk op het verbeteren van de laatste woningen met een slecht label en vervolgens in onze woningvoorraad onderhoudsingen "just in time" uit te voeren. Dit doen we wanneer onderdelen aan vervanging toe zijn en op dat moment voegen we een kwaliteitsverbetering toe.

Dit jaar zijn we erin geslaagd om onze productie ruimschoots te halen. In totaal hebben we 1.465 woningen duurzaam onderhouden: planmatig onderhoud aan 1.150 woningen en groot onderhoud aan 315 woningen. Rekening houdend met de beperkingen die corona met zich meebrengt, is dit een mooie prestatie van onze ketenpartners. Met het protocol veilig werken en o.a. het zorgen voor extra 'uitrust' woningen, informatiefilmpjes in plaats van 'live' bijeenkomsten is het onderhoud aan de woningen voor de huurders 'gewoon' doorgegaan. In het groot onderhoud ligt het accent op het verduurzamen door de schil van de woningen te isoleren (vloer-, dak-, gevel- en/of muurisolatie) en zonnepanelen te plaatsen. In onze onderhoudsaanpak zorgen we dat de woningen steeds duurzamer worden.

2021	De Ronde				Realisatie	Jaarplan
	Venen	Montfoort	Utrecht	Woerden	totaal	
Planmatig onderhoud	588	98	35	429	1.150	1.214
Groot onderhoud	173	0	21	121	315*	360

* Bij het grootonderhoud is de oplevering van 78 woningen net over het jaar heen getild, begin 2022. Dit verklaart het verschil in jaarplan en realisatie.

We investeren fors in onderhoud

In totaal is in 2021 € 44,3 miljoen uitgegeven aan onderhoud en verbetering van woningen; € 10,8 miljoen aan dagelijks onderhoud (mutaties en reparaties), € 18,9 miljoen aan planmatig onderhoud (inclusief bijdrage aan Vve's) en € 14,6 miljoen in groot onderhoud.

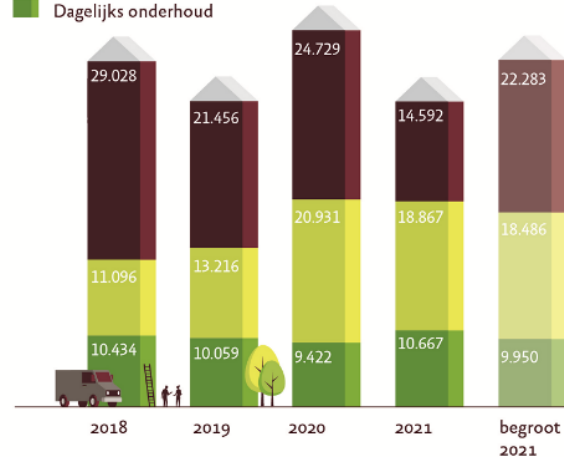


- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Uitgaven onderhoud

x1.000

- Groot onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Dagelijks onderhoud



Voor het reparatieonderhoud zijn we in 2021 binnen de begroting gebleven. Ten opzichte van 2020 is er € 325.000 minder aan uitgaven. Op het budget mutatiekosten is er een overschrijding van ongeveer € 1 miljoen. Deze wordt vooral veroorzaakt door meer grotere en duurder mutaties. Dit komt doordat dit jaar meer woningen vrij zijn gekomen waarin bewoners zeer lang hebben gewoond en waar nooit groot onderhoud is uitgevoerd, namelijk 112 (2020: 81). In het regulier mutatieonderhoud zijn we geconfronteerd met hogere kosten als gevolg van asbestverwijdering en inspectiekosten die voorheen in de afkoop zaten.

We sluiten nieuwe contracten af voor het dagelijks onderhoud.

We werken met onze bestaande dagelijks onderhoudspartners verder aan goed onderhoud aan onze woningen. Daarvoor is een nieuwe Raamovereenkomst afgesloten voor een periode van vijf jaar. De belangrijkste grote wijziging is dat we niet meer werken met 'afkoop' maar met een prijzenboek zodat we per activiteit kunnen afrekenen.

Zonnepanelen geplaatst bij 606 woningen

Dit jaar zijn bij 606 woningen zonnepanelen geplaatst. In het totaal hebben we daarmee met ons zonnepanelenprogramma in de periode 2017 - 2021 bijna

2.900 woningen voorzien van zonnepanelen (exclusief nieuwbouw). Onze ambitie ligt hoger: we gaan voor in totaal 4.400 woningen. Door o.a. schaarste aan zonnepanelen op de markt is er nog een restopgave. De komende twee jaar pakken we die op en ontwikkelen gelijktijdig de nieuwe ambitie voor Cazas Wonen.

We plaatsen zonnepanelen bij onderhoudswerkzaamheden en vraaggestuurd. In 2021 was dit bij 211 woningen in projecten en 395 woningen vraaggestuurd. Vraaggestuurd betekent dat huurders op aanvraag zonnepanelen op hun woning laten plaatsen. Bij diverse appartementengebouwen zorgen zonnepanelen voor de energie voor collectieve voorzieningen zoals verlichting, liften et cetera. Vanzelfsprekend zijn opgeleverde nieuwbouwwoningen voorzien van zonnepanelen.

1.4.3 We werken aan verduurzaming, op weg naar CO₂ neutraal in 2050

Verduurzamen doen we samen. Samen met andere partners, zoals gemeenten, netbeheerders en bouwers, maar ook samen met onze huurders. Zo bereiken we meer. De innovaties pakken we in regionaal verband op. Hieronder een greep uit de activiteiten die we op dat terrein ontplooiën.

De Utrechtse renovatie versneller: de route naar CO₂-neutraal in 2050.

In de Renovatieversneller werken we met andere corporaties, Aedes, de provincie Utrecht en marktpartijen aan de opgave om de verduurzamingsopgave in de bestaande woningvoorraad te versnellen. Het doel is het bundelen van de aanpak van vergelijkbare woningtypes en bouwdelen en daarbij het ontwikkelen en toepassen van gestandaardiseerde energetische maatregelen om zo volume te creëren. Door het versnellen van het proces én synergie in de uitvoering kan er versnelling in de uitvoering en inkoopvoordelen op materialen worden gerealiseerd. De eerste stap in een slimmer proces tussen corporaties en comakers is het komen tot een goed advies voor een complexaanpak. Dit proces, de zogenaamde variantenstudie in één dag, is bijna gereed. De volgende stap is een gemeenschappelijke productenmatrix, waar naast financiën natuurlijk inzicht in de CO₂ productie een voorwaarde is. Daarnaast ontwikkelen we als GroenWest ook tools om in onze onderhoudsvarianten 'circulariteit' goed af te kunnen wegen.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Transitievisie Warmte Gemeenten 2021

Ook op gemeentelijk niveau wordt gewerkt aan een route op weg naar een klimaat neutrale gebouwde omgeving in 2050. Iedere gemeente had als doel om in 2021 een Transitievisie Warmte op te stellen, samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden. In de visie staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken en eventueel tijdsfad wanneer welke wijken of buurten van het aardgas kunnen worden afgekoppeld. Deze visies hebben vanzelfsprekend ook een impact op de strategische planning voor onze woningportefeuille. Daarom hebben we deze processen nadrukkelijk gevolgd en waar mogelijk geparticipeerd. Iedere gemeente heeft een eigen aanpak. We zijn nu per gemeente aan het kijken waar er kansen liggen.

Klimaatadaptatie krijgt vorm

Het klimaat verandert in zo'n hoog tempo dat ook aanpassing aan klimaatverandering nodig is. Wij werken daar ook op onze manier aan mee, bijvoorbeeld met groene daken, groene tuinen en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het riool. Zo zijn in Woerden bij de eerste woningcomplexen de hemelwaterafvoeren afgekoppeld. Het schone regenwater loopt niet meer via het riool weg, maar stroomt naar het oppervlaktewater voor de droge periodes. In de Ronde Venen is dit in voorbereiding. Ook kijken we met de gemeenten Woerden en de Ronde Venen naar mogelijkheden voor groene daken en onze onderhoudsplanung. Het nut van groene daken is duidelijk: naast extra isolatie, een waterbuffer in natte periodes, een bijdrage aan het voorkomen van hittestress bij lange warme periodes, helpt het mee aan biodiversiteit.

Pilot woningen met nieuwe duurzaamheidsconcepten

In het Schilderskwartier in Woerden experimenteren we sinds 2020 met een klein aantal woningen met nieuwe producten en/of combinaties zodat ze uiteindelijk energieneutraal worden. De focus ligt op comfort en betaalbaarheid. De pilots dragen bij aan lagere woonlasten en daarmee betaalbaarheid voor onze huurders. In de pilot wordt opgewekte energie tijdelijk opgeslagen voor gebruik op een later moment. Hoe dat het beste kan, wordt nu gemonitord met verschillende installaties en oplossingen.

Uitrol GroenWest dashboard CO₂monitor in regionaal verband

Met een dashboard kunnen we de CO₂ uitstoot meten over het energieverbruik (gas, elektra en warmte) van huishoudens per complex. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om te leren van het effect van de toegepaste

onderhoudsmaatregelen en het werkelijk verbruik. Dit dashboard wordt nu regionaal uitgerold. Het stookgedrag van bewoners is nog een moeilijk te beïnvloeden variabele. Daarom zetten we in op bewustwording van huurders. In het project Duwtje proberen we huurders mee te nemen naar duurzamer gedrag in het gebruik van hun woning. Samen met bureau Duwtje en de RWU zijn we gestart in Woerden en gaan we in 2022 door naar de Ronde Venen.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

1.5 Zorgen voor wonen met zorg

Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal huurders met een (tijdelijke) zorgvraag groeit gestaag. Dat vraagt - naast toegankelijke woningen - om goede afspraken rondom zorg en begeleiding. En nauwe afstemming met zorg- en welzijnspartijen, zodat die zorg ook beschikbaar is. We hebben elkaar ook nodig voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten en woonzorgvastgoed.



Doelstellingen

- We leveren twee woonzorgprojecten op: Nijeveld in De Meern en Park Hoge Woerd in Leidsche Rijn.
- We blijven met gemeenten en zorginitiatieven actief zoeken naar mogelijkheden om nieuwe woonzorgvormen te ontwikkelen. Hierbij gebruiken we ons eigen afwegingskader.
- We zorgen voor verdere uitwerking van ons afwegingskader voor de huisvesting van bijzondere woonzorginitiatieven.
- We dragen bij aan de opvang van statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. We gaan in gesprek met onze samenwerkingspartners over de zorg voor voldoende begeleiding.
- Samen met onze zorgpartners structureren we de diversiteit aan begeleidingscontracten, zodat rollen en verantwoordelijkheden goed worden belegd en bewoners goed begeleid.

1.5.1 We hebben twee woonzorgprojecten opgeleverd

Zelfstandig wonen is niet voor iedereen weggelegd. Er is een groeiende vraag naar zelfstandige woningen, maar ook naar diverse tussenvormen van wonen en zorg met daarbij van onze netwerkpartners de juiste zorg en begeleiding. In 2021 hebben we twee nieuwe woonzorgprojecten opgeleverd: Nijeveld De Meern en Pratumplaats Leidsche Rijn. Voor het project De Pionier in Zegveld, start de bouw begin januari 2022. We doen het niet alleen: in al deze projecten werken we samen met zorg- en welzijnspartijen.

Gemengd Wonen in voormalig verzorgingshuis Nijeveld De Meern

In een jaar tijd is het oude verzorgingshuis 'Huize Nijeveld' gerenoveerd tot 33 één- en tweekamerappartementen. In april kregen de bewoners de sleutel van

hun appartement. De nieuwe bewoners vormen een mix. In vijftien kleinere woningen wonen huurders die de stap maken om vanuit een maatschappelijke opvang of beschermd woonvorm van Leger des Heils (weer) zelfstandig te gaan wonen. Ze krijgen ambulante begeleiding van het Leger des Heils. De overige woningen zijn verhuurd aan huurders die stevig in hun schoenen staan en er bewust voor kiezen om samen met hen als 'goede buur' in één gebouw te wonen. In juli is er een bewonersvereniging opgericht. Ze hebben al diverse bijeenkomsten georganiseerd en op Burendag was er een gezellig samenkomen met elkaar maar ook met de bewoners van de Zonnewijzer (seniorenwoningen) en betrokkenen vanuit het buurtcentrum tegenover.

Een half jaar na oplevering zijn er de nodige actieve bewoners als 'goede burens'. Dit zijn zowel bewoners met en zonder zorgvraag. Daarnaast zijn er ook bewoners die wat minder in beeld zijn of meer op de achtergrond. Samen met de community medewerker van het Leger des Heils geven we ook juist die bewoners extra aandacht om te kijken waar we elkaar kunnen vinden.

Een goede buur

We spraken diverse bewoners met een zorgvraag over hoe het wonen is op Nijeveld. Mooie geluiden komen hierop terug! Bewoners voelen zich welkom en kunnen de gezelligheid maar ook dat praatje met de burens opzoeken wanneer ze dat willen. Zo vertelde een bewoner; 'Ik vind het zo heerlijk rustig wonen hier met die dierenweide. Een plekje voor mezelf waarbij ik mijn zoon kan uitnodigen. - Meneer leefde eerder op straat en had daarvoor een woning waarbij het helaas niet goed ging met hem en zijn woning was uitgezet- Iedereen is aardig en kijkt naar elkaar om. Ik kom regelmatig even buurten in de ontmoetingsruimte maar kan mij ook terugtrekken in mijn eigen huisje.'

Oplevering woonzorggebouw Pratumplaats in Park Hoge Woerd Leidsche Rijn
Een jaar na start bouw is in december de Pratumplaats opgeleverd. Een woonzorggebouw in Leidsche Rijn met 25 woningen voor mensen met een licht verstandelijke beperking. De bewoners gaan hier zo zelfstandig mogelijk wonen, met 24/7 ondersteuning en zorg van Reinaerde waar dat nodig is. Tijdens de

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

“Meet en Weet” middag bleken bewoners enthousiast, ze hebben er enorm zin in. Ieder een eigen appartement. Een plek, waar ze de juiste zorg en begeleiding krijgen kunnen ze groeien naar meer zelfstandigheid. Reinaerde richt het pand nu in en de daadwerkelijke verhuizing van de bewoners zal medio maart 2022 plaatsvinden.

Een quote van een bewoner:

“Ik vind het zo geweldig, ik pak me matras op en ga er vanavond al slapen. Dan maar geen gas, water en licht”

De Pionier Zegveld, moderne versie van verzorgingshuis

Na een vertraging van anderhalf jaar, staan alle lichten op groen voor de start bouw in januari 2022. Op de locatie van de voormalige basisschool de Pionier aan de Clausstraat in Zegveld komen 23 levensloopbestendige appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. De appartementen zijn bedoeld voor senioren en mensen die zorg aan huis nodig hebben. Het project is een initiatief van Zegveld Zorgt, samen met GroenWest en het Dorpsplatform Zegveld. Met de woningen in dit gebouw kunnen bewoners met een zorgvraag in een voor hen vertrouwde omgeving blijven. In een woning waar ze met de nodige hulp, zorg en gemeenschappelijke voorzieningen nog langere tijd zelfstandig kunnen wonen.

1.5.2 Integraal kijken naar mogelijkheden voor nieuwe woonzorgconcepten

Het gaat niet alleen om de realisatie van (nieuwbouw) woonzorgprojecten, maar juist ook naar wat kan en nodig is in ons bestaande vastgoed. De vraag neemt toe en de situatie in onze wijken en buurten verslechterd soms zienderogen. Daarom kijken we in onze gemeenten integraal en “out of the box” met elkaar naar mogelijkheden in ons bestaande woningbezit. Per gemeente bekijken we de behoefte en proberen in wijken en buurten een balans te vinden tussen verschillende doelgroepen met oog voor relatie en draagvlak voor het initiatief in de buurt. Voorbeelden van wat dit jaar is gestart of gerealiseerd:

De Thuishaven, Woerden.

De bouw van tien studio's in een leegstaand kantoorpand aan de Rembrandtlaan voor cliënten van Stichting de Ontmoeting. De cliënten zijn (dreigend) daklozen die een tijdelijk onderkomen krijgen, voor maximaal 1 jaar. In die tijd krijgen ze



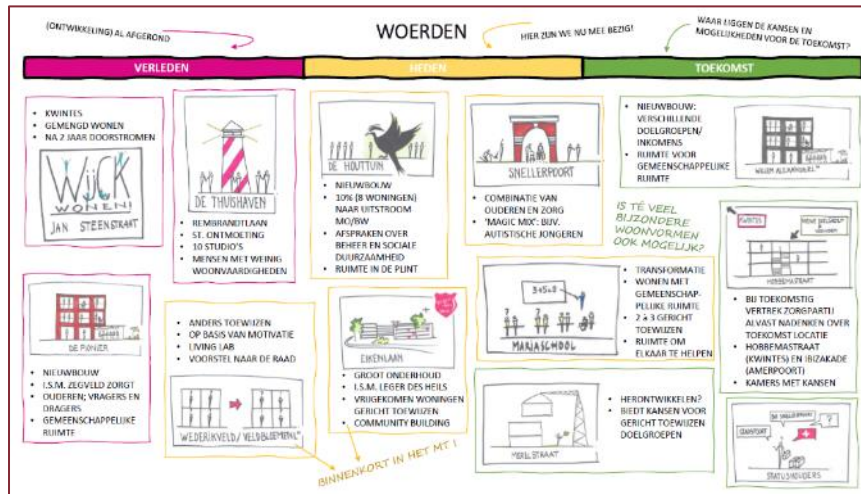
hulp en begeleiding om e.e.a. weer op de rit te krijgen. We verwachten de verbouwing en oplevering in 2022 uit te voeren.

Wijk Wonen, gemengd wonen in de Jan Steenstraat Woerden
Samen met Kwintes is in de Jan Steenstraat een klein gemengd wonen project van 16 woningen gerealiseerd. Het gaat om een locatie die al door Kwintes werd gehuurd maar nu een andere invulling heeft gekregen. We zijn een



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

samenwerking aangegaan, waarbij Kwintes zorgdraagt voor een goede menging van bewoners en de begeleiding ervan.



Wederikveld & Veldbloemenlaan: wonen met motivatie

Maar 'goed wonen' krijgt ook op andere manieren vorm. Met de gemeente en Kwintes werken we samen aan een pilot 'gericht toewijzen' bij het woongebouw Wederikveld/ Veldbloemenlaan. Nieuwe bewoners worden via een intakegesprek geselecteerd. Deze andere manier van toewijzen draagt bij aan de sociale cohesie en aan de verbetering van de leefbaarheid. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om kleinschalig gemengd wonen te realiseren in bestaande complexen na een GO-project waardoor meerdere woningen tegelijk opnieuw verhuurd kunnen worden.

1.5.3 Langer zelfstandig thuis

We bieden ook op andere manieren maatwerk, bijvoorbeeld met ons toegankelijkheidsbudget. Dit is één van de instrumenten waarmee we kunnen zorgen dat huurders in een woning wonen die past bij hun woonbehoefte. Het gaat om huurders met een kleine zorgvraag, die met deze hulp op een goede manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. In 2021 hebben we 146 huurders kunnen helpen. De meeste aanvragen gaan over aanpassingen zoals een verhoogd toilet, beugels, drempelhelp en eenhendelkranen. Het zijn kleine

aanpassingen die raken aan de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) maar daar niet worden vergoed. Als er meer nodig is, dan komt de Wmo weer in beeld. Er is nauw contact met de Wmo-afdelingen van de gemeentes in het werkgebied.

1.5.4 We bouwen verder aan een netwerk rondom kwetsbare mensen

Het netwerk rondom kwetsbare doelgroepen wordt steeds belangrijker. De groep huurders die op enige manier een kwetsbaarheid heeft, groeit. Als ook de kwetsbaarheden die zich op verschillende leefgebieden voordoen en de manier waarop deze zich uiten. Het is dan ook niet langer zo dat het netwerk rondom deze huurders alleen bestaat, of kan bestaan, uit het professionele netwerk van zorg, gemeente en politie. Het is een breder, maatschappelijk vraagstuk dat we steeds vaker ook zo bekijken en aanpakken.

Dat betekent dat we kijken naar de gemeenschap als totaal, de community. Deze is soms zo groot als een buurt en even zo vaak slechts een aantal woningen of een complex. Wat is hier nodig om de woon- en leefomgeving voor alle huurders prettig en veilig te maken en/of te houden? En dat doen we samen. Met partners, met collega's en met huurders. Maatwerk, de menselijke maat en een goede samenwerking zijn hiervoor nodig. Het netwerk rondom kwetsbare mensen wordt steeds 'hechter'. Dat geldt breder. In alle gemeenten nemen we deel aan verschillende overleggen over zorg, overlast en ernstige woonproblematiek.

Convenanten en samenwerkingsafspraken vormen het fundament en gezamenlijke verantwoordelijkheid, inzet en creativiteit de bouwstenen. Concreet betekent dat bijvoorbeeld dat we onze 'Kom aan tafels' in de buurt samen met onze partners doen en zo actief ophalen in de wijken wat er nodig is en daar vervolgacties aan hangen. Of we lenen onze tenten aan de gemeente zodat ze op heel korte termijn in de wijk een inloopmiddag kan organiseren over klachten in de openbare ruimte waar we uiteraard bij aansluiten. We verzorgden een workshop bij het festival 'Iedereen doet mee in Woerden', georganiseerd door de gemeente. Onze aanpak kenmerkt zich door korte lijnen, praktische inzet en vooral samen.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Iedereen doet mee festival

In september verzorgden een aantal collega's samen met het Leger des Heils en Juli Architecten een interactieve workshop Inclusief Wonen. Met Woerdense inwoners en professionals gingen we in gesprek over inclusief bouwen, de kracht van burenccontact en passende woonvormen in Woerden. Wat betekent inclusief wonen voor jou?

1.5.5 Huisvesten bijzondere doelgroepen

We voeren de taakstelling voor de gemeenten in ons werkgebied uit: naast statushouders huisvesten we mensen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

We realiseren onze taakstelling rond statushouders

Dit jaar was er sprake van een tijdelijke, dubbele taakstelling vanuit het Rijk. Dat betekent dat we dit jaar bijna 160 statushouders hebben kunnen helpen aan huisvesting (2020: 80). De taakstelling was hoger, 1801, maar in de gemeenten Montfoort en Woerden zijn andere afspraken over aantallen of wijze van uitvoering gemaakt.

	Huisvesting statushouders		Verschil	Realisatie 2020
	Taakstelling 2021*	Realisatie 2021		
De Ronde Venen	60	72	+12	33
Woerden	77	63	-14	20
Utrecht	20	13	-7	9
Montfoort	23	10	-13	9
Totaal	180	158	-22	71

*Inclusief voorsprong/achterstand 2020

In Montfoort was er maatschappelijke onrust rondom statushouders waardoor de plaatsing van nieuwe bewoners even stil heeft gelegen. De nieuwe toewijzingen zijn weer opgepakt in overleg tussen GroenWest en de gemeente. Om de druk op de woningmarkt niet verder op te laten lopen, heeft de gemeente in Woerden besloten in 2021 maximaal 50% van de taakstelling uit te voeren. Voor ons betekende dit verzoek om het aanbieden van woningen te maximeren op 25. In praktijk zaten er al iets meer woningen in het 'aanbiedingsproces' voordat de

gemeente haar besluit heeft genomen. Daarnaast is dit jaar de tijdelijke locatie Stadspoort voor de opvang van statushouders beëindigd. We hebben ons ingespannen om alle bewoners van de Stadspoort een passend aanbod te doen in de 'reguliere' woningvoorraad.

Huisvesten uitstroom maatschappelijke opvang

	Taakstelling	Realisatie	Verschil
	2021	2021	realisatie
De Ronde Venen	5	2	-3
Woerden	14	12	-2
Utrecht	17	24	+7
Montfoort	5	2	-3
Totaal	41	40	-1

We huisvesten mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang

We hebben een rol in de huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het doel is dat ze zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en actief meedoen in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor goede begeleiding en vroegtijdige signalering, mocht er een probleem zijn. Daarbij zijn we afhankelijk of de gemeenten kandidaten aandragen, zoals in de Ronde Venen, en het beschikbare 'geschikte' aanbod zoals in Montfoort en Woerden. Met de oplevering van ons project Nijveelt in De Meern is de taakstelling voor Utrecht ruim gerealiseerd. In Woerden was er door de uitstroom van de statushouders uit de Stadspoort een beperkt geschikt aanbod.

1.6 Samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken

In de wijken waar wij actief zijn, zien we steeds meer diversiteit. Dit omarmen we. We gaan voor inclusieve wijken. Hier is het voor alle bewoners prettig wonen, ongeacht inkomen en (zorg-) achtergrond. We zijn aanwezig en aanspreekbaar, we weten wat er speelt en spelen hier proactief op in. Vroege signalering van problemen is onderdeel van onze werkwijze. Waar nodig zetten we extra in op leefbaarheid. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners in de wijken.



Doelstellingen

- We zoeken onze samenwerkingspartners actief op met als doel dat huurders de juiste zorg krijgen en overlast en onveilige situaties worden voorkomen.
- Bij een toename van overlast en onveiligheid in bepaalde complexen of wijken zoeken we met onze partners naar passende oplossingen.
- We ondersteunen (bewoners)initiatieven die gericht zijn op het tegengaan van armoede, eenzaamheid en psychische problemen. Waar het valt binnen onze wettelijke mogelijkheden, faciliteren we daarvoor (veilige) ruimten van ontmoeting.
- We continueren onze gebiedsgerichte aanpak bij het opstellen en aanpassen van complexbeheerplannen; het updaten van de wijkenmonitor (met nieuwe data uit de leefbaarometer).

1.6.1 Vergroten van huurdersbetrokkenheid

Huurdersvereniging Weidelanden: ook in 2021 weer een onmisbare partner
Het jaar 2021 was voor de Huurdersvereniging Weidelanden (HvW) een enerverend jaar: naast het reguliere werk hebben ze zich ook actief beziggehouden met de fusie tussen GroenWest en Provides.

Regulier overleg

Wat betreft het reguliere werk: ook in coronatijd heeft de HvW weer actief met ons meegedacht en -gewerkt. Ze is nauw betrokken bij het opstellen, bewaken en evalueren van de prestatieafspraken die we hebben afgesloten met de vier gemeenten in ons werkgebied. Ook heeft ze advies uitgebracht op een groot aantal beleidsonderwerpen: het jaarplan en de begroting 2021, de jaarstukken 2020, de eenmalige huurbevrozing en huurverlaging, biedingen op de

woonvisies van de gemeenten, het beleid voor zendmasten op daken van GroenWest, het woonwagengebeleid, de evaluatie loting, inzet vrije beleidsruimte en de nieuwe algemene huurvoorwaarden. Tot slot is het jaarverslag van de Klachtencommissie (KWRU) besproken met de HvW.

Fusieactiviteiten

Daarnaast is de HvW nauw betrokken bij de fusie met Provides. Dit heeft geleid tot positieve adviezen op het beleidsplan en de klantvisie van de nieuwe organisatie en uiteindelijk, na consultatie door de HvW van de achterban, tot instemming met de fusie. In 2021 heeft ook de samenwerking tussen de huurdersvereniging van GroenWest en de huurdersvereniging van Provides, Huurdersvereniging IJsselstein, vorm gekregen. De beide organisaties hebben na een periode van kennismaking en samenwerking besloten te fuseren tot een nieuwe huurdersorganisatie. Onder de naam Huurdersvereniging Weidelanden, visueel ondersteund door het logo van de Huurdersvereniging IJsselstein. Alle daartoe benodigde activiteiten zijn in gang gezet zoals het aanpassen van de statuten. Ook is er gestart met het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de nieuwe fusieorganisatie.

Huurdersbetrokkenheid



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Een deel van het jaar was het gelukkig mogelijk om weer fysiek met bewoners, bewonerscommissies te overleggen. Hier was veel behoefte aan en het gaf iedereen weer nieuwe energie. Door het hele werkgebied organiseerden we “Kom aan Tafel” bijeenkomsten, samen met onze partners zoals wijkagent, BOA, jongerenwerk, buurtteams en gemeente. Dichtbij, in de wijk in gesprek met bewoners over het wonen en leven in de buurt.

Naast de bestaande vormen van huurdersbetrokkenheid zoals de bewonerscommissies en de ambassadeurs die we in veel complexen hebben, zoeken we ook steeds vaker op thema contact. Huurders en vooral jonge huurders zijn gemotiveerd om te participeren als het gaat om concrete, actuele onderwerpen, die we samen verder brengen met zichtbaar resultaat.

Zo is in Woerden een bewonerscommissie actief betrokken bij het groenonderhoud door samen met hen én de hovenier een ronde te maken en van daaruit wat kleine aanpassingen aan de tuin en het onderhoud te doen. In De Ronde Venen is een bewonerscommissie geholpen met het organiseren van een inspiratie- en inspraakmiddag om de gezamenlijke recreatiemiddag weer nieuw leven in te blazen.

Digitaal huurderspanel

Om de huurdersbetrokkenheid te vergroten heeft GroenWest een digitaal huurderspanel. Huurders die zich hiervoor aanmelden ontvangen enkele keren per jaar een uitnodiging om mee te doen aan een panelonderzoek. In 2021 is het digitaal huurderspanel tweemaal geraadpleegd. In het voorjaar konden panelleden een vragenlijst invullen over de leefbaarheid in hun woonomgeving: ‘Samenwonen in een leefbare wijk’. In de zomer werd een onderzoek uitgevoerd met als thema ‘klimaatadaptatie’. De resultaten van de peilingen geven GroenWest inzicht in wat er leeft onder huurders en wat zij belangrijk vinden. Hier kunnen we ons beleid en onze dienstverlening op aanpassen.

1.6.2 Samenwerken aan leefbare en inclusieve wijken

De tuin centraal

Dit jaar stond de tuin centraal. Niet alleen is de tuin het visitekaartje van je huis, ook is het in deze tijd bij uitstek de plek waar burens elkaar (kunnen) ontmoeten. Het vorig jaar ontwikkelde tuinenbeleid is in 2021 actief geïmplementeerd. Er is een online tuin magazine waarin onze huurders op een speelse en positieve

manier inzicht krijgen in het beleid en ook geprikkeld worden om samen met hun burens aan de slag te gaan.

We hebben een uitleen van tuingereedschap. Huurders die geen tuingereedschap in huis hebben, kunnen dit van ons lenen. Een fijne woonomgeving begint bij een mooie tuin. Maar daar heb je wel tuingereedschap voor nodig. Zo willen we huurders stimuleren en helpen om de tuin goed te onderhouden. In De Meern is de eerste editie van de Tuinklusbus geweest. Naast werken aan het groen levert het een actieve bijdrage aan de gemeenschapszin in een wijk of buurt. Zo worden de uitnodigingen opgevolgd door een persoonlijk bezoekje aan de deur van de woonconsulent en/of wijkbeheerder en is er tijdens de voorbereidingen en de dag zelf veel aandacht voor verbinding, ontmoeten en elkaar helpen.



Het hebben van een tuin en het ‘goed’ kunnen onderhouden daarvan is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Voor bewoners die hun tuin niet meer zelf kunnen onderhouden, zorgen we voor een helpende hand (en maken verdere afspraken voor de toekomst). We werken samen met een van onze netwerkpartners die tuinonderhoud aanbiedt als vorm van dagbesteding. Dit zetten we in als het



tuinonderhoud nodig is en huurders wel graag willen maar door een fysieke of mentale reden niet (meer) in staat zijn om hun tuin zelf te onderhouden.

Zichtbaar & persoonlijk

In een tijd waarin persoonlijk contact en verbinding lastig zijn door corona focussen onze wijkbeheerders focussen op zichtbaar zijn in wijken en complexen. Meldingen over de buitenruimte, het groen, kregen in de zomer voorrang zodat ook hier de wijkbeheerder letterlijk in beeld was. Door weer veel in de wijk te (kunnen) zijn en op actuele meldingen te focussen zien we dat het aantal meldingen afneemt. Huurders weten wijkbeheer persoonlijk te vinden in de wijk, zichtbaar en herkenbaar.



1.6.3 Vroege signalering en proactieve aanpak

Kwetsbare huurders en de dagelijkse praktijk

Steeds meer kwetsbare huurders vinden bij ons hun thuis. En het stopt niet bij het huisvesten. Deze huurders hebben op verschillende manieren zorg- en/of begeleiding nodig. Steeds vaker zijn wij betrokken. Soms preventief in de vorm van het opstellen en bewaken van de begeleidingscontracten maar vaak ook repressief in de vorm van het zoeken naar maatwerkoplossingen samen met

gemeentes, politie en zorg. Dit vraagt veel creativiteit, inzet & betrokkenheid, zowel intern als in de samenwerking met netwerkpartners.

Woonoverlast

Woonoverlast vraagt steeds meer om maatwerk en intensieve samenwerking met onze netwerkpartners. In zijn algemeenheid zien we dat overlast in complexiteit en heftigheid toeneemt, de aantallen nemen ook toe. Het is een divers palet en in onze aanpak differentiëren we:

- meldingen leefbaarheid: schoon, heel & veilig;
- meldingen overlast die variëren van geluidsoverlast tot multi-problematiek;
- en meldingen over 'zorg'.

Deze laatste groep gaat niet persé over overlast maar vraagt aandacht om overlast te voorkomen, denk aan ggz problematiek, hoarding en de zorg voor begeleidingscontracten. Waar nodig, handhaven we als het moet en zetten zorg in waar dat kan.

In 2021 waren er 344 meldingen van woonoverlast in behandeling (2020: 196) We hebben er 234 afgesloten (2020: 102). Het totaal aantal meldingen neemt toe. De top 'drie' zijn meldingen over geluidsoverlast, multi-problematiek en meldingen over tuinen. Speciale focus was er voor het oplossen van een aantal slepende overlastzaken. Per zaak is gekeken: soms creatief, soms daadkrachtig, 'out of the box', samen met partners óf juist zonder. In een aantal gevallen is dat gelukt door bijvoorbeeld een woningruil, een actieve en intensieve samenwerking met de gemeente (PGA-overleg) of door bijvoorbeeld een frisse blik van een collega met een andere aanpak.

Woonfraude

We zijn actief in het aanpakken van onrechtmatige bewoning en nemen signalen serieus. Denk aan onderverhuur, leegstand, onrechtmatig gebruik van een woning (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een hennepkwekerij). We willen dat woningen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben, zeker in een tijd waarin woningnood groot is. Nog los van een eventueel negatieve invloed op de leefbaarheid in onze wijken. Daarbij zoeken we op verschillende manieren samenwerking. Onder andere met bureau Veerkracht. Wij zetten hen in als er uitgebreider onderzoek nodig is, bijvoorbeeld buurtonderzoek of zaken waar ondermijning en/of agressie een rol spelen. In 2021 zijn er 56 woonfraude dossiers afgehandeld en lopen er nog 28.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De twee meest voorkomende redenen zijn leegstand en onderhuur. Opvallend is het aantal meldingen van woonfraude over bedrijfsvoering, dit is het afgelopen jaar verdubbeld.

Maatwerk in ons incassobeleid

Het leveren van maatwerk is al sinds jaar en dag belangrijk bij onze incassowerkzaamheden. In 2021 hebben we veel huurders kunnen helpen om een oplossing te zoeken bij huurachterstanden. De achterstanden waren nog niet eerder zo laag, in totaal 0,35% van de jaarhuur. In 2020 0,43% van de jaarhuur.

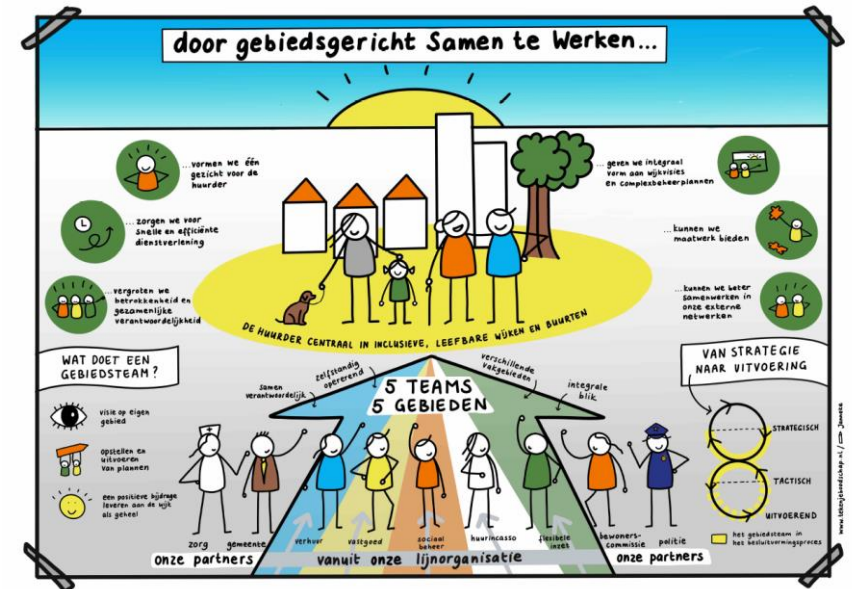
Waar mogelijk proberen we huurders te ondersteunen, denk aan uitstel van betaling, een betalingsregeling, medewerking aan een schuldsanering of met de inzet van een budgetcoach. Enkele gemeenten in ons werkgebied zijn vanaf 2021 erg actief in vroeg signalering van betalingsproblemen. Zo kunnen huurders eerder door hulpverlening worden benaderd. Wij informeren de gemeente al in een vroeg stadium als een huurder de huur niet heeft betaald.

Wij hebben onze methode voor het beperken van deurwaarderzaken en voorkomen van ontruiming ook in de coronatijd gehandhaafd. In 2021 zijn drie woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Dit weer lager dan voorgaande jaren, 2020: vier waarvan drie met de Noorderzon¹. Wij proberen altijd tot een oplossing te komen, maar soms weigeren huurders hieraan mee te werken. Ontruimen is dan helaas onontkoombaar.

1.6.4 We doen het samen: gebiedsgericht samenwerken

Onze opgave is om ook in deze tijd, waarin fysiek contact soms beperkt mogelijk is, een manier van werken te vinden om zichtbaar, aanwezig en aanspreekbaar te zijn in onze wijken zodat we op een goede en veilig manier in verbinding blijven met onze huurders. We werken preventief en outreachend samen met zorg- en welzijnpartijen, gemeente, politie en de sociale omgeving om overlast terug te dringen. Onder andere door actieve deelname in de veiligheidsoverleggen en overleggen persoonsgerichte aanpak. In de anderhalvemetersamenleving en ten tijde van gemeentelijke bezuinigingen op

zorg is dit een enorme uitdaging. We blijven ons ervoor inzetten dat huurders de juiste zorg krijgen. Waar dit helpt om armoede, eenzaamheid en psychische problemen tegen te gaan en het valt binnen onze wettelijke mogelijkheden, faciliteren we (veilige) ruimten van ontmoeting zodat bestaande bewonersinitiatieven door kunnen gaan en nieuwe initiatieven gefaciliteerd. Dit doen we gebiedsgericht. Samen.



¹ Met Noorderzon wordt bedoeld dat een woning al leeg is en de huurder met de Noorderzon vertrokken. Om het huurcontract juridisch te ontbinden moet er dan toch formeel ontruimd worden.

1.7 Hoe wij werken

In de snelle wereld waarin we leven, willen wij gebruik maken van nieuwe technieken om onze huurders beter te bedienen. Die methodes helpen ons beter te weten wat er speelt in onze wijken en met onze huurders. Samenwerken is hierin het sleutelwoord; met huurders, maatschappelijke partners, ketenpartners en andere corporaties. Zo versterken we onze professionaliteit en efficiëntie. Kenmerkend voor onze organisatie is dat we willen blijven leren en ontwikkelen.



Doelstellingen

- Duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers door eigen ontwikkeling en 'de dingen doen waar je goed in bent' blijven belangrijke speerpunten.
- Nieuwe manieren vinden om met collega's in verbinding te blijven en motivatie en ontwikkeling te stimuleren.
- In het programma datamanagement zijn de implementatie van het nieuwe DMS en de voortzetting van het project Vastgoeddata (het beheer van data van de keten) grote projecten. Met de realisatie daarvan komen we ook in de fase dat het informatie- en datamanagement een vast onderdeel van het reguliere werk wordt. Dat betekent dat de verantwoordelijkheid voor data en het beheer en gebruik van datastromen structureel in de organisatie wordt belegd.
- Op het gebied van automatisering zijn de ondersteuning van onze dienstverlening met behulp van digitale hulpmiddelen, het automatiseren van bestaande processen (robotisering) en de (realisatie van de) Cloud strategie de belangrijkste pijlen waar we ons op richten. In 2021 maken we de plannen voor de aanstaande migratie van Tobias AX naar Tobias 365 (T365) concreet. Hierin werken we samen met Provides in IJsselstein.
- We blijven aandacht besteden aan opleiding en ontwikkeling en het aantrekken van jong talent.

1.7.1 De richting van onze organisatieontwikkeling blijft goede leidraad

Om onze ambities te realiseren hebben we een goed toegeruste organisatie nodig. Dat geeft richting aan hoe we ons als organisatie willen ontwikkelen. Het

heeft impact op hoe we werken, kennis, competenties en vaardigheden. In onze organisatieontwikkeling willen we:

- Wendbaar en flexibel blijven in een dynamische, complexe omgeving.
- Samenwerken optimaliseren, continu in verbinding zijn met onze omgeving en vertalen naar ons werk.
- Slim inspelen op technologische ontwikkelingen en verdergaande digitalisering en vertalen naar ons werk.
- Een aantrekkelijke werkgever blijven (employer branding).

De leidraad zijn onze kernwaarden en leidende principes. Onze kernwaarden Slim, Open, Eigenaarschap en Samen (SOES) staan voor de manier waarop wij willen werken en hoe we georganiseerd willen zijn. Ze zijn herkenbaar in ons contact met huurders en woningzoekenden, maatschappelijke partners en ketenpartners en in het contact van medewerkers onderling. Eigenaarschap wordt steeds belangrijker: zichtbaar, open en transparant laten zien wat je doet en waarom, afspraken nakomen. Het past bij onze ontwikkeling en waar we voor willen staan. Ruimte voor eigen verantwoordelijkheid, talentontwikkeling en ideeën vanuit de medewerkers.

1.7.2 Een dynamisch jaar voor de organisatie

2021 was een roerig jaar voor GroenWest. We hebben te maken gehad met drie bestuurders, met de voortzetting van corona en met de gezamenlijke voorbereidingen voor de fusie en ondertussen zorgen dat onze dienstverlening aan de huurders op een goede manier doorloopt.

Nieuw bestuurder

In maart nam Karin Verdooren na 8 jaar afscheid. We hebben dat ondanks de corona beperkingen zo goed mogelijk vormgegeven, o.a. door een mooi magazine voor haar samen te stellen waarin verschillende medewerkers terugblikten op de samenwerking met haar. Per 1 april werd Theo Stubbé benoemd tot interim-bestuurder. Zijn rol was vooral om de fusie te helpen vormgeven. Per 1 december startte Saar Spanjaard als bestuurder en beoogd bestuurder van de fusieorganisatie.

Hybride werken

Ook in 2021 hadden we nog steeds te maken met corona. Er is enorm veel geleerd met elkaar op digitaal vlak. Ondanks dat we de contacten met de



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

collega's missen, zien we ook er voordelen. Voordelen als digitaal vergaderen, minder reistijd en een betere balans tussen werk en privé. Daarmee heeft digitalisering een blijvende impuls gekregen.

We zijn als organisatie verder gegaan met het thema Hybride werken. Deze manier van werken past bij de ontwikkelingen die we als organisatie al in gang hebben gezet. Die ontwikkelingen gaan over de verantwoordelijkheden laag in de organisatie beleggen, medewerkers eigen regie over hun werkzaamheden geven, de beslisvaardigheden van collega's vergroten en werken en aansturen vanuit vertrouwen.

In het begin van het jaar hebben we verschillende bijeenkomsten georganiseerd, zowel voor leidinggevendenden als voor medewerkers om over het onderwerp ideeën uit te wisselen. Vervolgens zijn met een werkplekonderzoek de wensen bij medewerkers van beide organisaties opgehaald. De uitkomst was dat we het thuis werken graag voort willen zetten en dat we het kantoor meer als ontmoetingsplek willen gaan gebruiken. Leidend voor waar je gaat werken is het type werk dat je te doen hebt. Dat idee is verder uitgewerkt voor de inrichting van ons pand. Als eerste stap zijn een aantal kleine ingrepen gedaan, de quick wins. Zo is de begane grond meer voor ontmoeting ingericht o.a. met een werkcafé. In de loop van 2022 zullen de concepten nog verder worden uitgewerkt.

Vorbereidingen fusie

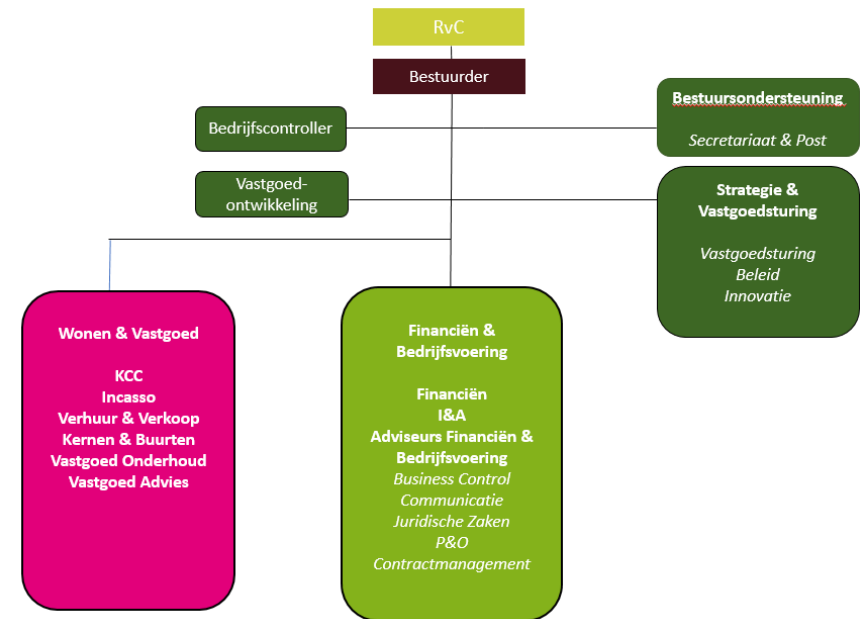
De voorbereidingen voor de fusie hebben van verschillende collega's veel energie gevraagd, denk aan de Ondernemingsraad, kwartiermakers, werkgroepjes. Medio juli konden de bestuurders een handtekening zetten onder het Sociaal Plan. Dat was een belangrijke mijlpaal voor de medewerkers om ook hun belangen goed te borgen. Daarnaast zijn er, rekening houdend met de beperkingen door corona, toch zoveel mogelijk gezellige kennismakingsbijeenkomsten georganiseerd voor collega's van beide organisaties. Zo was er een 'wijkstraal' door het bezit van Provides georganiseerd door enthousiaste collega's. En in oktober hebben we een grote live bijeenkomst gehad: De Ontmoeting, waarin we kennis konden maken met onze nieuwe collega's. Wat was het leuk om elkaar te kunnen ontmoeten!

Na de zomer zijn van beide organisaties kwartiermakers benoemd. Zij zijn in werkconferenties aan de slag gegaan met het vormgeven van de nieuwe organisatie en activiteiten/processen. Pitches van 3 minuten, 10-

minutengesprekken om met andere onderdelen van Provides/GroenWest afhankelijkheden te bespreken, kortom energieke bijeenkomsten waar ook leden van de Ondernemingsraden bij werden betrokken. Het leverde, naast veel inzichten, een organisatieplan op en een overzicht van de functies per team. De OR heeft hier een achterbanraadpleging over gevoerd en begin december hebben zij positief advies uitgebracht. Zo konden in december als eerste stap de leidinggevendenden geplaatst worden. En begin 2022 de overige collega's.

1.7.3 Organisatiestructuur GroenWest

De organisatiestructuur van GroenWest is in 2021 niet gewijzigd.



1.7.4 We zetten stappen op onze digitaliseringskalender

In 2020 zijn we versneld overgegaan op digitaal werken. In 2021 hebben onze organisatie hier verder op ingericht. We hebben het Datamanagement programma na ruim 2 jaar afgerond, met als één van de belangrijkste resultaten de implementatie van een nieuw Document Management Systeem.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

We kijken ook vooruit. Onze ambitie op het gebied van digitalisering hebben we vastgelegd in een roadmap tot 2025. De eerste stap op die route is de integratie van de IT-omgevingen van Provides en GroenWest tot één omgeving van Cazas Wonen. In 2021 hebben we in de vorm van vier projecten de voorbereidingen getroffen voor een goede samenvoeging van techniek en toepassingen in 2022.

1.7.5 Onze duurzame ontwikkelingsdoelen

Bij GroenWest gaat het om onze huurders die een thuis vinden in betaalbare huurwoningen in leefbare en inclusieve wijken in het Groene Hart. Dat is onze drijfveer, onze focus op maatschappelijke impact. In onze drive om onze maatschappelijke impact steeds te vergroten, richten we ons vooral op drie van de zeventien duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN (sustainable development goals).

Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen	
	<p>Duurzame steden en gemeenschappen (SDG 11)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbare en leefbare wijken is onze missie - Als partner van gemeenten dragen we zo bij aan betaalbare publieke en sociale voorzieningen
	<p>Betaalbare en duurzame energie (SDG 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met ons zonnepanelenprogramma dragen we bij aan het vergroten van het aandeel hernieuwbare energie in de globale energiemix - Met de verbetering van onze woningen en informeren van onze huurders dragen wij bij aan het beperken van de energievraag en het vergroten van de energie-efficiëntie
	<p>Geen armoede (SDG 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met het bieden van een thuis vergroten we de weerbaarheid van kwetsbare bewoners en woningzoekenden

1.7.6 We blijven aandacht besteden aan opleiding en ontwikkeling en het aantrekken van jong talent.

We richten ons op het aantrekken van jong talent. Dat doen we o.a. door het boven formatief aantrekken (jong) talent, dat op het moment dat er een vacature

ontstaat, kan inschuiven. Behalve ‘reguliere’ vacatures bieden we ook traineeplekken aan met onze deelname aan Talent in huis, een traineeship binnen de corporatie sector. Het brengt ons als organisatie veel. Deze jonge talenten zorgen voor inspiratie en een verfrissende blik. Voor ons is het succesvol: dit jaar zijn vijf jonge mensen (onder de 35 jaar) bij ons gestart.

GroenWest Academy

Onze eigen GroenWest Academy (leren van en door collega's) is verder geprofessionaliseerd. Daarin hebben we samen opgetrokken met Provides. Met de start in 2020, in de eerste coronaperiode, heeft de GroenWest Academy als doel verbinden, delen en inspireren én digitaal ontmoeten waarbij de inhoud centraal staat. Workshops op thema, bedacht en gegeven voor en door collega's, om kennis op te doen, te laten zien wat is bereikt of soms juist een persoonlijk verhaal. De workshops die we samen organiseerden werden goed bezocht en het is leuk te zien dat collega's hun kennis willen delen. Denk aan de maandelijkse juridische workshops op het gebied van huurrecht, toegankelijk voor alle collega's. Interactieve sessies op verschillende niveaus door diverse ervaren huurrechtsspecialisten. In de zomermaanden hebben we de Summerschool gelanceerd.

1.7.7 Perspectief voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

We vinden het belangrijk dat mensen hun mogelijkheden benutten en willen kansen bieden. Dit geldt uiteraard voor onze collega's, maar we leveren graag een bijdrage aan de ontwikkeling van meer mensen. Daarvoor werken we al enige jaren samen met het traject **Erkend Talent** waarbij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid krijgen om bij GroenWest in 1 jaar een mbo3-diploma diploma te halen. In voorgaande jaren hebben diverse mensen bij GroenWest een diploma gehaald en zijn doorgestroomd intern of extern. Dit jaar is er één iemand gestart, die helaas haverwege de opleiding is gestopt. We merken dat de arbeidsmarkt aantrekt en er minder mensen zijn die voor een Erkend Talent traject in aanmerking komen. Ook op andere manieren werken we samen. Twee medewerkers van FermWerk, het werkbedrijf van Woerden, hebben we een kans kunnen bieden om ervaring op te doen in het werk. Eén medewerker is inmiddels ook een baan aangeboden binnen onze organisatie. Niet alleen intern bieden we kansen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.



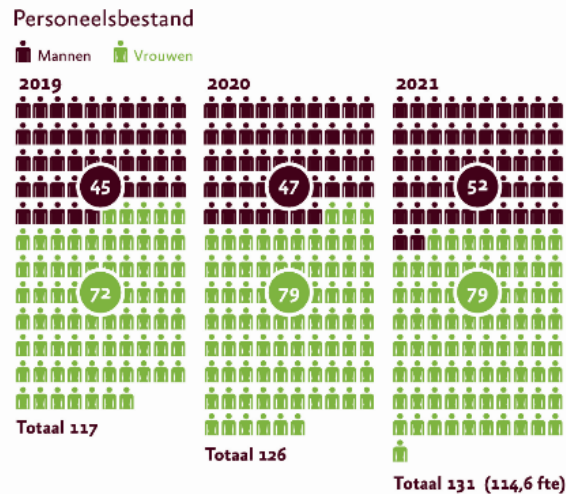
- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

In ons inkoopbeleid is social return een belangrijke pijler. Dit nemen we actief mee in inkooptrajecten en de daaruit lopende prestatieafspraken. Zo heeft GroenWest al vanaf 2017 prestatieafspraken met haar ketenpartners over de inzet van social return. Deze social return afspraken worden periodiek gemonitord, getoetst en actief besproken met de ketenpartners van GroenWest.

Gemiddeld genomen levert dit jaarlijks 10 leer-werkplekken op voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zoals onder andere statushouders, BBL-leerlingen en mensen uit de sociale werkvoorziening. We hebben onze social return ambities met andere corporaties in het Utrechtse gedeeld. In 2021 heeft dit geleid tot een convenant met Portaal, Mitros en Bo-Ex om jaarlijks gezamenlijk 100 leer-werkplekken te creëren in de regio Utrecht.

1.7.8 Ontwikkelingen in personeelsbestand

Het waarmaken van onze ambities van ons ondernemingsplan maakt dat ook ons personeelsbestand in 2021 iets is toegenomen. Er is geïnvesteerd in het aantrekken van jonge mensen, zowel het binnenhalen van talenten als follow up traineeship en de flexibele schil.



In 2021 zijn 19 nieuwe medewerkers gestart en hebben veertien medewerkers de organisatie verlaten. Op 31 december 2021 bestond het personeelsbestand uit 131 personen, gelijk aan 114,6 fte (2020: 126 personen, 111,1 fte). Net als in

2020 was de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 43 jaar en het gemiddeld aantal dienstjaren was 7.

Het totale verzuimpercentage van 2021 ligt met 3,65% netjes onder onze eigen 'norm' van 4,2%. Het kort verzuim: 1,13% en lang verzuim 2,52%. Het totale verzuim is met 0,71% gedaald ten opzichte van 2020. De daling is min of meer gelijk verdeeld over lang en kort verzuim. We merken nog steeds de effecten van het thuisweken op het kort verzuim, het verminderde onderling contact zorgt ervoor dat alle virussen en bacteriën minder verspreid worden. De verzuimfrequentie is met 0,71 vrijwel gelijk aan 2020 (0,69).

1.7.9 Integriteit: zo doen we dat bij GroenWest

Binnen GroenWest hechten we veel belang aan een integere bedrijfsvoering. Daarom vragen we hier ook regelmatig aandacht voor en maken we nieuwe collega's wegwijs. We houden intern een overzicht van integriteit-gerelateerde meldingen: onze moresprudentie. Dit doen we zodat we daarvan kunnen leren en om te borgen dat we met gelijkaardige meldingen op een consistente manier omgaan. Het levert daarbij casuïstiek om de interne integriteitsdiscussie te faciliteren. Het GroenWest 'integriteits' huis bestaat o.a. uit het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, het statuut vertrouwenspersonen en de klachtenregeling voor het melden van ongewenste omgangsvormen.

1.7.10 Privacyawareness vergroten

GroenWest gaat zorgvuldig om met de persoonsgegevens van onze huurders en medewerkers. Continue awareness op het gebied van privacy is van groot belang om ervoor te zorgen dat onze medewerkers privacy bewust handelen. In 2021 stond de privacy e-learning voor alle medewerkers op het programma. Voor nieuwe medewerkers organiseert GroenWest in de GroenWest Academy privacy awareness workshops. Nieuwe medewerkers worden in deze workshop meegenomen in het privacy beleid van GroenWest. Onze privacyfunctionarissen zijn in 2021 met de collega's in de teams in gesprek gegaan over actuele ontwikkelingen en de privacyvraagstukken waar medewerkers in het dagelijks werk tegen aan lopen. Dit helpt mede om de aandacht voor privacy binnen GroenWest levend en relevant te houden.

1.7.11 Vertrouwenspersonen

GroenWest had in het jaar 2021 drie vertrouwenspersonen, twee intern en een extern. Tevens zijn de eerste contacten gelegd met de VP van Provides. Door

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

corona was het wellicht lastig om in gesprek te gaan met een van de vertrouwenspersonen. In het jaar 2021 zijn er wel vertrouwelijke gesprekken gevoerd met collega's, maar deze hadden geen betrekking op de omgangsvormen of integriteit. De vertrouwenspersonen hebben een online-workshop gegeven om de functie en werkzaamheden van vertrouwenspersonen onder de aandacht te brengen. Om goed voorbereid te zijn op de fusie heeft een van de vertrouwenspersonen een cursus gevolgd: Vertrouwenspersoon en reorganisatie. De opgedane kennis is onderling (ook met VP Provides) gedeeld.

1.7.12 Verslag van de Raad van Commissarissen

In het verslag van de RvC staat conform de Woningwet een opgave van de nevenfuncties van de bestuurder en van de commissarissen als bedoeld in artikel 36, tweede lid. Daarnaast doet de Raad van Commissarissen afzonderlijk verslag van de wijze waarop de raad in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, 31 eerste en tweede lid en 35 derde lid en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

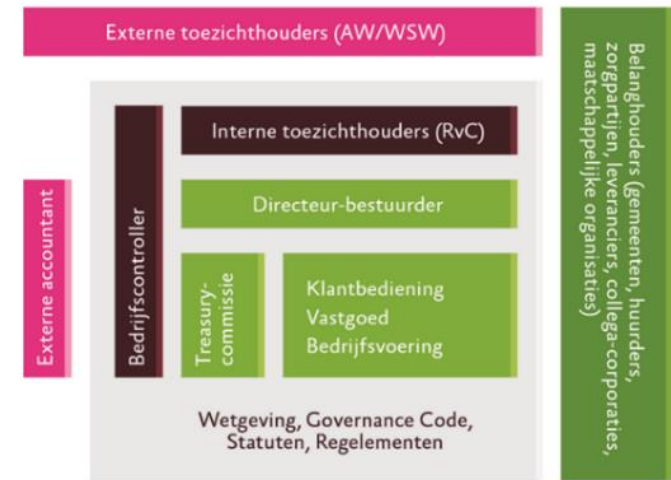
1.7.13 Governancestructuur is ongewijzigd

Onze governancestructuur is gericht op het realiseren van onze volkshuisvestelijk doelstellingen. Daarbij houden we ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode 2020. Tweemaal per jaar maken we een compliance kalender waarbij we stil staan of alle principes en bepalingen uit de Governancecode worden toegepast, hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover wordt gerapporteerd aan bestuur en RvC. De visie op bestuur en toezicht houden is in 2020 aangevuld met een gezamenlijke visie van de RvC en bestuurder over goed samenspel en welke eisen dit stelt aan inrichting van governance en aan houding en gedrag van zowel bestuurder als toezichthouder. De governancestructuur is gelijk gebleven aan vorig jaar.

Uitstel visitatie naar 2023

Normaal gesproken zouden we dit jaar gestart zijn met de voorbereiding voor de visitatie, die eens per vier jaar wordt uitgevoerd (voor 8 juli 2022). Met de fusie in het vooruitzicht heeft de Aw/Stichting visitatie woningcorporaties ons uitstel verleend tot 8 juli 2023. Zo kunnen we de visitatie benutten als input en aanknopingspunt voor het gesprek met ons maatschappelijke partners over ons maatschappelijk presenteren van de fusiecorporatie Cazas Wonen. Daarmee kan

het ook worden gebruikt als input voor het nieuwe ondernemingsplan van Cazas Wonen.



1.7.14 De juridische structuur

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomangement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2021 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen. GroenWest heeft een zeer beperkte verbindingenstructuur (paragraaf 1.10).



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

1.8 Risico's in beeld

In de realisatie van onze doelstellingen nemen we risico's. We zoeken steeds naar de balans tussen doelen halen en risico's beheersen. Hiervoor hebben we een management control framework ingericht. Dit beheersingskader is robuust om de belangrijkste risico's op te kunnen vangen maar ook wendbaar om in te kunnen spelen op nieuwe klantwensen en doelstellingen.

1.8.1 GroenWest heeft een laag risicoprofiel

Onze kerntaak is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in het werkgebied. Daartoe hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een goede woningportefeuille. Dit vermogen houden we in stand met een ambitieus nieuwbouwprogramma, betaalbaar huurbeleid, goed onderhoud en verbetering van de woningvoorraad, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en beperkt.

Uit onze eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, hebben we een laag risicoprofiel. We hebben in 2021 geen activiteiten ontplooid die ons risicoprofiel significant hebben verhoogd.

1.8.2 Onze risk appetite (risicobereidheid) is neutraal

Onze risicobereidheid is vooral zichtbaar bij de thema's 'Meer huishoudens op hun plek', 'Zorgen voor wonen met zorg' en 'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken'. Het gaat daarbij dan vooral om de bereidheid om financiële risico's te lopen waarmee we de kans dat we onze doelstellingen op deze thema's zullen bereiken vergroten.

Met 'Meer huishoudens op hun plek' nemen we risico's

We hebben een forse doelstelling op het gebied van beschikbaarheid, lees uitbreiding van de woningvoorraad. Om deze doelstelling te realiseren zijn we bereid risico te nemen. De diversiteit in soorten projecten die we oppakken, neemt toe. We investeren in kleinere kernen. En nemen we genoeg met gemiddeld lagere geprognoseerde rendementen dan in het verleden. We bewaken hierbij wel een zuivere besluitvorming, al komt deze af en toe onder druk wanneer bijvoorbeeld bij tenders doorlooptijden kort worden. Op strategisch niveau komt ook de vraag op of we, gezien de klimaatveranderingen, een onverminderd hoge nieuwbouwdoelstelling in ons (vooral veen-) gebied moeten

handhaven. Dit wordt één van de elementen in onze nieuwe portefeuillestrategie die we in 2022 zullen formuleren.

Op het gebied van betaalbaarheid kiezen we ervoor om 60% van onze woningen beneden de 1^e aftoppingsgrens aan te bieden. Daarmee beperken we onze investeringscapaciteit bewust; een hogere gemiddelde streefhuur betekent immers meer investeringsruimte.

'Uitstekende dienstverlening' focust op kwaliteit, dan gaan de kosten omlaag

Op het gebied van 'Uitstekende dienstverlening' is de grote uitdaging samen met onze ketenpartners per saldo lagere onderhoudslasten te combineren met hogere klanttevredenheid. Belangrijke constatering daarbij is dat onze woningvoorraad er over het geheel genomen goed bij staat. Daar past dan ook een lager kostenniveau bij.

We zien het toenemende belang van de inzet van data voor gericht onderzoek, communicatie en handelen. Die staat in onze digitale strategie dan ook centraal. We zijn ons daarbij bewust van de datasecurity-aspecten en hebben het datasecurity-beleid daarom in 2021 herijkt en aanscherpingen geïmplementeerd.

'Duurzaam en comfortabel wonen' vraagt om innovatie

We investeren flink in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Gemiddeld label B bereikten we met onze woningen in 2020 en de vervolgstap naar energieneutraal in 2050 vraagt nadrukkelijk om innovatie (op het gebied van installaties en isolatie) en om gedragsverandering (in de manier waarop huurders energie verbruiken). Daarom zetten we in op (kleinschalige) experimenten en het betrekken van (gedrag van) bewoners bij de verduurzaming. Ook richten we ons op procesinnovaties zoals de Renovatieversneller en sluiten we grote programma's zoals het huidige programma zonnepanelen in de toekomst zeker niet uit. We zien deze innovaties als een beheerste vorm van risico's nemen.

In 'Zorgen voor wonen met zorg' ligt de nadruk op nieuwe woonvormen

Onze risk appetite in relatie tot het thema 'Zorgen voor wonen met zorg' is neutraal. Dit hangt vooral samen met de koppeling die er ligt met het thema 'Meer huishoudens op hun plek', omdat we ons onder dit thema als doelstelling hebben gesteld om drie nieuwe woonzorgconcepten en één gemengd concept te realiseren. Daar staat tegenover dat bij alle nieuwe woonzorg-complexen flexibel



ontwerp een uitgangspunt is, zodat daar op termijn altijd gewone woningen van kunnen worden gemaakt.

'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken' focust op maatschappelijk rendement

Op het thema 'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken' willen we investeren in relaties met onze huurders en samenwerking met onze partners zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, politie en onze ketenpartners daarbij. We hebben onze bezetting aan woonconsulenten en wijkbeheerders daarom uitgebreid. We zien dit als een vorm voor de inzet van ons vermogen met direct maatschappelijk rendement.

De 'winkel blijft open' tijdens de fusie

GroenWest en Provides fuseren per 1 januari 2022 en gaan verder onder de naam Cazas Wonen. Daarmee zal het komende boekjaar, organisatorisch gezien, in het tekenen van integratie staan. We gaan de systemen en processen samenvoegen en zorgen dat we de beoogde voordelen van de fusie (meer nieuwbouw en betere bediening van onze huurders) ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Dat zal de nodige inzet vragen van onze medewerkers terwijl we ook gewoon nieuwe huurders blijven verwelkomen, onderhoudsvragen blijven beantwoorden en zichtbaar blijven in de wijken. In termen van risico's ontstaat daarmee druk op het realiseren van onze operationele doelstellingen zoals in 'uitstekende dienstverlening', 'zorgen voor wonen met zorg' of 'samenwerken aan leefbare wijken'. Uitgangspunt is dat de dienstverlening op niveau blijft en dat we, desnoods met de inzet van extra capaciteit, de 'winkel openhouden' tijdens de fusie.

1.8.3 Management control volgens three lines of defence

Ons operationele risicomanagement hebben we ingericht volgens het three lines of defence model. Hierin is de eerste lijn verantwoordelijk voor de primaire beheersing van de risico's die ze aangaat. Zo kennen beslisdocumenten en rapportages over vastgoedprojecten een risicoparagraaf en inventariseren proceseigenaren jaarlijks de belangrijkste operationele risico's. De tweede lijn wordt gevormd door de business controllers die de eerste lijn ondersteunen met risk assessments, analyses, interne controles en rapportages. De bedrijfscontroller (belast met de wettelijke control-functie) stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn goed gespeeld wordt en formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering.

Aan de hand van een periodieke risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling.

1.8.4 We houden ons aan wet- en regelgeving

We opereren als woningcorporatie in een omgeving met veel en complexe regelgeving. De Woningwet, inclusief de uitwerking daarvan in BTIV en RTIV is daarvan de belangrijkste. Maar ook bijvoorbeeld de AVG, belastingwetgeving, Arbo- en milieuregelgeving en lokale toewijzingsregels hebben een grote impact. Vooral vanuit onze kernwaarde "Open" vinden wij verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan onze wet- en regelgeving bij. Daarom hebben wij verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking rondom langdurige contracten en investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze bedrijfscontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor betrokken medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

1.8.5 Externe ontwikkelingen hebben grote impact

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- De politieke situatie en de regelgeving en belastingheffing die daaruit voortvloeien.
- De conjuncturele ontwikkelingen (waaronder inflatie, rente, woningmarkt en de inkomensontwikkeling van onze huurders).
- Toenemend aandeel kwetsbare huurders.

De risico's die voorkomen uit de politiek zijn lastig te overschatten. De verhuurderheffing wordt inmiddels (gelukkig) afgeschaft. Maar de invloed van politieke beslissingen rond huurbeleid maar ook plaatsing van statushouders, uitstroom van bewoners uit maatschappelijke opvang is groot en politiek is lastig te voorspellen. Dat maakt het voeren en implementeren van consequent (financieel) beleid lastig.



Inflatie is voor onze financiële sturing van cruciaal belang. Ons huurbeleid is erop gebaseerd. Maar ook voor het bepalen van onze rendementseis zijn we afhankelijk van een goede inschatting van de inflatieontwikkeling. In een jaar waarin we eindigden met een record-inflatie, zijn we voorzichtig met het doorrekenen ervan. De bevrozing van de huren in 2021 betekende een stevige aanslag op de financieringsruimte voor nieuwe woningen en verbetering van de bestaande woningvoorraad. We rekenen daarom met een voorzichtige huurprijsontwikkeling van gemiddeld 1.8% in onze lange termijn verwachtingen.

De aanhoudend lage rentestand krijgt langzamerhand een steeds grotere impact op onze rentelasten. We lossen deze jaren een relatief groot deel van onze leningenportefeuille af. De herfinanciering realiseren we tegen lage rentetarieven. Als de rente zich de komende jaren blijft ontwikkelen volgens de uitgangspunten in de sector, daalt ons gemiddelde rentetarief naar 1,5%.

Qua financiële instrumenten doen we de beheersing van het renterisico zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen niet te veel renteconversies of aflossingen in een jaar, maar er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te voeren.

In 2021 hebben we geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ingezet. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille (payer swaps en roll-over-leningen waarvan de laatste in 2013 is afgesloten) en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

Corona heeft impact op onze dienstverlening

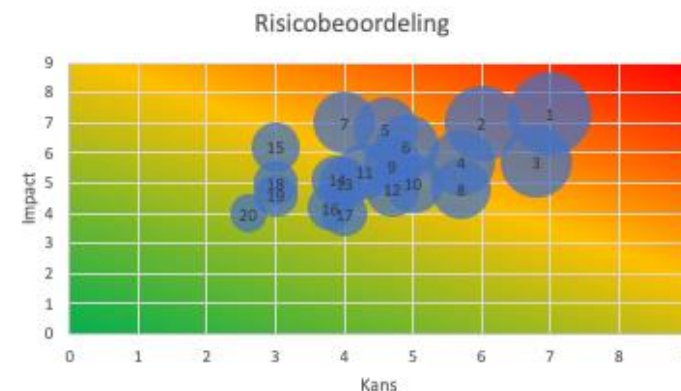
De voortdurende coronapandemie en de bijbehorende lockdowns hebben stevige impact op onze dienstverlening en bedrijfsvoering. We beperken contacten met huurders, aannemers en medewerkers onderling om verspreiding van het virus te voorkomen. Hoewel het werk ondertussen gewoon doorgaat en er ook daadwerkelijk mooie resultaten zijn geboekt, leidt dat er bijvoorbeeld toe dat na het vertrek van een bewoner een huurwoning soms iets langer leegstaat voordat er een nieuwe huurder in kan.

Financieel gezien leidt dat per saldo tot iets lagere huurinkomsten. Aan de uitgavenkant treedt vooral vertraging op in onderhouds- en nieuwbouwprojecten.

Corona brengt verder onzekerheid met zich mee voor de economie en hoe die zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De gevolgen voor de woningmarkt en dan vooral de waarde van woning zijn vooralsnog beperkt. Er blijft sprake van krapte en waardeinstijgingen. Qua financiering blijft de beschikbaarheid en prijs van geld tot op heden op het niveau van vóór corona.

1.8.6 We hebben de belangrijkste risico's in beeld

Het samenspel van externe factoren met onze ambities en risk appetite is bepalend voor de strategische risico's die wij lopen. In onderstaande kans-impact-analyse hebben we de belangrijkste risico's weergegeven. Voor de top vijf geldt dat we daar dagelijks of op korte termijn last van ervaren of nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden. De rest is in meer of mindere mate relevant of kan dat op langere termijn worden.



Nr.	Risico	Score
1	Onvoldoende beschikbaarheid ontwikkellocaties	51
2	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	42
3	Toenemend aandeel kwetsbare huurders	39
4	Niet realiseren van maatschappelijke opgave	32
5	Majeure veranderingen in rente en inflatie	31
6	Toenemende lastendruk van 'overheidswege'	30
7	Onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen	28
8	Te ambitieuze duurzaamheid opgave	27
9	Onvoldoende innovatief ICT vermogen	26
10	Betaalbaarheid huurder onder druk	25
11	Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever	23
12	Toename veiligheidsincidenten	23
13	Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen	20
14	Disruptieve technologische vernieuwing	20
15	Beperking toegang tot financiering	19
16	Negatieve beeldvorming; afbreuk maatschappelijk draagvlak	18
17	Toekomst bestendigheid corporatie model	16
18	Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel	15
19	Onverwachte demografische ontwikkelingen	14
20	Nieuwe vormen van sociaal activisme	10

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Onvoldoende locaties voor nieuwbouw beschikbaar en niet realiseren maatschappelijke opgave

Wij zien de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen als de belangrijkste opgave in ons werkgebied en we hebben dan ook een stevige nieuwbouwambitie. De beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en toenemende bouwkosten zijn de belangrijkste risico's die deze doelstelling bedreigen. En we beperken het risico van stijgende bouwkosten door een scherpe uitvraag en een kritische beoordeling van eisen (om stapeling te voorkomen). De beoordeling van rendementen doen we ook project-overstijgend, om projecten met een hoog maatschappelijk effect en een laag financieel rendement alsnog te kunnen realiseren.

Inmiddels heeft de overspannen (koop)woningmarkt ook effect op de uitstroom vanuit de sociale huur. Er zijn steeds minder huurders die de overstap naar een koopwoning kunnen maken. Dit heeft een drukkend effect op onze mutatiegraad en daarmee op de mogelijkheid van nieuwe huurders om in te stromen. We blijven ons inzetten voor starters, bijvoorbeeld met behulp van loting.

Hoewel de meeste gemeenten in ons werkgebied inmiddels een minimumpercentage sociale huurwoningen bij nieuwbouw hanteren, blijven we in de praktijk geconfronteerd worden met trage planprocedures maar ook de politieke onwil om beschikbare uitleglocaties op korte termijn in te zetten (bijv. Rijnenburg). We beheersen dit risico met een blijvende inzet op onze ontwikkelcapaciteit en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeenten en zo mogelijk provincie.

Toenemende lastendruk van 'overheidswege' en politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Om de impact van politieke wispelturigheid op te vangen, proberen we gebruik te maken van de ruimte in de regelgeving bijvoorbeeld rond woningtoewijzing en de inzet op niet-daeb. Zo blijven we ons richten op de bedoeling en de maatschappelijke behoefte.

Daarnaast participeren we in samenwerkingsverbanden en belangenbehartiging om tijdig veranderingen te signaleren en zo mogelijk alsnog invloed uit te oefenen.

Toenemend aandeel kwetsbare huurders

Huurders met een zorgvraag en kwetsbare huurders wonen langer zelfstandig thuis, maar ook is er een stijgend aantal huurders dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang. Door cumulatie van kwetsbare groepen in sommige complexen of buurten ontstaat een afnemend gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in de wijken. Om dit risico te beheersen blijven we intensief inzetten op de samenwerking met gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, politie en huurders- en bewonersorganisaties. De extra inzet op leefbaarheid in complexen en wijken is noodzakelijk. Behalve samenwerking met (lokale) partijen willen we ook de huurdersbetrokkenheid bevorderen en de wooncomplexen schoon, heel en veilig houden.

Het risico van het doorbreken van IT- en datasecuritymaatregelen neemt toe

In 2021 was er wederom sprake van een toename van het aantal veiligheidsincidenten op het gebied van IT en data. Daarom achten we dit risico gestegen. Het lijkt erop dat dit meer een zekerheid is geworden dan een risico en er is duidelijk sprake van een wapenwedloop. De beheersing hiervan doen we door een bewuste afweging van gebruiksgemak en (data-)veiligheid bij de inrichting van onze applicaties en een intensivering en uitbreiding van beveiligingsmaatregelen.

In 2021 heeft het bestuur een algemeen onderzoek naar de beheersing van frauderisico's laten uitvoeren. Door de voortdurende COVID-pandemie is dit onderzoek beperkt gebleven tot desk research door het onderzoeksbureau Integis. De conclusie van de rapportage was dat GroenWest de basisvoorwaarden voor integer handelen goed op orde heeft. Het bestuur zal voor de nieuwe organisatie een hernieuwd en interactief bewustzijnsprogramma uitvoeren.

1.8.7 We beheersen de tactische en operationele risico's

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we in control zijn. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is) en zijn we in staat tijdig goede rapportages te maken. En ondanks de toenemende regeldruk blijven we binnen de marges van de wet.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

1.9 We zetten ons vermogen maximaal in

Als corporatie bedienen we bijna 29.000 inwoners van het Groene Hart met ruim 12.000 verhuurbare eenheden en iets meer dan 100 medewerkers. In de krappe woningmarkt zetten we alles op alles om nieuwe woningen te realiseren en zo het tekort aan woningen met een lage huurprijs te verminderen. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 30% en een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement terwijl ons financiële rendement precies genoeg is om dit beleid in continuïteit voort te zetten.

1.9.1 Ons eigen vermogen neemt toe

Ons eigen vermogen is in 2021 gegroeid met € 391,0 miljoen naar € 2.215,4 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor € 381,7 miljoen voort uit de waardegroei van onze woningvoorraad en voor € 9,3 miljoen uit operationeel resultaat na belastingen.

De waardegroei van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt. In ons werkgebied tussen Amsterdam en Utrecht blijft sprake van een sterke woningmarkt waarin de vraag groter is dan het aanbod. De waardegroei van onze totale woningvoorraad in 2021 is met 17,3% nog weer groter dan we in 2020 (8,3%) zagen.

1.9.2 De beleidswaarde is toegenomen

De lage huuropbrengsten in combinatie met ons onderhoudsbeleid gericht op het kunnen door-exploiteren van onze woningvoorraad, leidt tot een veel lagere waarde dan de marktwaarde; de beleidswaarde. De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. Net als de marktwaarde is ook de beleidswaarde sterk gestegen. Eind 2021 bedraagt de beleidswaarde € 1.090 miljoen (2020: € 878,6 miljoen), of circa € 86.000 per woning (2020: € 70.000).

Verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde nader toegelicht

Het verloop van marktwaarde (€ 2.680,1 (2020: € 2.268,0) miljoen) naar beleidswaarde (€ 1.090,0 (2020: € 878,6) miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een plus van € 18,8 (2020: € 75,9) miljoen voor Beschikbaarheid. Door de lage huurprijs en daarmee de relatief hoge huurpotentie, is de

marktwaarde van door-exploiteren bijna net zo hoog als uitponden. Doordat in deze stap ook de overdrachtskosten in de marktwaarde vervallen is er per saldo sprake van een positief effect op de waarde.

De huurpotentie blijkt tevens uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 1.056,4 (2020: € 887,6) miljoen voor Betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. Het door-exploiteren tegen de sociale huurprijs leidt ertoe dat we in de toekomst meer Verhuurderheffing moeten betalen dan in de marktwaarde is voorzien. Dat leidt tot een aanpassing van € 189,1 (2020: € 231,2) miljoen (In de berekeningen is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing). Daarnaast zorgt het door-exploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 338,6 (2020: € 336,9) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze huurders besteden ten opzichte van een marktconforme benadering, leidt tot extra Beheer van € 24,8 (2020: € 9,6) miljoen.

Het verloopt van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2021 kan als volgt worden weergegeven.



1.9.3 De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze

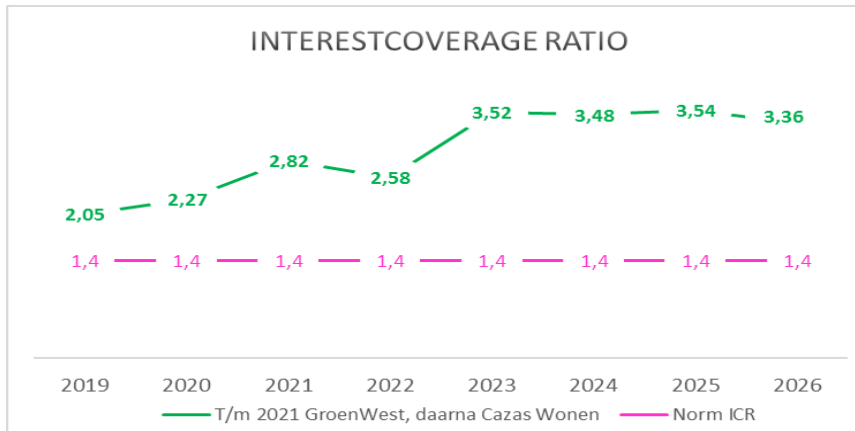
- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

waardebegrippen (€ 1.590,2 miljoen) kan als maatschappelijke bestemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2020 bedroeg dat verschil nog € 1.389,4 miljoen. De stijging van de maatschappelijke bestemming wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde (€ 412,1 miljoen) en de geringere stijging van de beleidswaarde (€ 211,4 miljoen).

1.9.4 We zetten ons vermogen maximaal in en onze kasstromen en financiële positie blijven gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Het planmatige onderhoudsprogramma van de afgelopen jaren, gaf een stevige druk op de ICR. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarieff bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom. In onderstaande grafiek wordt het verloop van de ICR weergegeven, waarbij de waarden vanaf 2022 betrekking hebben op Cazas Wonen.



Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang.

In 2021 hebben we € 17,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2020: € 17,4 miljoen) en € 13,9 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2020: € 24,6 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht voor € 4,4 miljoen afgelost. Deze woningen hebben weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd of verkocht zonder voorwaarden. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 56% (2020: 58%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 20,0 miljoen tot € 461,2 miljoen. In combinatie met de grote stijging van de beleidswaarde daalt onze LtV hiermee van 50% naar 42%.

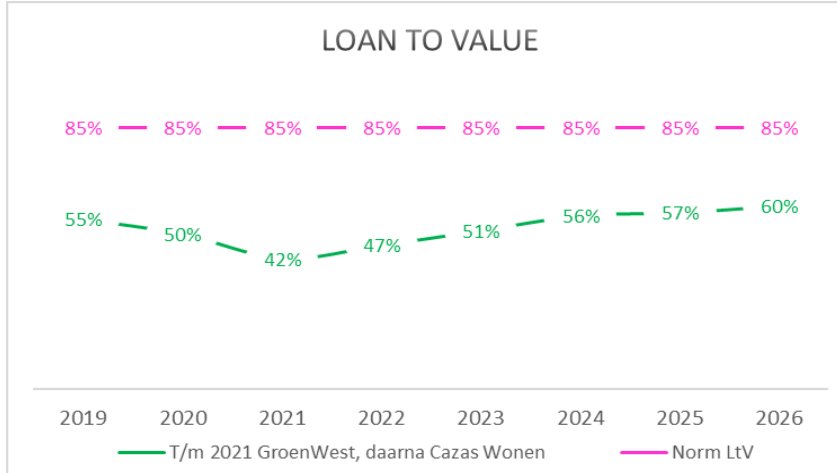
De komende periode van 2022 tot en met 2026 rekenen we voor Cazas Wonen met een investeringsvolume van ruim € 531,7 miljoen (€ 292,7 miljoen nieuwbouw en € 239 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op gemiddeld 240 nieuwbouwwoningen per jaar.

Naast ons investeringsprogramma handhaven we de verkoopstop en ons gematigde huurbeleid. Hierdoor laat onze LtV na de daling in 2021 weer een stijgende lijn zien. Op de lange termijn hebben we voldoende mogelijkheden om onze plannen te beperken tot het niveau dat we binnen de gestelde financiële kaders blijven.

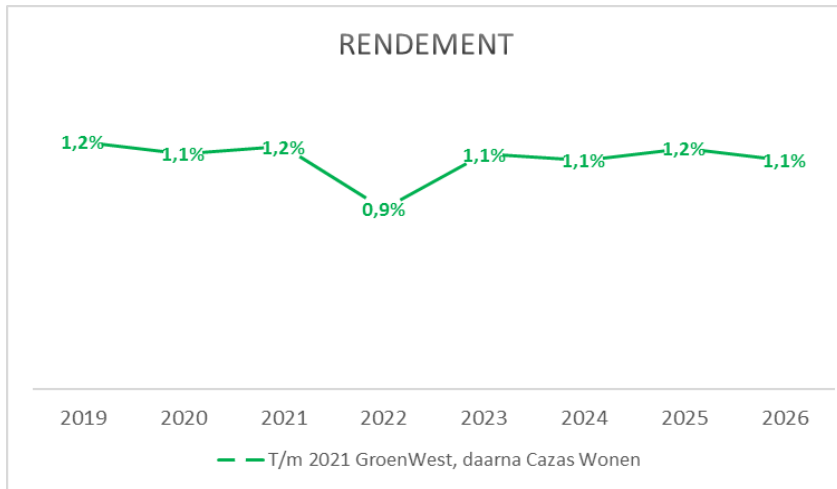
De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 604,9 miljoen) is hoog ten opzichte van de nominale waarde (€ 461,2 miljoen) als gevolg van de lage marktrente. De dekkingsratio blijft door de hoge marktwaarde van het vastgoed echter met 22,9% ruimschoots onder de norm van 70%.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen



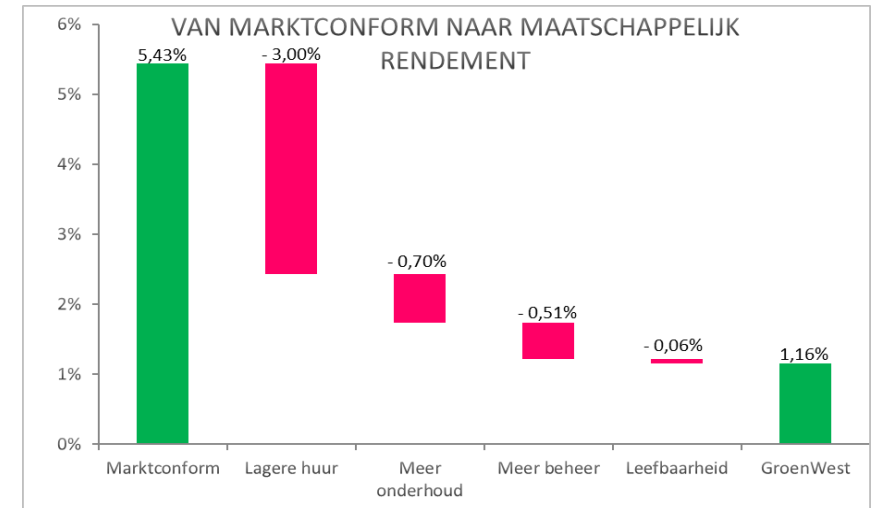
Als gevolg van de sterke stijging van de marktwaarde van ons bezit in combinatie met een lagere exploitatiekasstroom (door relatief hoge onderhoudsuitgaven) voorzien we voor 2022 een dip in het rendement. Als de exploitatiekasstromen vervolgens weer toenemen stijgt het direct rendement mee. De hoge marktwaarde houdt het rendement echter onveranderd laag.



Als we ons rendement afzetten tegen een marktconform rendement, is duidelijk dat we met onze huurkorting het grootste maatschappelijk rendement realiseren. Afgezet tegen de marktwaarde van ons vastgoed laten we daarmee 3,0% rendement liggen, gemiddeld € 5.395 per woning per jaar.

Verder besteden we meer geld aan onderhoud en beheer omdat we ouder bezit blijven exploiteren (in plaats van verkopen) en omdat we meer tijd aan onze huurders besteden. Per saldo scheelt dit 1,21% rendement of € 2.174 per woning per jaar. Onze uitgaven aan leefbaarheid bedragen 0,1% van de marktwaarde (€ 114 per woning per jaar).

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 9.760 (2020: € 8.385) per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseren in 2021 een positieve kasstroom van € 2.077 waar dat in 2020 nog € 1.863 bedroeg. De geringe stijging wordt veroorzaakt door de licht gestegen huurinkomsten en de lagere onderhoudskosten dit jaar.



1.9.5 Operationeel resultaat blijft achter bij begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 9,8 miljoen lager dan de begroting (€ 19,0 miljoen) en lager dan vorig jaar (€ 12,9 miljoen).

Het verschil met de begroting van € 9,2 miljoen wordt in belangrijke mate bepaald door de onder de overige organisatiekosten verantwoorde volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil met Vestia van ruim € 6,0 miljoen. Verder wordt het verschil verklaard door € 0,9 miljoen lagere huuropbrengsten, € 0,5 miljoen minder kosten van verhuur & beheer, € 1,5 miljoen meer onderhoudskosten, € 1,2 miljoen meer directe exploitatiekosten en € 0,1 miljoen meer rentelasten.

De lagere huuropbrengsten worden voornamelijk veroorzaakt door de éénmalige huurverlaging in april en door de huurbevrozing waardoor we in de sociale sector geen regulier huurverhoging hebben gerealiseerd.

Door de lager dan begrote productie konden we minder indirecte kosten toerekenen aan de nieuwbouwprojecten (€ 0,1 miljoen). Verder vielen de directe en indirecte toegekende kosten elk € 0,2 miljoen lager uit. Per saldo resulteert dit in € 0,5 miljoen lagere kosten voor verhuur & beheer.

We realiseren dit jaar € 0,4 miljoen meer aan planmatig uitgevoerd onderhoud. Enerzijds schuiven een aantal projecten door naar 2022 (- € 3,0 miljoen), anderzijds verantwoorden wij € 3,4 miljoen meer aan kosten, die wij in de begroting nog als investering hebben gekwalificeerd. Daarnaast zijn de kosten voor het mutatie onderhoud € 0,9 miljoen hoger en belasten we € 0,2 miljoen meer aan indirecte kosten door.

De directe exploitatiekosten komen hoger uit als gevolg van de hoger dan begrote verhuurderheffing. In de begroting hebben we namelijk rekening gehouden met de realisatie van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor € 2,7 miljoen. Deze verwachten wij nu in 2022 te realiseren. Hier tegenover staat dat we de begrote saneringssteun van € 0,9 miljoen niet hoefden af te dragen. Verder boekten we € 0,2 miljoen minder af aan niet gerealiseerde nieuwbouwprojecten dan begroot en verantwoorden we de inning van het WSW obligo onder de financieringslasten, terwijl wij ze onder de directe exploitatielasten hebben begroot (€ 0,3 miljoen).

De belastinglast valt € 0,6 miljoen lager uit dan begroot. De acute belastinglast over 2021 was € 0,7 miljoen hoger dan begroot als gevolg van de hoger dan voorziene stijging van de WOZ-waarden. De verlaging van de acute last over voorgaande jaren van € 0,5 miljoen en de mutaties in de latente belastingen van € 0,8 miljoen waren niet begroot.

In de **toelichting van de jaarrekening** gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2021 in vergelijking met begroting en 2020 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2020
Exploitatie	28.965	32.222	-3.257	26.556
Overige activiteiten	40	13	27	-3
Overige organisatiekosten	-9.128	-3.408	-5.720	-2.783
Leefbaarheid	-1.428	-1.275	-153	-1.381
Rente	-8.695	-8.558	-.137	-9.538
Operationeel resultaat	9.754	18.994	-9.240	12.851
Netto resultaat verkoop	846	158	688	658
Waardeveranderingen	381.681	1.263	380.418	162.473
Resultaat voor belasting	392.281	20.415	371.866	175.982
Belastingen en resultaat deelnemingen	-1.293	-1.940	-647	-1.770
Resultaat na belasting	390.988	18.475	372.513	174.212

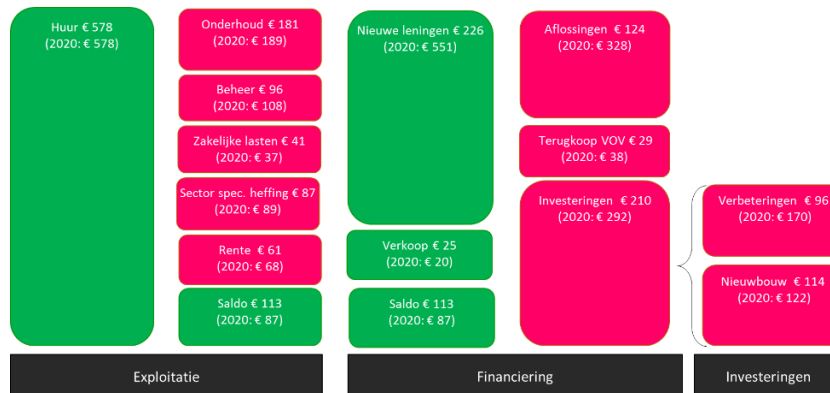
1.9.6 Waar besteden we de huurinkomsten aan?

Hoe besteden wij nu de huur die onze huurders maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 578 huur per woning per maand. Daar betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 181), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 96), zakelijke lasten (€ 41), de verhuurderheffing (€ 87) en rente (€ 61) van. Van de huur blijft dan € 113 over. Dit hebben we aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

We besteedden in 2021 gemiddeld per woning per maand € 210 aan het investeringsprogramma. En we hebben leningen afgelost voor € 124 gemiddeld per maand. Daarnaast kochten we voor gemiddeld € 29 woningen terug die wij in het verleden onder koopgarant verkocht hebben.

Samen met de operationele kasstromen (€ 113) en de beperkte opbrengst van verkopen (€ 25) hebben we gemiddeld € 226 per woning per maand extra geleend om het investeringsprogramma en de aflossingen te kunnen betalen.



1.9.7 Treasury-management

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2021 hebben we bijna € 19 miljoen (2020: € 49 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en bijna € 39 miljoen (2020: € 75 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. Van de aflossingen betrof een bedrag van € 1,2 miljoen een vervroegde aflossing. Het restant van € 17,7 miljoen bestond uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen.

1.9.8 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2020 hebben we de garantstelling voor een lening van € 0,7 miljoen die de Bank Nederlands Gemeente heeft verstrekt aan de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) omgezet in een lening aan DIGH. Hiermee komt de afbouw van de organisatie van DIGH een stap dichterbij.

DIGH heeft deze gelden doorgeleend aan een corporatie in Armenië ten behoeve van een sociaal woningbouwproject. De realisatie van dit project ligt al enige jaren stil en de betreffende corporatie voldoet al net zo lang niet aan haar rente- en aflossingsverplichtingen. DIGH is daarom verwickeld in een uitwintraject van gestelde de zekerheden.

Een nadere toelichting op deze uitstaande vordering en de waardering daarvan is opgenomen in de jaarrekening onder de financiële vaste activa.

1.9.9 Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden expliciete interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

1.10 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV moet GroenWest beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten.

Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten heeft GroenWest een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

Overzicht verbonden ondernemingen

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2021 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

- WoningNet B.V. - Aandeel GroenWest 2,15%
WoningNet voert voor GroenWest de woonruimteverdeling uit. In WoningNet is een deelneming verworven die in verhouding staat tot de grootte van GroenWest ten opzichte van andere deelnemende corporaties. Hierdoor kunnen we de diensten van WoningNet BTW vrij afnemen. GroenWest heeft een deelname van € 96.414 in WoningNet. In de jaarrekening is deze deelneming verantwoord tegen nominale waarde.
- Coöperatie Smart Finance B.A. - aandeel GroenWest 2,04%
GroenWest participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De entreekosten voor de Startersrenteregeling bedroegen € 15.000. De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Per afgesloten startersrentelening betaalt GroenWest 1,2% van het hypotheekbedrag en € 520 aan Social Finance NV. GroenWest heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie. Bij start deelname van GroenWest namen 45 corporaties deel in de coöperatie. Iedere corporatie heeft één stem.

1.11 Bestuursverklaring

Het bestuur van GroenWest verklaart dat GroenWest in 2021 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Woerden, 30 maart 2022

Bestuur Cazas Wonen, rechtsopvolger van Stichting GroenWest

Origineel getekend door mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA





2 Ondernemingsraad



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

2.1 Ondernemingsraad

Het jaar 2021 stond voor de Ondernemingsraad in het teken van de voorbereidingen van de fusie met Provides. Eind 2021 is het startschot gegeven voor de nieuwe corporatie Cazas Wonen. Afgelopen jaar heeft de OR actief en kritisch meegedacht in de voorbereidingen voor de fusie en meerdere keren advies uitgebracht en instemming verleent. Dat is spannend, maar het moet vooral ook heel zorgvuldig gebeuren. Het lijkt op een hardloper die zich klaar maakt voor een belangrijke wedstrijd. Hij heeft de afgelopen weken hard getraind en net zijn warming-up afgerond. Op aanwijzen van de scheidsrechter loopt hij naar de start, terwijl hij zijn benen voor de laatste keer losschudt. Zorgvuldig zet hij zijn voeten in het startblok en schuift ze een keer stevig heen en weer. Hij zet voorzichtig eerst zijn duim tegen de startstreep en daarna zijn wijsvinger ernaast, en herhaalt dit proces voor zijn linkerhand. Een laatste keer alle spieren aanspannen. En nu rustig ademhalen. Hij wacht op het startschot van de scheidsrechter: Ready, Set, GO!

Ready

In 2021 is de samenstelling van de OR niet gewijzigd. Met 7 leden was de OR volledig bezet en waren alle taken goed verdeeld. Ondanks dat de focus dit jaar voor een groot deel lag op de fusie met Provides hebben we ook aandacht aan andere onderwerpen kunnen geven, zoals bijvoorbeeld de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder en de gevolgen van het coronavirus.

Naast het geven van advies heeft de OR in 2021 in verschillende trajecten geparticipeerd. Zo was een afvaardiging aanwezig bij de onderhandelingen tussen de vakbonden en besturen over het sociaal plan en hebben we deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken voor een nieuwe directeur-bestuurder. We hebben meegeholpen in de zoektocht naar een nieuwe naam voor de fusiecorporatie en het bijbehorende logo. Daarnaast hebben we een bijdrage geleverd aan invulling geven aan het hybride werken.

Gelukkig hebben we dit allemaal niet alleen hoeven doen. Met betrekking tot de fusie hebben we ons laten ondersteunen door een externe adviseur. Daarnaast hebben we de kennis en kunde van de vakbonden kunnen gebruiken. We hebben over onze positie kunnen nadenken met ondernemingsraden van andere corporaties en hebben intensief samengewerkt met de OR van Provides.

De vaste vergaderstructuur met het bestuur bleek voor alle ontwikkelingen niet voldoende, hierdoor is de vergaderfrequentie opgeschroefd. We zijn goed betrokken bij alle besluiten en hebben vaak input kunnen leveren op het moment dat het nog van betekenis was, door extra vergaderingen in te plannen wanneer dat nodig was. Zowel de OR als het bestuur zijn hier flexibel mee omgegaan.

Set

Een belangrijk markeerpunt voor de OR in deze periode was dat we pas een advies over de fusie konden geven als er een sociaal plan was overeengekomen. Hierdoor is het gesprek met de vakbonden over het sociaal plan eerder gevoerd. De OR heeft in 2021 twee keer een initiatiefvoorstel ingediend. De eerste ging over het verhogen van de thuiswerkvergoeding: middels een adviesaanvraag is dit initiatief van de OR grotendeels overgenomen. Daarnaast heeft de OR via een initiatiefvoorstel input geleverd voor het profiel van de nieuwe directeur-bestuurder. We hebben duidelijk teruggezien dat ons initiatiefvoorstel is verwerkt in de profielschets.

In 2021 heeft de OR 12 keer advies uitgebracht. De volgende adviezen gingen over de fusie: de externe adviseur om fusie te begeleiden, juridische ondersteuning om fusie te begeleiden, het principebesluit tot fusie, due diligence onderzoek, definitieve fusie besluit en het organisatieontwerp na fusie.

Daarnaast hebben we advies uitgebracht over: het nieuwe DMS (data management systeem), de overgang naar Tobias365 (primaire systeem), de benoeming Interim bestuurder, de benoeming directeur-bestuurder, de thuiswerkvergoeding en het hybride werken. De OR heeft in 2021 twee instemmingsaanvragen behandeld: over het BHV -plan en de secundaire arbeidsvoorwaarde na de fusie

GO!

We zijn gestart in de nieuwe organisatie Cazas Wonen. En de kans is groot dat we ergens nog wel een horde tegenkomen. Eigenlijk weten we ook niet goed hoe groot de afstand is die we moeten afleggen en waar we gaan eindigen. Maar de OR van inmiddels Cazas Wonen heeft er vertrouwen in dat we met elkaar een mooie organisatie kunnen neerzetten. Een woningcorporatie waar je graag wil werken, en waar huurders graag een woning huren.





3 Raad van Commissarissen



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij GroenWest. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur.

Ook voor 2021 waren de ambities groot: versnellen van de nieuwbouwproductie, te beginnen met het vinden van voldoende locaties voor nieuwe woningen. Daarnaast de voortdurende inzet op klanttevredenheid, duurzaamheid, verstevigen van de samenwerking in de wijken en het leggen van nieuwe verbindingen. We hebben gezien dat de organisatie zich in ook in het corona-jaar 2021 onverminderd heeft toegelegd op het behalen van de doelstellingen. Medewerkers hebben ondanks de bijzondere omstandigheden een grote inzet geleverd.

Dit jaar hebben de voorbereidingen voor een fusie met woningcorporatie Provides in IJsselstein definitief vorm gekregen. Op 31 december is de fusieakte getekend zodat beide organisaties per 1 januari 2022 als Cazas Wonen verder gaan. Met de fusie willen we bovenal bereiken dat er meer en sneller nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast stelt de fusie Cazas Wonen in staat de betaalbaarheid beter te waarborgen en de dienstverlening verder te versterken.

3.1 Over besturen en toezicht houden

3.1.1 De Governancecode en de Woningwet

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat GroenWest de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

3.1.2 Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen GroenWest. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Legitimatie

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van GroenWest zijn omschreven. In het reglement Raad van Commissarissen staat zijn werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad met commissies werkt: de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

Toezichtskader

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders zoals Woningwet, BTIV en RTIV, de Governancecode, de rapportages van de externe toezichthouders Aw en WSW, de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen, prestatieafspraken met de gemeenten en de vierjaarlijkse visitatierapportage. Daarnaast zijn er interne kaders zoals de statuten, het reglement Raad van Commissarissen inclusief visie op toezicht, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury- en investeringsstatuut en het integriteitsbeleid- en de klokkenluidersregeling. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, het meerjareninvesteringsplan, portefeuillestrategie, financieringsstrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren)begroting en treasuryjaarplan, het investeringsstatuut en het interne controleplan.

3.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

3.2.1 Eigen visie op toezicht

In zijn toezicht richt de Raad van Commissarissen zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de huurders en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van GroenWest.

De Raad hanteert als uitgangspunten:

- a. een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van GroenWest;

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

- b. vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder;
- c. passend samenspel met de directeur-bestuurder;
- d. proactief opereren;
- e. in overleg met de bestuurder passend contact met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers;
- f. aandacht voor cultuur en gedrag binnen de RvC en uitdragen van de kernwaarden van GroenWest in haar handelen.

De RvC en bestuurder hanteren een gezamenlijke visie op toezicht. Een goed samenspel tussen bestuur en toezicht stelt eisen aan de inrichting van governance en aan de houding en gedrag van zowel bestuurder als toezichthouder. Belangrijk voor GroenWest zijn daarin: vertrouwen als basis, actief verantwoorden en leren, heldere rollen en taken en bevoegdheden en voldoende checks en balances. De basis van het samenspel tussen bestuur en toezicht is 'het goede gesprek' tussen bestuur en raad van commissarissen. Een goed gesprek kan alleen plaatsvinden op basis van een relatie van gepast vertrouwen. Waarbij sprake is van een open en transparante uitwisseling van kwalitatief goede informatie en een helder toetsingskader. Voor GroenWest betekent 'het goede gesprek' verder dat er binnen de verhoudingen tussen bestuur en raad van commissarissen ruimte is om twijfels en dilemma's te delen en in openheid te bespreken. We gaan daarbij niet op elkaars stoel zitten – we respecteren ieders rol - maar durven elkaar wel open te bevragen over aannames, het besluitvormingsproces en de informatiekwiteit en gaan een schurend gesprek niet uit de weg.

3.2.2 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van GroenWest en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In het jaarplan 2021 zijn de concrete voornemens voor 2021 verwoord. De Raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de tertiaalrapportages en gesprekken met de bestuurder en medewerkers in de organisatie. 2021 was het derde 'uitvoeringsjaar' van het Ondernemingsplan 2019+: 'Samen werken aan een stevige thuisbasis'. Er is gewerkt langs de lijn van de vijf speerpunten:

- Meer huishoudens op hun plek;
- Uitstekende dienstverlening;

- Duurzaam én comfortabel wonen;
- Zorgen voor wonen met zorg;
- Samenwerken aan inclusieve wijken.

Er zijn diverse presentaties gehouden over verschillende thema's: de stand van zaken ketensamenwerking in het Vastgoed Onderhoud, de benchmarkontwikkeling van de Vastgoedportefeuille, het due diligence onderzoek voor de fusie en over het samenwerkingsverband A+ en haar readinessprogramma Tobias 365.

Fusie met woningcorporatie Provides in IJsselstein

In het voorjaar hebben GroenWest en Provides in IJsselstein besloten om hun intensieve samenwerking om te zetten in een traject tot een fusie per 1 januari 2022. Dit is bekrachtigd met de ondertekening van de fusie-intentievereenkomst. In een meerwaardedocument is de balans opgemaakt van de periode van intensieve samenwerking, de volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde en het wenkend perspectief. Het doel van de krachtenbundeling is het meer en sneller realiseren van nieuwe woningen, beter waarborgen van betaalbaarheid en verder versterken van de dienstverlening. De beide raden hebben een efficiencyparagraaf opgesteld met verschillende componenten van beheerlasten professionaliteit en efficiency van de organisatie in relatie tot doelstelling en ambities tijdens en na de fusie.

De RvC heeft op 30 juni het bestuursbesluit tot het ondertekenen van het voornemen van de fusie ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd. Daarna zijn de voor fusie noodzakelijke verdere stappen gezet. Alle voorbereidingen hebben in december geresulteerd in het door de RvC goedgekeurde definitieve fusiebesluit. We willen daarbij onze tevredenheid benadrukken over de zorgvuldige wijze waarop alle belanghouders van GroenWest in de fusievoorbereidingen zijn meegenomen

De Raad heeft de voortgang van de samenwerking, het verloop van het fusieproces, de tussentijdse resultaten en vervolgstappen scherp gevolgd. Ook het verdiepend risico-onderzoek is besproken in de afzonderlijke raden. Formeel te nemen bestuursbesluiten gedurende het fusieproces zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de beide RvC's afzonderlijk. De huurdersverenigingen en ondernemingsraden van beide organisaties zijn intensief betrokken geweest in



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

het proces, er is structureel overleg gepleegd en zij hebben in hun formele rol ook diverse adviesaanvragen c.q. instemmingsaanvragen gehad.

Er is een overleg ingesteld tussen de voorzitters van de afzonderlijke RvC's, de bestuurders en adviseurs waarin regelmatig overleg is gepleegd en gerapporteerd. Daarnaast is er periodiek overleg geweest tussen de voorzitter van de RvC en bestuurder alsmede de voorzitters van beide RvC's onderling. Zo is op een planmatige en beheerste wijze gewerkt aan de fusie tussen Provides en GroenWest.

3.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. De auditcommissie bespreekt het werkplan van de bedrijfscontroller en de rapportages over de voortgang daarvan. De bedrijfscontroller informeert de Raad gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de auditcommissie het controleplan van de accountant en geeft hiervoor input.

In de auditcommissie zijn de jaarrekening 2020, het jaarverslag 2020 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder in het bijzijn van de accountant. Voorafgaand aan de RvC-vergadering op 30 maart 2021 heeft het jaarlijks gesprek tussen de Raad en de accountant plaatsgevonden (buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder). In de auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2021 onder andere het controleplan 2021 en de managementletter 2021 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2022 GroenWest inclusief de meerjarenprognose is op 17 november door de Raad goedgekeurd. De geconsolideerde begroting Cazas Wonen is in een gezamenlijke vergadering van de RvC GroenWest en Provides goedgekeurd.

De Raad bespreekt een aantal maal per jaar de ontwikkeling van de belangrijkste risico's van GroenWest met de bestuurder. Dit gebeurt standaard vooral aan de hand van de managementrapportages en de rapportage van de bedrijfscontroller. Daarnaast bespreekt de RvC jaarlijks de update van de strategische risico's. In 2021 is dit gebeurd in februari. Daarbij maken we gebruik van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent. Deze is voorafgaand besproken

in de auditcommissie. Tegen het einde van 2021 is het proces van herziening voor 2021/22 gestart. De jaarlijkse update van de strategische risico-inventarisatie vormt de basis voor de risicoparagraaf in dit jaarverslag. Via de tertiaal rapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van het bestuur, de bedrijfscontroller en de accountant, komt de Raad tot het oordeel dat GroenWest de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

In 2021 heeft het bestuur een algemeen onderzoek naar de beheersing van frauderisico's laten uitvoeren. Door de voortdurende COVID-pandemie is dit onderzoek beperkt gebleven tot desk research door het onderzoeksbureau Integris. De conclusie van de rapportage was dat GroenWest de basisvoorwaarden voor integer handelen goed op orde heeft. De raad heeft kennis genomen van de bevindingen en begrijpt de keuze van het bestuur om een hernieuwd en interactief bewustzijnsprogramma voor de hele organisatie na de fusie uit te willen voeren.

In februari en in november heeft de raad het bestuursbesluit mee te werken aan de leningenruil van ter versterking van de financiële positie van Vestia goedgekeurd. Hiermee nam GroenWest haar verantwoordelijkheid binnen de onderlinge solidariteit van het corporatiebestel.

3.2.4 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Algemeen

In 2021 is de Raad periodiek geïnformeerd over de (voortgang van de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van GroenWest. Het bod op de prestatieafspraken is in het voorjaar besproken en de prestatieafspraken zijn in november ter goedkeuring voorgelegd. Een aantal belangrijke prestaties van de organisatie wil de Raad benoemen:

- Gemiddelde score op klanttevredenheid is bestendig (B-score in de Aedes-benchmark).
- Ondanks dat we onder het sectorgemiddelde zitten, dit jaar net geen A-score bedrijfslasten Aedes-benchmark.
- Het onderhoudsprogramma, bij 1.150 woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd en bij 315 woningen groot onderhoud.



- Energielabel B al eind 2019 behaald en een A-score op het gebied van duurzaamheid. Door een wijziging in de meetsystematiek kwamen we eind van het afgelopen jaar weer net boven gemiddeld een label B.
- Het actief opzoeken van samenwerkingspartners om te zorgen dat huurders de juiste zorg krijgen en overlast wordt voorkomen, o.a. door het PGA overleg met de gemeente (persoonsgerichte aanpak).
- Het letterlijk zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de wijken, o.a. met onze wijkbeheerders en zo op een goede manier in verbinding te blijven, ook in tijden van corona;
- Duurzaam succesvol huurincasso beleid, ook in coronatijd, met als resultaat relatief weinig gedwongen uitzettingen en een lage absolute en relatieve huurachterstand.
- Voortgang in de nieuwbouwpoging:
 - Verwerving en contracteren van o.a. het HOTA project Leidsche Rijn (circa 243 woningen)
 - Start realisatie van 152 woningen, waaronder FNV locatie De Houttuin in Woerden (82 woningen) en de projecten Bernhardlaan en Gosewijn van Aemstelstraat in Mijdrecht (45 woningen)
 - Oplevering van 93 nieuwe woningen en 2 gemeenschappelijke ruimten, waaronder Park Hoge Woerd in Leidsche Rijn en de locatie Nijvelt in de Meern. Beide projecten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Klachtenbehandeling

Op 21 september 2021 is het jaarverslag van de regionale Klachtencommissie besproken in de vergadering van Raad van Commissarissen. Er is aandacht besteed aan onze leerpunten en de daarna doorgevoerde procesverbeteringen.

3.2.5 Toezicht op de stakeholderdialoog

In 2021 is er op verschillende manieren vormgegeven aan de stakeholderdialoog. Vanwege de zeer wisselende mogelijkheden voor fysieke bijeenkomsten zijn dit jaar geen aparte fysieke bijeenkomsten georganiseerd, denk aan de belanghouderbijeenkomst, de bijeenkomst met betrokken bewoners (ambassadeurs) en de bewonerscommissies.

Er is regulier contact van de RvC met de huurdersvereniging en OR. Zeker ook dit jaar voor de fusie en de werving van de nieuwe bestuurder. De periodieke overleggen zijn deels digitaal en deels 'live' doorgaan. De RvC heeft in het kader van de fusie een extra 'live' bijpraat overleg georganiseerd met de OR. Verder is

afgesproken dat de RvC zo veel mogelijk aansluit op natuurlijke momenten. Dit heeft in 2021 minder zijn beslag gekregen. Juist omdat er door corona minder bijeenkomsten met huurders, evenementen zoals opleverfeestjes en andere momenten met belanghouders zijn georganiseerd. De bijeenkomsten die er waren, waren vaak digitaal. Gelukkig was het mogelijk om in oktober een gezamenlijke personeelsbijeenkomst voor GroenWest en Provides waar ook de RvC ruim vertegenwoordigd was. De RvC heeft intensief contact gehad met de RvC van Provides en is met een excursie rondgeleid door IJsselstein. Verder wordt de Raad via de bestuursmededelingen op de hoogte gehouden van onder andere de diverse contacten met stakeholders en bestuurlijke overleggen met gemeenten.

3.2.6 Toezicht op verbindingen

GroenWest voert haar activiteiten in principe volledig uit in de stichting en kent een zeer beperkte verbindingenstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,15%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%). Onze garantiestelling voor DIGH is in 2020 een vordering geworden, doordat we de lening hebben overgenomen en afgelost. De uitwinning van de zekerheden daaronder loopt. We hebben geen verbindingen hebben waar we invloed van betekening op kunnen uitoefenen.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2018 is KPMG benoemd als accountant voor de periode 2019 – 2022. De jaarlijkse contacten met de accountant verlopen als volgt:

Wat	AC	RvC
Controleplan accountant	Bespreking auditplan in Auditcommissie	Auditplan ter informatie aan RvC.
Managementletter	Accountant bij bespreking aanwezig	Bespreking zonder aanwezigheid accountant
Accountantsverslag (Rapportage Jaarrekening / jaarverslag)	Accountant bij bespreking aanwezig	Accountant bij bespreking aanwezig
Gesprek RvC / accountant zonder directeur-bestuurder	Geen	Accountant spreekt jaarlijks met RvC zonder bestuur (voorafgaand aan bespreking accountantsverslag bij de jaarrekening)

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

3.3 Raad van Commissarissen in werkgeversrol

3.3.1 Invulling werkgeversrol bestuur

De Raad vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Mevrouw Verdooren is als directeur-bestuurder per 1 december 2020 voor de tweede maal herbenoemd. Zij heeft per 1 april 2021 een andere betrekking aanvaard. Voor de korte termijn heeft de RvC een interim bestuurder geworven: de heer Stubbé. Voor de definitieve invulling van de ontstane vacature is deze zomer een wervingstraject uitgevoerd. Per 1 december 2021 resulteerde dit in de indiensttreding van mevrouw Spanjaard als directeur bestuurder van GroenWest en beoogd bestuurder van de fusieorganisatie Cazas Wonen.

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de directeur-bestuurders en de interim bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. De nevenfuncties van de (interim) directeur-bestuurders zijn afgestemd met de RvC.

Vanwege de opzegging van mevrouw Verdooren begin 2021 is besloten geen beoordelingsgesprek met de bijbehorende gesprekscyclus te organiseren over het bestuursprestatiecontract 2020. De voortgang en realisatie van de geformuleerde ambities is o.a. gevolgd via de reguliere managementrapportagestructuur, maandelijkse gesprekken bestuurder en voorzitter RvC en reguliere vergaderingen van de RvC en de AC en deze is positief.

Voor 2021 is de uitvoering van het jaarplan 2021 en de verdere fusievoorbereidingen centraal gesteld. Daarbij kreeg de interim-bestuurder de opdracht om het samenwerkings- en fusietraject in goede banen te leiden. Het MT stuurde de dagelijkse werkzaamheden van de organisatie aan, in nauwe samenwerking met de interim-bestuurder.

De RvC heeft de remuneratiecommissie gevraagd om in eerste instantie een interim bestuurder te werven en de RvC van de fusieorganisatie gevraagd om de werving te organiseren van de bestuurder voor de nieuwe organisatie. betrokken. Er zijn door de remuneratiecommissie diverse gesprekken gevoerd met o.a. MT,

OR en medewerkers om input op te halen over de invulling van de ontstane vacature, het gewenste profiel en het wervingstraject. Bij beide trajecten zijn leden van de OR, MT, RvC van GroenWest als ook Provides betrokken. De trajecten zijn begeleid door een extern bureau.

Drs. K.L. (Karin) Verdooren, geboren 19 oktober 1962

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Benoemd 1 december 2012 tot en met 30 november 2016 Herbenoemd 1 december 2016 tot en met 30 november 2020. Herbenoemd 1 december 2020 -einde dienstverband 30 maart 2021.
PE-punten april 2018-april 2021	212 (waarvan 2 tot april 2021)
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties, per 1-1-2017. Bestuurslid sinds 2015. Lid Raad van Toezicht De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Leiden e.o. (per 1-10-2019) Lid bestuur Stichting Noodopvang Dakloze Vreemdelingen Utrecht (SNDVU) (per 23-5-2019)

Mr. T.P.M. (Theo) Stubbé, geboren 8 november 1960

Functie	Interim directeur-bestuurder
Benoemd	Benoemd 1 april 2021 tot 1 december 2021
PE-punten 2021	8
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurslid Rotary Amersfoort Directeur – eigenaar Blauw b.v. en Blauw2025 b.v. Stichting Cellenbroederskapel Maastricht Oecumenische Wijkraad het Brandpunt Dekenale bestuur Utrecht Initiatiefnemer en voorzitter Bewonersvereniging Kersenbaan Actief in Amersfoort Initiatiefnemer van 'Het Nieuwe Samenwerken'; een beweging voor burgerparticipatie in Amersfoort. Deelnemer 'De Gemeenteraad van de Toekomst' Initiatiefnemer en secretaris Stichting Bewoners033.nl. Tot heden: diverse vrijwilligersactiviteiten, o.a. bij ouderenzorg, voedselbank en beroepenmarkt.



Drs. S. (Saar) Spanjaard, geboren 10 februari 1976

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Benoemd 1 december 2021 tot en met 30 november 2025
PE-punten 2021	25
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur eigenaar Saar Advies • Gevolmachtigde Douma projectmanagement • Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Zoetermeer • Lid beoordelingscommissie SIA Nationaal Regieorgaan Praktijkgericht onderzoek

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening, paragraaf 4.12.3.

3.3.2 Organisatiecultuur en verantwoorde bedrijfsvoering

Er is een open en integere cultuur in de organisatie waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de effecten daarvan op de gewenste organisatiecultuur. De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de bedrijfscontroller. Een voorbeeld van de cultuur waarvan de Raad heeft kennisgenomen is de wijze waarop projectgroepen met medewerkers van GroenWest en Provides samen enthousiast aan de slag zijn gegaan om de samenwerking op thema's verder vorm te geven. Daarnaast blijkt het eigenaarschap en de flexibiliteit van medewerkers uit de wijze waarop zij op alternatieve manieren toch met onze huurders in contact zijn geweest tijdens corona en uit de wijze waarop de organisatie de omschakeling naar het thuiswerken heeft gemaakt en de dienstverlening op niveau heeft gehouden.

Bestuur en MT stellen kaders waarbinnen de inhoudelijke experts van de organisatie hun werk zo optimaal mogelijk doen, met regelmatige en tijdige rapportages over voortgang en belangrijke besluitvorming dienaangaande.

Het managementteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook jaarlijks in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van GroenWest bij hun leidinggevendenden doen, de besprekingen in werkoverleggen en meldingen op MT-niveau. Het heeft als doel de belangrijkste

en meest actuele dilemma's inzichtelijk en bespreekbaar te maken, zodat hier intern van geleerd kan worden en in voorkomende gevallen eenduidig mee kan worden omgegaan. Er speelde in 2021 één integriteitskwesitie met potentiële gevolgen voor de goede bedrijfsvoering. Er zijn met betrokkenen duidelijke afspraken gemaakt over de omgang hiermee. Vanwege corona is er dit jaar geen bijeenkomst over integriteit voor het hele personeel georganiseerd, maar er is gevraagd om er in de verschillende teamoverleggen expliciet bij stil te staan.

3.4 Over de Raad van Commissarissen
3.4.1 Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is pluriform. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, digitalisering, vastgoedmanagement en -ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

De heer Dijkstra heeft per april afscheid genomen van de RvC wegens het beëindigen van de tweede benoemingstermijn. Hierdoor is de samenstelling van de audit- en remuneratiecommissie gewijzigd. Mevrouw Topper heeft nu zitting in de Auditcommissie en mevrouw Huffstadt is vicevoorzitter.

Bij het voorsorteren op de fusie met Provides heeft er afstemming tussen beide RvC's plaatsgevonden. De RvC GroenWest heeft besloten om de vacature niet in te vullen en in 2021 verder te gaan met vier RvC-leden tot aan de fusie. Bij de RvC Provides liep de werving van een nieuwe commissaris, tevens beoogd commissaris in de fusieorganisatie. Mevrouw Topper heeft namens de RvC GroenWest deelgenomen aan dit wervingstraject bij Provides. Hiermee zijn er vanuit beide organisaties samen zes RvC-leden die de RvC van Cazas Wonen zullen gaan vormen.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen over 2021:

Naam	Functie	Termijn
De heer mr. C.E. Schouten	Voorzitter	01-11-2018 tot 01-11-2022 *h
De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Vicevoorzitter	02-04-2017 t/m 01-04-2021
De heer mr. B. de Vries	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2020 t/m 31-12-2023
Mevrouw ir. M. Huffstadt	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2021 t/m 31-12-2024
Mevrouw Drs. G. Topper	Lid	25-09-2019 t/m 24-09-2023 *h

* h=herbenoembaar

De heer mr. C.E. Schouten, geboren op 9 januari 1961	
Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Commissie / expertise	Lid remuneratiecommissie / Juridische Zaken / Governance
Benoemd	1 november 2018
Aftredend per	1 november 2022 (herbenoembaar)
PE-punten 2021	2, verevening met 2020
Functie dagelijks leven	MfN Register-mediator bij ReulingSchutte in Amsterdam
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Texels Museum, per 1 juli 2020

De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS, geboren op 12 mei 1962	
Functie	Lid, vicevoorzitter vanaf mei 2015
Commissie / expertise	Lid auditcommissie
Benoemd	2 april 2013, herbenoemd 2 april 2017
Afgetreden per	2 april 2021 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2021	-
Functie dagelijks leven	Partner bij Real Return BV/eigenaar Dijkraad
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, Zorgpartners Midden-Holland, Gouda, per 1-3-2019 Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, woningcorporatie SOR, Rotterdam, per 1-1-2020 Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, woningcorporatie Rentree, Deventer, per 1-9-2020

De heer mr. B. de Vries, geboren op 13 september 1958	
Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie / expertise	Voorzitter auditcommissie / Financieel-Economisch
Benoemd	1 januari 2016, herbenoemd 1 januari 2020
Aftredend per	31 december 2023 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2021	7
Functie dagelijks leven	Managing director Finamar B.V. en exploitant van B&B Droomgaard
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen (NBZ) Lid Raad van Commissarissen Qua Wonen, Bergambacht. Voorzitter Raad van Commissarissen NNPC, onderlinge verzekeringsmaatschappij (P&I club), Haren Voorzitter Raad van Commissarissen, Humanitas Huisvesting in liquidatie

Mevrouw ir. M. Huffstadt, geboren op 5 januari 1954	
Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie) Vicevoorzitter per 1 april 2021
Commissie / expertise	Voorzitter remuneratiecommissie / Volkshuisvesting / Vastgoed
Benoemd	1 januari 2017, herbenoemd 1 januari 2021
Aftredend per	31 december 2024 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2021	5
Functie dagelijks leven	Partner Breebaart & Huffstadt bv / directeur van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (WOM DHZW)
Nevenfuncties	Lid bestuur Eurostevo studiereizen Restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed

Mevrouw Drs. G. Topper, geboren op 2 januari 1962	
Functie	Lid
Commissie / expertise	Lid auditcommissie per april 2021/ Digitalisering
Benoemd	25 september 2019
Aftredend per	24 september 2023 (herbenoembaar)
PE-punten 2021	11
Functie dagelijks leven	TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim management en bedrijfskundig advies Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen
Nevenfuncties	n.v.t.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

3.4.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van GroenWest (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de Raad zijn onafhankelijk en handelen conform de principes en criteria van de Governancecode (bepaling 3.28). Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Alle leden van de Raad hebben de integriteitsverklaring behorende bij het integriteitsbeleid van GroenWest ondertekend.

In 2021 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van GroenWest.

Introductieprogramma nieuwe RvC leden

Nieuwe leden van de Raad krijgen een uitgebreid introductie en kennismakingsprogramma. In 2021 zijn er geen nieuwe leden toetreden.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de Raad was dit jaar met externe begeleiding en buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Ter voorbereiding heeft met alle leden, de bestuurder en bestuurssecretaris een interview plaatsgevonden. Met dat als basis heeft op 8 december heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden. Daarbij is teruggeblikt op de werkzaamheden van het afgelopen jaar (toezichthouder, werkgever, klankbord). Maar vooral is uitgebreid gekeken naar de gang van zaken in het fusietraject, de eigen rol als RvC en eigen functioneren, zowel van de RvC als geheel als van de leden.

Permanente educatie

De leden van de Raad hebben in 2021 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC leden hebben deelgenomen aan diverse masterclasses waaronder Financien voor Commissarissen en Toezichthouders, de bestuurskamer en nieuwbouwinvesteringen & Veerkrachtwijken en toezicht. Voor alle leden van de

RvC GroenWest en Provides samen is masterclass georganiseerd over fysiek ruimtelijke ontwikkelingen in de metropoolregio Utrecht en de opgave/kansen voor GroenWest/Provides.

Bezoldiging van de Raad

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 22.750. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 15.200 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens.

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de toelichting van de jaarrekening, paragraaf 4.12.1.

3.4.3 Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad negenmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Bij de RvC vergadering in juni is door de RvC Provides een rondleiding door het woningbezit in IJsselstein verzorgd.

Er is driemaal gezamenlijk vergaderd met de RvC Provides in het kader van de samenwerking en opmaat naar de fusie. Begin van het jaar over het principe besluit tot fusie, in juni over het fusievoorstel/besluit, statuten en de efficiency paragraaf. In december is door beide RvC's in gezamenlijkheid het jaarplan en begroting 2022 Cazas Wonen goedgekeurd.

Lopende het jaar is er maandelijks overleg geweest tussen beide voorzitters van de RvC's, bestuurders voor het bespreken van de voortgang in de schakelgroep. De RvC GroenWest heeft ook onderling intern frequent overleg gevoerd en afgestemd over de voortgang van o.a. de procedure werving en selectie (interim)bestuurder, de stukken in opmaat naar de fusie, zoals de efficiency paragraaf. Daar waar van toepassing heeft in reguliere RvC vergadering besluitvorming plaatsgevonden.

Maandelijks hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder overleg. In de interim-periode namen ook de MT-leden deel aan dit overleg. De voorzitter heeft in overleg met de directeur-bestuurder de agenda voor de reguliere vergaderingen vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen tijdens de (reguliere) vergaderingen waren:



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Beleid

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten: beleidsbrief 2022, jaarplan GroenWest 2022 inclusief de begroting, treasury jaarplan 2022 en het bod 2022 op de woonvisies van de gemeenten respectievelijk de prestatieafspraken 2022 met de gemeenten. De leningruil met Vestia en uitstel visitatie naar 2023

Goedkeuring

De Raad van Commissarissen heeft daarnaast zijn goedkeuring verleend aan onder meer de volgende bestuursbesluiten:

- Het principe besluit tot fusie en ondertekening van de fusie-intentievereenkomst in maart; voorbesluit tot aangaan van fusie en statutenwijziging (juni) en definitief besluit tot fusie en statutenwijziging in december
- Definitiefase nieuwbouw project HOTA (v.h. E9) in Utrecht en de projectopdracht nieuwbouw Kloosterweide Vleuten.

Verslaglegging

Goedkeuring van het jaarverslag en vaststellen jaarrekening 2021, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2020. Verder heeft de Raad de tertiaal rapportages, het jaarverslag Klachtencommissie KWRU, de rapportages van de bedrijfscontroller en de managementletter van de accountant besproken.

Interne zaken

Het jaarverslag van de RvC en verslag van de remuneratiecommissie, rooster van aftreden, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen, de werving- en selectie van een interim bestuurder en een bestuurder en vervolgens de respectievelijke benoeming, het vaststellen jaarbeloning RvC, compliance kalender Governancecode en intern controleplan 2022. Besluit tot benoeming van twee leden RvC Provides tot commissarissen Cazas Wonen per moment van het van kracht worden van de fusie.

Informatievoorziening

De tertiaalrapportages van het bestuur/management, de tertiaalrapportage van de bedrijfscontroller en de maandelijkse (schriftelijke) bestuursmededelingen behoren tot de standaard informatievoorziening van de Raad vanuit de organisatie. De Raad heeft jaarlijks overleg met de bedrijfscontroller, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Gesprekspunten waren onder meer de

ontwikkeling van de interne beheersing, de aandachtspunten tijdens het fusietraject en de omgang/werkrelatie met de bestuurder. Ook heeft de Raad een jaarlijks gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad.

Alle besluiten worden geregistreerd. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

3.4.4 Vergaderingen van de commissies

De Raad van Commissarissen had in 2021 een remuneratie- en een auditcommissie. Het onderhouden van contacten met stakeholders gebeurt door alle leden van de Raad.

Remuneratiecommissie

In 2021 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Huffstadt en de heer Schouten. Begin 2021 heeft de bestuurder mevrouw Verdooren aangegeven per 1 april de overstap te maken naar een andere woningcorporatie als directeur-bestuurder.

De remuneratiecommissie heeft zich bezig gehouden met de werving en selectie van een interim bestuurder en aansluitend de werving van een nieuwe bestuurder c.q. beoogd bestuurder van de fusieorganisatie. Daarbij heeft ze zich laten begeleiden door een extern bureau. In het traject was ook een rol weggelegd voor de RvC en bestuurder Provides, de beide OR-en de gezamenlijke huurdersverenigingen. De remuneratiecommissie heeft de besluitvorming van de Raad over de benoeming, beloning van de (interim) directeur-bestuurder en de vergoeding van de Raad voorbereid, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast volgde uit het rooster van aftreden het einde van de tweede termijn van de heer Dijkstra. Anticiperend op de fusie is besloten om de vacature niet te vervullen en in 2021 met vier leden door te gaan. Daarnaast heeft zij de voorbereiding van de extern begeleide zelfevaluatie in december verzorgd en de voorbereiding van de startbijeenkomst voor de RvC Cazas Wonen in januari 2022.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2021 uit de heer De Vries (voorzitter) en de heer Dijkstra (tot april 2021) en mevrouw Topper als opvolger van de heer Dijkstra. De commissie is zesmaal bijeen geweest. De auditcommissie heeft gesprekken met de accountant gevoerd over de concept accountantsrapportage bij de jaarrekening en de managementletter 2021. Belangrijke onderwerpen in de vergaderingen waren: de markt- en beleidswaarde, portefeuillemonitor en projectenrapportage, de migratie van het applicatielandschap door de aanstaande fusie (waaronder Tobias365), de tertiaalrapportages, de rapportages van de bedrijfscontroller, de Aedes-benchmark, de jaarstukken 2020, jaarplan en begroting 2022, treasury verantwoording 2020 en -jaarplan 2022, het controleplan 2022, en de rapportage op de frauderisico scan.

Contacten met stakeholders

De Raad heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Weidelanden. De overige contacten zoals met de Ondernemingsraad worden verdeeld over de leden. De heer De Vries en mevrouw Huffstadt onderhielden contact met de huurdersvereniging. De belangrijkste gespreksonderwerpen op deze vergaderingen waren: de huurverhoging 2021, het jaarverslag, de begroting, de samenwerking GroenWest Provides en het vormgeven van de samenwerking tussen beide huurdersverenigingen.

De heer Schouten heeft in het verslagjaar tweemaal 'regulier' overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Daarnaast is er voor de fusie een bijpraatsessie geweest tussen OR en hele RvC. Naast de reguliere bespreekpunten zoals de algehele gang van zaken, het jaarverslag, het ondernemingsplan, het activiteitenplan en de begroting en is de voorbereiding van de fusie met Provides uitvoerig besproken. De OR van beide organisaties nam ook deel aan de selectieprocedure voor de bestuurder.

Tot slot

De middelen van GroenWest zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woonegelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2021 en de controleverklaring van KPMG daarbij. Naar het oordeel van de raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van GroenWest in 2021. De jaarstukken zijn daarop in de vergadering van 30 maart 2022 door de Raad vastgesteld.

Dit zijn de laatste jaarstukken met de verantwoording van de GroenWest activiteiten over 2021. Zowel voor GroenWest als voor Provides wordt voor 2021 separate verantwoording over 2021 opgesteld welke door de bestuurder en RvC van Cazas Wonen zullen worden vastgesteld c.q. goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen bedankt Karin, Theo, Saar en alle medewerkers van GroenWest van harte voor hun inzet in 2021.





4 Jaarrekening

Samen de schouders eronder



		4.1 Balans					
Voor resultaatbestemming		Ref.	31-12-2021	31-12-2020	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
			(x € 1.000)	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)
	Activa						
	Vaste activa						
	Immateriële vaste activa	4.9.1					
	Licenties		19	49			
	Vastgoedbeleggingen						
1 Bestuursverslag	Daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	2.553.663	2.159.340			
	Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	126.491	108.680			
2 Ondernemingsraad	Woningen verk. onder voorwaarden	4.9.3	69.612	61.757			
	Vastgoed in ontwikkeling	4.9.3	17.154	5.202			
			2.766.920	2.334.979			
3 Raad van Commissarissen	Materiële vaste activa	4.9.4					
	Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.		4.251	4.351			
	Financiële vaste activa	4.9.5					
4 Jaarrekening	Andere deelnemingen		111	111			
	Latente belastingvordering		1.344	500			
	Leningen u/g		143	168			
5 Overige gegevens	Overige vorderingen		150	150			
			1.748	929			
6 Kengetallen	Som van de vaste activa		2.772.938	2.340.308			
	Viottende activa						
	Voorraden	4.9.6					
	Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.894	2.325			
	Vorderingen	4.9.7					
	Huurdebiteuren		240	296			
	Overheid		-	3			
	Overige vorderingen		25	44			
	Belastingen en premies sociale verzekering		-	4			
	Overlopende activa		476	584			
			741	931			
	Liquide middelen	4.9.8	7.732	3.100			
	Som van de viottende activa		10.367	6.356			
	Totaal activa		2.783.305	2.346.664			
	Passiva						
	Eigen vermogen	4.9.9					
	Overige reserves		400.366				376.856
	Herwaarderingsreserve		1.424.050				1.273.348
	Resultaat van het boekjaar		390.988				174.212
			2.215.404				1.824.416
	Voorzieningen	4.9.10					
	Voorziening onrendabele investeringen		16.130				7.033
	Overige voorzieningen		343				376
			16.473				7.409
	Langlopende schulden	4.9.11					
	Leningen kredietinstellingen		444.087				423.298
	Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden		63.795				58.399
			507.882				481.697
	Kortlopende schulden	4.9.12					
	Schulden aan overheid		55				5
	Schulden aan banken		23.140				17.860
	Schulden aan leveranciers		7.111				3.912
	Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.369				2.594
	Schulden terzake van pensioenen		7				-
	Overige schulden		291				291
	Overlopende passiva		8.573				8.480
			43.546				33.142
	Totaal passiva		2.783.305	2.346.664			2.346.664



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Kasstroomoverzicht (vervolg)		Ref.	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten (vervolg)				13.073
Investeringsactiviteiten				
Ontvangsten materiële vaste activa:		4.10.2		
	Verkoopontvangsten bestaand bezit		617	927
	Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop		2.916	1.489
	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		3.533	2.416
Uitgaven materiële vaste activa:				
	Nieuwbouw	4.9.3.2	17.165	17.383
	Verbetering bestaand bezit	4.9.3.2	13.900	24.646
	Aankoop	4.9.3.1	2.641	4.298
	Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop	4.9.3.1	1.539	1.772
	Investerings overig	4.9.4		881
	Externe kosten bij verkoop		14	39
	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-35.896	-49.019
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-32.363	-46.603
Financiële vaste activa				
	Ontvangsten overig		39	28
	Uitgaven overig	4.9.5.4	-	638
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		39	-610
Kasstroom uit (des)investerings			-32.324	-47.213
Financieringsactiviteiten		4.9.11.1		
	Nieuw te borgen leningen		38.888	75.000
	Aflossing geborgde leningen		-18.860	-48.658
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			20.028	26.342
Toename/afname van geldmiddelen			4.632	-7.798
	Liquide middelen per 01-01		3.100	10.898
	Liquide middelen per 31-12		7.732	3.100



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.4 Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders aangegeven.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

4.4.1 Activiteiten

Stichting GroenWest is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is een woningcorporatie zonder winstoogmerk; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. GroenWest heeft een specifieke toelating in de door de overheid toegewezen regio U16 en is werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet (Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting).

De statutaire vestigingsplaats is Woerden. De activiteiten van GroenWest vinden plaats in de gemeenten Woerden, de Ronde Venen, Montfoort en Utrecht.

GroenWest staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30039900.

4.4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.4.3 Verwerking verplichtingen

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 interne goedkeuring heeft plaatsgevonden en uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

4.4.4 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen wij verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is wordt de aard van deze gevormde oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen toegelicht.



1 Bestuursverslag

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

2 Ondernemingsraad

Vooraf bij de grondslagen omtrent marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie maken we schattingen en veronderstellingen die van invloed zijn op de financiële positie.

3 Raad van
Commissarissen

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal uitgangspunten en veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met de taxateur.

4 Jaarrekening

Bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie gebruiken we veronderstellingen ten aanzien van onder andere toekomstige onderhoudskosten, streefhuren en beheerlasten, die aansluiten op het beleid. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van dit beleid.

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Daarnaast maken wij gebruik van schattingen ten aanzien van de waardering van vastgoed in ontwikkeling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project. De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verder maken wij ook aannames en veronderstellingen bij de bepaling van de belastingpositie. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstelling met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwacht fiscale resultaten.

4.4.5 Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen.

In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

4.5.1 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan GroenWest en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

De uitgaven na de eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of

vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder paragraaf 4.5.5. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

4.5.2 Vastgoedbeleggingen

4.5.2.1 Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. We hanteren de full versie van het Handboek modelmatig waardereren marktwaarde. Wij laten jaarlijks een derde deel van het bezit taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elke verhuureenheid minimaal eens per drie jaren volledig getaxeerd wordt. Het overige twee derde deel is middels een interne taxatie gewaardeerd.

De waardering tegen marktwaarde is gebaseerd op de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop GroenWest actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het waarderingshandboek (bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van GroenWest die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de GroenWest actief is.

Als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat geldt de volgende definitie: de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen (art. 1 lid 1 BTIV).

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waardereren marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid,



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van GroenWest maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Vervolgwaardering

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde 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 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In hoofdstuk 4.9.2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van

een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

4.5.2.2 Vastgoed in exploitatie (daeb en niet-daeb)

De classificatie daeb / niet-daeb is conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens kan door individuele huurstijging voorbij die grens stijgen. Deze woning blijft dan een daeb-woning.

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van de BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Al het andere vastgoed in exploitatie wordt tot de niet-daeb-portefeuille gerekend.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

4.5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor GroenWest een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde, rekening houdend met het verleende kortingspercentage.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft GroenWest een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Waardemutaties die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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 VoV". Voor het verschil tussen de boekwaarde op het moment van overdracht en de marktwaarde van het betreffende vastgoed wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.;

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken vindt plaats op het moment dat de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na de eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

4.5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De rentevoet wordt per jaar bepaald en is voor 2021 vastgesteld op 0,5%.

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in

ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Wij definiëren dit als het moment dat het vastgoed wordt opgeleverd door de aannemer. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investering.

4.5.3 Materiële vaste activa

4.5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief aan ons zullen toekomen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die wij in eigen beheer hebben vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	:	3-5%
Machines en installaties	:	10-20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	:	5-20%

Het af te schrijven bedrag wordt bepaald zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

4.5.4 Financiële vaste activa

4.5.4.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting, vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien er een actief of een

passief wordt overgedragen aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

4.5.4.2 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn de actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor GroenWest geldende gemiddelde rente op langlopende leningenportefeuille onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief voor de Vennootschapsbelasting. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, het verkoopresultaat na terugkoop van woningen verkocht onder voorwaarden, langlopende schulden en verrekenbare verliezen.

Voor het bezit zonder specifieke (verkoop) bestemming hebben wij het beleid om in principe de resterende boekwaarde in te brengen als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van GroenWest, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

4.5.4.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening



verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

4.5.5 Bijzondere waardevermindering vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).

4.5.6 Voorraden bestemd voor verkoop

4.5.6.1 Voorraad koopgarant teruggekocht

Teruggekochte woningen die eerder waren verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de bestede kosten danwel lager verwachte opbrengstwaarde.

4.5.6.2 Voorraad koopwoningen bestaand bezit

Lege woningen uit exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

4.5.6.3 Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of lagere opbrengstwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

4.5.7 Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde (indien geen sprake is van transactiekosten of (dis)agio, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

4.5.7.1 Huurdebiteuren

Waardering van de huurdebiteuren geschiedt na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering. Onder huurdebiteuren wordt de vordering van huur op de zittende dan wel vertrokken huurders verstaan. Andere vorderingen, niet huur, op huurders worden verantwoord onder overige vorderingen.

4.5.8 Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van GroenWest, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

4.5.9 Eigen vermogen

4.5.9.1 Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt per waarderingscomplex bepaald.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

4.5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die het gevolg zijn van een gebeurtenis in het verleden waarvan het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch GroenWest noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor GroenWest nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

4.5.10.1 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor ons geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief) en hebben overwegend een langlopend karakter.

De bestemming van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling is niet met zekerheid aan te duiden. Uit oogpunt van voorzichtigheid wordt de latentie van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling daarom op nihil gewaardeerd.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen bij nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Er is sprake van een schattingonzekerheid bij het vaststellen van de hoogte van de voorziening, (zie ook de toelichting in paragraaf 4.6.8.1).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door GroenWest zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, herstructurerings- of woningverbeteringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

4.5.10.3 Voorziening verzilverd wonen

In de voorziening verzilverd wonen is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". GroenWest heeft in het kader van deze regeling woningen aangekocht tegen een gereduceerde aankoopprijs. Tegenover de korting op de aankoopprijs heeft GroenWest de verplichting op zich genomen die bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner evenals de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

4.5.10.4 Voorziening loopbaanontwikkeling

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is er per werknemer langer dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010, een individueel loopbaanontwikkelbudget vastgesteld van € 4.500 voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010 wordt het loopbaanontwikkelbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geoordeelde uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht.

Het loopbaanontwikkelingsbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.5 van de CAO.

4.5.11 Langlopende en kortlopende schulden

4.5.11.1 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft GroenWest een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd (zie ook de toelichting in paragraaf 4.5.2.3).



4.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit, door op functieniveau een verdeling van activiteiten (tijdsbesteding) te bepalen. Dit heeft geresulteerd in verdeelsleutels per afdeling.

4.6.2 Huuropbrengsten

We generen huuropbrengsten uit de exploitatie van vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicekosten). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van GroenWest. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

4.6.3 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.

4.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten in de exploitatie van vastgoed worden als lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klanten Contact Centrum (KCC).

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

4.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Kosten die betrekking hebben op het in standhouden van vastgoed in exploitatie worden verantwoord als lasten onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast directe onderhoudslasten ook indirecte onderhoudslasten, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

Onder onderhoudslasten worden alle aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RITV.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

4.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Directe kosten met betrekking tot de exploitatie van het vastgoed die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten worden als overige directe operationele lasten verantwoord. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

4.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

Boekwaarde verkocht vastgoed

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.6.8.1 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 het vastgoed. Het betreft hier de investeringen op de posten daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Tevens worden hier de herwaarderingen verantwoord als gevolg van taxaties van grondposities.

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

4.6.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.6.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

4.6.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop 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.

4.6.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

4.6.10 Afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im-)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 eventuele restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.



4.6.11 Personeelskosten en -beloningen

4.6.11.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door GroenWest.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

4.6.11.2 Pensioenlasten – Nederlandse pensioenregelingen

GroenWest heeft een pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het SPW en betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt GroenWest de verplichte premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van premies hebben wij geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wij hebben 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 terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

De pensioenkosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

4.6.12 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de regulier bedrijfsactiviteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening, worden gesaldeerd onder de overige organisatiekosten.

4.6.13 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.

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de leefbaarheid. Dit betreffen naast directe kosten ook indirecte kosten voor leefbaarheid, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

4.6.14 Leasing

Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.



Operationele leases

Als GroenWest optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

4.6.15 Financiële baten en -lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken en indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. 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.

4.6.16 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op

verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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-afrekbare 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.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto-rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover GroenWest bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Sinds 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. GroenWest heeft de VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name.

4.6.17 Resultaat deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Het aandeel in het resultaat wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening na het resultaat voor belastingen.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en de deelnemingen en tussen de deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.



De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de instelling.

4.6.18 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast in de jaarrekening heeft GroenWest een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het betreffende boekjaar door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie.

Dientengevolge kan de fiscale last over het huidige boekjaar en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

4.6.19 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 1.10 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

4.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

4.8 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille, verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische en economische realiteit van de contractuele bepalingen.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijshedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Zolang het derivaat betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Kostprijs-hedge-accounting

We passen kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Wij documenteren de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

We documenteren de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetsen periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Op elke balansdatum bepalen we de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Binnen het treasurybeleid van GroenWest dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Hierbij is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

4.8.1 Bijzondere waardevermindering financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt GroenWest historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 60 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als we van oordeel zijn dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

4.8.2 Saldering financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als GroenWest beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en GroenWest het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

4.8.3 Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

4.8.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

4.8.5 Toelichting daeb / niet-daeb opgenomen

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 22 september 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.



1 Bestuursverslag	<i>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als daeb dan wel niet-daeb.</i>
2 Ondernemingsraad	Dit betreft Balans:
3 Raad van Commissarissen	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen • Voorziening onrendabele investeringen • Terugkoopverplichting VoV • Belastinglatenties
4 Jaarrekening	Winst-en-verliesrekening:
5 Overige gegevens	<ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Verhuurderheffing
6 Kengetallen	Kasstroomoverzicht:
	<ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
	<i>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</i>
	Dit betreft:
	Winst-en-verliesrekening:
	<ul style="list-style-type: none"> • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit
	Kasstroomoverzicht:
	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen
	<i>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.</i>
	Dit betreft:
	Balans:
	<ul style="list-style-type: none"> • Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst-en-verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb / niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb De hierbij gehanteerde verdeling daeb / niet-daeb is: 95,75% / 4,25% (2020: 95,73% / 4,27%).

Dit betreft:

Balans:

- (Im)materiële vaste activa

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

De algemene splitsingsfactor is vastgesteld op basis van het aantal gewogen vhe per tak, waarbij we de wegingsfactoren aanhouden die ook gehanteerd worden voor de Aedes-benchmark (woningen = 1, parkeren = 0,2, MOG/BOG = 1). Voor 2021 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2020.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.9 Toelichting op de balans

4.9.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	2021	2020
1 januari	49	128
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	-	21
Desinvesteringen	-455	-58
Afschrijvingen	-30	-100
Desinvesteringen afschrijvingen	455	58
Totaal mutaties	-30	-79
31 december	19	49

De immateriële activa hebben betrekking op licenties voor het gebruik van verschillende software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van drie tot vijf jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

4.9.2 Vastgoedbeleggingen

In de vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en activa in ontwikkeling voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde.

4.9.2.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2021			
Verrijingsprijs	812.755	62.066	874.821
Cumulatieve waardeveranderingen	1.343.155	46.614	1.389.769
Boekwaarde	2.155.910	108.680	2.264.590
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	3.430	-	3.430
Boekwaarde onder aftrek voorziening	2.159.340	108.680	2.268.020
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Initiële verkrijgingen	-	-	-
Uitgaven na eerste waardering	13.023	142	13.165
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	16.315	251	16.566
Vastgoed v.o.v. weer in exploitatie	1.864	777	2.641
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-244	-1	-245
Uit exploitatie naar voorraad verkoop	-209	-	-209
Vastgoed van niet-daeb naar daeb	62	-62	-
Waardeveranderingen marktwaarde	376.549	16.882	393.431
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-10.364	-194	-10.558
Totaal mutaties	396.996	17.795	414.791
Stand per 31 december 2021			
Verrijingsprijs	843.566	63.173	906.739
Cumulatieve waardeveranderingen	1.709.340	63.302	1.772.642
Boekwaarde	2.552.906	126.475	2.679.381
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	757	16	773
Boekwaarde onder aftrek voorziening	2.553.663	126.491	2.680.154

In het vastgoed in exploitatie is een bedrag opgenomen van € 16.000 voor de op balansdatum nog lopende woningverbeteringsprojecten. Dit betreft uitgaven na eerste waardering van € 679.000 en waardeveranderingen onrendabele investeringen van € 1,4 miljoen. Hiervan is nog € 773.000 opgenomen als voorziening.



Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2021 per saldo € 412 miljoen meer waard dan ultimo 2020. Deze toename wordt voor € 19 miljoen bepaald door mutaties in de voorraad door nieuwbouw, verbeteringen (bij groot onderhoud), ver- en aankoop en sloop. Het overgrote deel van de waardegroei komt voor rekening van ontwikkelingen in de markt, totaal € 393 miljoen. De autonome waardegroei van ons bezit als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt bedraagt in 2021 17,3% (2020: 8,3%).

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2021 € 216.367 (2020: € 183.676) bij een gemiddelde leegwaarde van € 337.826 (2020: € 269.370), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 64% (2020: 68%). De gemiddelde markthuurler per woning bedraagt € 1.056 (2020: € 983), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 585 (2020: € 576) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 30 (2020: 26).

	2021		2020	
	Aantal vhe	Marktwaarde	Aantal vhe	Marktwaarde
Gemeente:				
De Ronde Venen	4.717	974.449	4.726	818.315
Woerden	5.239	1.030.458	5.233	881.307
Utrecht	2.240	500.665	2.107	420.567
Montfoort	863	174.582	861	147.831
Totaal	13.059	2.680.154	12.927	2.268.020

Om tot een efficiënte en goede marktwaardering te komen zijn de eenheden verdeeld naar complexen op basis van een aantal criteria en is voor de berekening gekozen voor een aantal vrijheidsgraden. Deze worden hieronder uiteengezet.

Waarderingscomplex ten behoeve van de marktwaardebepaling

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. GroenWest heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 497 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2020: 494). De waarderingscomplexen

ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.

Locatie (gemeente/kern)	Type	Bouwjaar
Woerden (Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik)	Eengezinswoning	< 1940
Utrecht (Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens)	Meergezinswoning	1940 - 1959
De Ronde Venen (Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude, Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek)	Studenteneenheid	1960 - 1974
Montfoort (Montfoort, Linschoten)	Zorg. (intramuraal)	1975 - 1989
	BOG	1990 - 2004
	MOG	2005 >
	Parkeerplaats	
	Garagebox	

Wij hebben per 31 december 2021, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Aantal verhuureenheden per categorie	31-12-2021	31-12-2020
Woongelegenheden	12.168	12.107
BOG/MOG	85	79
Parkeergelegenheden	543	505
Intramuraal vastgoed	263	236
Totaal	13.059	12.927

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 12.085 (2020: 11.999) verhuureenheden opgenomen. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 974 (2020: 928) verhuureenheden.

Relevante veronderstellingen

Methode

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- BOG/MOG: Door-exploiteersscenario;

- Parkeergelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- Intramuraal vastgoed: Door-exploiteersscenario.

Rekenmodel

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS Ortec, welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Vrijheidsgraden

GroenWest heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft GroenWest voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen GroenWest opereert:

Woongelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuurl	Per type, grootte en leegwaarde-klasse	2,6% - 8,3% van de LW
Leegwaarde	Per waarderingscomplex	€ 1.371 - € 7.528 per m ²
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	3,1% - 7,3%
Onderhoud door-exploiteren	Per waarderingscomplex	€ 472 - € 3.254 per vhe per jaar
Onderhoud uitponden	Per waarderingscomplex	€ 279 - € 2.050 per vhe per jaar
Mutatiekans	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4% - 45%
Achterstallig onderhoud Beklemmingen	Per waarderingscomplex	€ 0 - € 25.000 per vhe
	Per waarderingscomplex	Zie verdere toelichting

BOG/MOG/zorg	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuurl	Per waarderingscomplex	€ 19 - € 190 per m ² per jaar
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	5,0% - 11,1%
Onderhoud	Per waarderingscomplex	€ 1,25 - € 9,70 per m ² per jaar

Parkeergelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
Markthuurl	Per waarderingscomplex	€ 35 - € 125 per maand
Leegwaarde	Per waarderingscomplex	€ 10.000 - € 27.500
Disconteringsvoet	Per waarderingscomplex	7,0% - 8,3%
Onderhoud	Per waarderingscomplex	€ 15 - € 199 per vhe per jaar
Mutatie- en verkoopkans	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4,0% - 15%

Onderstaand wordt de invulling van een aantal gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

Markthuurl

De markthuurl wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald. De percentages voor de markthuurl voor de woningen liggen eind 2021 tussen de 2,6% en 8,3% van de leegwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2021 is bepaald op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2021 zoals geregistreerd door de NVM.

Onderhoud

Er zijn twee verschillende normen voor het instandhoudingsonderhoud voor de woningen, voor het door-exploiteersscenario en voor het uitpondscenario. In deze normen is tevens het mutatie-onderhoud opgenomen. De basis voor onze onderhoudsnormen is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed van Koëter. De VTW maakt onderscheid in normen voor de eerste 25 jaar van een complex en voor na die eerste 25 jaar. De normen worden gebruikt voor respectievelijk het uitpondscenario en het door-exploiteersscenario.

Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaatsen op straat, parkeerplaatsen in een garage en garageboxen. Het onderhoud wordt hier eveneens op basis van de VTW-normen bepaald.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Voor BOG, MOG en zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m² BVO ingerekend. Deze normen worden vastgesteld door de taxateur.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en door-exploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt. Voor 2021 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 45% bij door-exploiteren en van 4% tot 15% bij uitponden.

Achterstallig onderhoud

Er is per complex bekeken of er sprake is van achterstallig onderhoud en welke bedragen hiermee gemoeid zouden zijn. Dit betreft met name kosten voor asbestsanering, houtrotherstel en herstel van daken en vloeren. Bij ruim 11% van de woningen is een bedrag opgenomen, binnen een bandbreedte van € 2.000 tot € 25.000 per woning.

Beklemmingen

Wij hebben 27 woningcomplexen met een exploitatieverplichting van 15 jaar na oplevering. In de waardering is het percentage niet te realiseren verkopen op 100% gezet gedurende de exploitatieverplichting. Daarnaast geldt voor 10 complexen dat GroenWest een boete is verschuldigd aan de gemeente bij vervreemding. In de waardering is hiermee rekening gehouden door deze boete als afslag te hanteren op de leegwaarde per woning. Tot slot geldt voor 8 recente nieuwbouwcomplexen een exploitatieverplichting van 10 - 20 jaar binnen de sociale huursector. In de waardering is hiermee rekening gehouden door een beklemmingshuur in te rekenen die gelijk is aan de liberalisatiegrens.

Eindwaarde

Wij hebben in 2019 besloten geen gebruik meer te maken van de mogelijkheid om deze parameter als vrijheidsgraad aan te passen door middel van de exit yield, en hierin het handboek te gaan volgen. Deze aanpassing is mede gedaan in overleg met de andere Utrechtse corporaties, om zo een betere afstemming te hebben van de gebruikte parameters en daarmee ook tot beter vergelijkbare resultaten te komen. Bij een deel van de complexen hebben we de eindwaarde

aangepast (en alsnog de vrijheidsgraad toegepast) om tot een goede waardering te komen.

Disconteringsvoet

Voor 2021 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet voor de woongelegenheden 6,3% (2020: 6,0%).

Gevoeligheidsanalyse

Ter indicatie van de gevoeligheid van bepaalde elementen in de berekening (en onder verwijzing naar 4.4.4 waarin de schattingselementen in de waardering worden benoemd): het effect van een kleine afwijking in belangrijke modelparameters als de disconteringsvoet en de leegwaarde kan relatief grote gevolgen hebben.

Parameter	Aanpassing	Effect op de marktwaarde	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,2 %	- 52.032	- 1,94%
	- 0,2 %	+ 57.504	+ 2,15%
Leegwaarde	+ 5,0 %	+ 93.096	+ 3,47%
	- 5,0 %	- 90.808	- 3,39%
Markthuur	+ 10,0 %	+ 24.627	+ 0,92%
	- 10,0 %	- 9.109	- 0,34%

Meer in algemene termen geeft de taxatie een benadering van de marktwaarde die kan afwijken van de feitelijke realisatie van die marktwaarde. Een bandbreedte van plus of min 10% in de taxatie heeft, gesteld dat die afwijking zich bij alle waarderingscomplexen tegelijkertijd zou voordoen, een effect van maximaal € 268 miljoen.

Verzekering

De materiele vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

Verstreckte zekerheden

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met leningen met WSW-borging. Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende

gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde en WOZ-waarde

Ter toelichting op, en ter vergelijking van, de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

	31-12-2021		31-12-2020	
	Daeb	Niet-daeb	Daeb	Niet-daeb
WOZ-waarde	2.794.040	124.461	2.573.699	118.057
Marktwaarde	2.553.663	126.491	2.159.340	108.680
Beleidswaarde	1.005.136	84.849	799.412	79.191

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

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 GroenWest. De netto contante waarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van GroenWest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden). Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Het instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). GroenWest hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. Voor planmatig onderhoud is per complex het gemiddelde genomen van de 50 jaar meerjarenonderhoudsbegroting.
 - b. Voor reparatie- en mutatie-onderhoud is het begrote bedrag voor 2022 verdeeld op basis van de gewogen vhe. Hierbij zijn de wegingsfactoren aangehouden die ook gehanteerd worden door de Aedes-benchmark. Woningen tellen voor 1, maatschappelijk onroerend goed voor 2, bedrijfsmatig onroerend goed voor 1 en parkeergelegenheden voor 0,2.
 - c. Voor het deel instandhoudingsonderhoud vanuit de groot onderhoudsprojecten is per complex het gemiddelde genomen over de in de begroting gebruikte periode van 10 jaar.
 - d. Voor de aan onderhoud toe te rekenen organisatielasten is het bedrag uit de functionele W&V verdeeld op basis van de gewogen vhe.
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Leefbaarheid behoort tot de kerntaken van een corporatie, waarmee de corporatie zich onderscheidt van een commerciële belegger, en om die reden zijn deze lasten ook meegenomen in de berekening van de beleidswaarde. We gaan hierbij uit van gemiddelde beheerlasten van € 851 per gewogen vhe op basis van de begroting 2022.

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,3%	6,0%
Streefhuur per maand (alleen daeb)	€ 631	€ 619
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.330	€ 2.319
Lasten beheer per jaar	€ 851	€ 813

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

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Parameter	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,2%	- 47.682	- 4,37%
	- 0,2%	+ 50.810	+ 4,66%
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	- 45.369	- 4,16%
	- € 100	+ 45.369	+ 4,16%
Lasten beheer per jaar	+ € 50	- 22.467	- 2,06%
	- € 50	+ 22.467	+ 2,06%
Streefhuur	+ € 25	+ 61.992	+ 5,69%
	- € 25	- 73.858	- 6,78%

Daarnaast geeft de volgende tabel het verloop weer van marktwaarde naar beleidswaarde:

Van marktwaarde naar beleidswaarde		2021	2020
	Marktwaarde	2.680.154	2.268.020
Stap 1: beschikbaarheid		18.771	75.874
Stap 2a: betaalbaarheid (huur)		- 1.056.428	- 887.649
Stap 2b: betaalbaarheid (verhuurderheffing)		- 189.138	- 231.196
Stap 3: kwaliteit		- 338.540	- 336.858
Stap 4: beheer		- 24.834	- 9.588
	Totaal aanpassingen	- 1.590.169	- 1.389.418
	Beleidswaarde	1.089.985	878.603

De gepresenteerde stappen geven de waarde weer van de afslagen voor het maatschappelijk doel dat GroenWest nastreeft: niet uitponden maar door-exploiteren (beschikbaarheid), gematigde huren (betaalbaarheid) en meer aandacht voor onderhoud (kwaliteit) en beheer.

De stijging van de beleidswaarde met € 211,4 miljoen wordt voor € 14,6 miljoen veroorzaakt door mutaties in het bezit (nieuwbouw, aankoop, verkoop). Wijzigingen in de normen voor beheer en onderhoud zijn goed voor een stijging van € 19,3 miljoen. Het restant van € 177,5 miljoen komt uit wijzigingen in de berekening van de marktwaardering (object- en contractgegevens, macro-economische parameters en het gebruik van de vrijheidsgraden door de taxateur). Het grootste deel van dit bedrag, € 138 miljoen, is het gevolg van de daling van de verhuurderheffing.

4.9.3 Overige vastgoedbeleggingen

Onder de overige vastgoedbeleggingen zijn de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie opgenomen. Het verloop van de waarde van de activa is in onderstaand overzicht weergegeven:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2021		
Verkrijgingsprijs	43.469	13.965
Cumulatieve waardeveranderingen	18.288	-12.366
Boekwaarde	61.757	1.599
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	3.602
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	61.757	5.201
Investeringen	-	20.686
Desinvesteringen	-3.209	-
Overboekingen	-	-16.599
Terugname van waardeveranderingen	-646	4.022
Herwaardering	11.710	-7.911
Totaal mutaties	7.855	198
Stand per 31 december 2021		
Verkrijgingsprijs	40.260	18.052
Cumulatieve waardeveranderingen	29.352	-16.255
Boekwaarde	69.612	1.797
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	15.357
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	69.612	17.154



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

4.9.3.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Aantal eenheden	Boekwaarde
1 januari 2021	256	61.757
Terugkoop, vrije verkoop in 2021	-5	-1.589
Terugkoop, naar activa in exploitatie	-10	-2.641
Terugkoop, naar verkoopvoorraad	-	-
Herwaardering		12.085
31 december 2021	241	69.612

De herwaardering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2021. De waardeontwikkeling van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is bepaald op basis van CBS-cijfers over de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen. De gemiddelde stijging komt uit op 20,1% in 2021 (2020: 8,9%).

4.9.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De activa in ontwikkeling betreft nieuwbouwprojecten met een investering van € 18,1 miljoen en een onrendabele top van € 16,3 miljoen. Hiervan is € 15,4 miljoen opgenomen in de voorziening.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

4.9.4 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	48	4.062	7.715
Cum. afschrijvingen	-1.415	-10	-1.938	-3.363
1 januari 2021	2.190	38	2.124	4.352
Investeringen	-	-	636	636
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-83	-5	-649	-737
Totaal mutaties	-83	-5	-13	-101
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	48	4.698	8.351
Cum. afschrijvingen	-1.498	-15	-2.587	-4.100
31 december 2021	2.107	33	2.111	4.251

4.9.5 Financiële vaste activa

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

	Deel- nemingen	Latente belasting vordering	Leningen u/g	Overige vorderinge n	Totaal
1 januari 2021	111	500	168	150	929
Desinvesteringen	-	-	-30	-	-30
Waardemutatie	-	844	5	-	849
Totaal mutaties	-	844	-25	-	819
31 december 2021	111	1.344	143	150	1.748

4.9.5.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Vestigingsplaats	Aandeel	Waarde 31-12-2021
Woningnet BV	Weesp 2,15%	96
Coöp. Smart Finance B.A.	Utrecht 2,04%	15
Totaal		111

4.9.5.2 Latente belastingvordering

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Verrekenbare tijdelijke verschillen	Nominale waarde	31-12-2021 Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)	Nominale waarde	31-12-2020 Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)
Vastgoed in exploitatie	-211.634	-	-106.509	-
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-17.960	-	-15.439	-
Terugkoopverplichting woningen VOV	16.459	-	14.600	-
Langlopende leningen	165	-	351	282
Agio lening inz ruil Vestia	779	769	-	-
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	632	575	226	218
Voorraad	5	-	23	-
-106.748 Totaal	-211.554	1.344	-106.748	500

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,34% (2020 1,51%).



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Van deze vorderingen is een bedrag van € 833.000 (2020: € 107.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

GroenWest voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) de vastgoedportefeuille. We hebben aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

De afwikkeling van de verschillen op de commerciële - en fiscale balans van de waardering van enerzijds de woningen verkocht onder koopgarant en anderzijds de hieraan gekoppelde verplichting wordt naar verwachting eveneens op een moment ver in de toekomst gerealiseerd. De woningen worden na terugkoop namelijk opnieuw in exploitatie genomen ofwel doorverkocht zonder voorwaarden. In het laatste geval stellen we de afwikkeling van het verschil uit door toepassing van de fiscale regeling van de herinvesteringsreserve.

In 2021 hebben wij een VSO gesloten met de Belastingdienst inzake de fiscale verwerking van de volkshuisvestelijke bijdrage die we hebben geleverd in het kader van de leningruil met Vestia. Deze volkshuisvestelijke bijdrage van € 6,8 miljoen kunnen we in 2 jaar ten laste van het fiscale resultaat brengen. Commercieel brengen we de volkshuisvestelijke bijdrage in zijn geheel in aftrek. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil van nominaal € 779.000 dat in 2022 weg valt.

Verder vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel op de balans plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Ook voor het waarderingsverschil van de voorraad te verkopen woningen geldt dat de afwikkeling door toepassing van de herinvesteringsregeling ver in de toekomst ligt. Dit nominale verschil van € 18.000 waarden wij dan ook op nihil.

Het verloop van de compensabele fiscale verliezen is toegelicht in paragraaf 4.10.8 Belastingen.

4.9.5.3 Leningen u/g

Ultimo boekjaar bestaat de lening u/g alleen nog uit leningen van de Starters Rente Regeling. Er maken nog 16 kopers (2020: 19) gebruik van deze regeling. De leningen hebben een looptijd van 10 jaar en worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van 1,81% (2020: 2,02%). De nominale waarde van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2021 € 150.000 (2020: € 179.000).

4.9.5.4 Overige vorderingen

In het verleden hebben wij ons garant gesteld voor een door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) verstrekte lening aan de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). DIGH verstrekte vervolgens een lening aan een woningcorporatie in Armenië. Deze woningcorporatie (ASBA) heeft sinds 2014 niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van jaarlijks € 43.180 voldaan, waardoor wij hiervoor zijn aangesproken. Aangezien er geen uitzicht is op hervatting van de betaling van de annuïteiten door ASBA is DIGH tot uitwinning van de zekerheden overgegaan. Wij verwachten dat de relatie met ASBA eveneens tot een afwikkeling gaat komen.

Omdat DIGH voornemens is te stoppen met haar activiteiten hebben wij de lening bij de BNG in 2020 afgelost. Hierdoor ontstond er een vordering van ons op DIGH en vervolgens op ASBA. De nominale waarde van de lening bedroeg bij aflossen € 601.000; de actuele waarde bedroeg € 637.000. Na aftrek van een voorziening wegens oninbaarheid en de vrijval van het betaalde agio bedraagt deze post € 150.000.



4.9.6 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	31-12-2021	31-12-2020
Koopgarant teruggekocht	-	790
Koopwoningen bestaand bezit	295	-
Voorraad grond	1.599	1.535
Totaal	1.894	2.325

Er zijn ultimo 2021 geen woningen teruggekocht uit koopgarant op voorraad (2020: 3). Er zijn ultimo 2021 wel 2 koopwoningen uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (2020: 0). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 500.000. Uit het oogpunt van het voorzichtigheidsbeginsel wordt het verkoopresultaat genomen op het moment van daadwerkelijke verkoop. We verwachten de woningen binnen 1 jaar te verkopen.

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit twee grondposities: een deel in Veldwijk (gemeente Woerden) en een deel in Rijnenburg (gemeente Utrecht). De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

4.9.7 Vorderingen

4.9.7.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	318	387
Af: voorziening voor oninbaarheid	-77	-91
Totaal	241	296

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 40.906 een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

4.9.7.2 Overige vorderingen

De post overige vorderingen van € 25.000 (2020: € 44.000) bestaat uit vorderingen op niet huurders van € 34.000 (2020: € 32.000) en vorderingen niet zijnde huur op huurdebiteuren van € 110.000 (2020: € 114.000). Voor deze laatste post is een voorziening van € 100.000 (2020: € 102.000) getroffen.

4.9.7.3 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Gestorte depots	100	100
Overige overlopende activa	373	484
Totaal	473	584

4.9.8 Liquide middelen

Van het saldo liquide middelen is € 204.864 (2020: € 280.864) niet direct opvraagbaar. Dit saldo dient als zekerheid voor bankgaranties die namens GroenWest verstrekt zijn aan de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Woerden.

4.9.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

	Overige reserves	Herwaard. reserve	Niet verdeelde winst	Totaal
1 januari 2020	368.910	1.142.732	138.562	1.650.204
Mutaties boekjaar 2020:				
Resultaat voorgaand boekjaar	7.946	130.616	-138.562	-
Resultaat boekjaar	-	-	174.212	174.212
31 december 2020	376.856	1.273.348	174.212	1.824.416
Mutaties boekjaar 2021:				
Resultaat voorgaand boekjaar	23.509	150.703	-174.212	-
Resultaat huidig boekjaar	-	-	390.988	390.988
31 december 2021	400.366	1.424.050	390.988	2.215.404

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de boekwaarde van de op actuele waarde gewaardeerde activa, op basis van historische kosten zonder afschrijvingen, en de actuele waarde.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

4.9.10 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onrendabele investering nieuwbouw	Onrendabele investering. woningverb.	Overige voorzieningen	Totaal
1 jan 2021	3.603	3.430	376	7.409
Dotatie	15.579	5.507	64	21.150
Vrijval	-7.669	-1.487	-91	-9.247
Overboeking naar activa i.e.	-4.022	-13.086	-	-17.108
Uitgaven	7.866	6.409	-6	14.269
Totaal mutaties	11.754	-2.657	-33	9.064
31 dec 2021	15.357	773	343	16.473
< 1 jaar	467	773	15	1.255
> 1 < 5 jaar	14.890	-	12	14.902
> 5 jaar	-	-	316	316

4.9.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen

Aan de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen worden de verlieslatende contracten en verplichtingen als gevolg van genomen investeringsbesluiten toegevoegd.

In 2021 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 21,1 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2021 hebben we een groot aantal projecten opgeleverd waarvoor eerder een voorziening van € 17,1 miljoen was getroffen. Dit bedrag is aan de voorziening onttrokken.

Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2021 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was, vooral omdat de marktwaarde bij oplevering (door de aanhoudende spanning op de woningmarkt) vaak hoger is dan op voorhand verwacht. Dit ging in 2021 om € 9,1 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2021 betreft € 15,4 miljoen voor 4 nieuwbouwprojecten en € 0,8 miljoen voor 2 woningverbeteringsprojecten.

4.9.10.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn de verplichtingen uit hoofde van Verzilverd Wonen € 27.862 (2020: € 100.993) en loopbaanontwikkeling € 314.847 (2020: € 275.356) opgenomen.

4.9.11 Langlopende schulden

4.9.11.1 Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	423.298	383.158
Kortlopend deel 1 januari	17.860	31.658
1 januari	441.158	414.816
Bij: nieuwe leningen	34.888	75.000
Bij: agio lening	6.041	-
Af: aflossingen	-18.860	-36.658
Mutatie variabele hoofdsommen	4.000	-12.000
Totaal mutaties boekjaar	26.069	26.342
Boekwaarde per 31 december	467.227	441.158
Af: naar kortlopend deel 31 december	-23.140	-17.860
31 december	444.087	423.298
Looptijd 1- 5 jaar	38.061	54.701
Looptijd > 5 jaar	406.026	368.597

De totale leningenportefeuille van € 467 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 605 miljoen (2020: € 638 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2021 bedraagt 1,81% (2020: 2,02%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2021 1,76%. De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,42% tot 4,86%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 19 jaar (2020: 20 jaar).

Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 23 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	Regulier aflossingen	Eind aflossing.	Rente conversie	Herz. opslag basisrente	Renterisico
< 1 jaar	715	22.289	2.730	5.000	30.734
1 - 5 jaar	2.830	34.675	25.303	20.000	82.808
> 5 jaar	4.306	396.372	-	24.400	425.078
Totaal	7.850	453.336	28.034	49.400	538.620

Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 20 miljoen uit leningen met een variabele rente. Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 15 miljoen) en het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 20 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 5 miljoen gekoppeld aan een payer swap, waardoor het renterisico is afgedekt.

Variabele hoofdsom leningen

In de leningenportefeuille hebben een drietal leningen een variabele hoofdsom van ieder € 5 miljoen. Van de totale hoofdsom van € 15 miljoen (2020: € 15 miljoen) is ultimo 2021 € 7 miljoen (2020: € 3 miljoen) opgenomen.

Leningruil met Vestia

In 2021 hebben wij een lening aangetrokken met een nominale waarde van € 3,9 miljoen in het kader van de leningruil met Vestia. Doordat circa 250 corporaties een lening aantrokken en de gunstige rentecondities ruilden met Vestia tegen een niet-marktconforme rentepercentage van 4,86% is de financiële last van Vestia aanzienlijk verlicht en kon de sanering van Vestia worden afgerond. De lening is bij aanvang gewaardeerd tegen de marktwaarde. Het agio is direct ten laste van het resultaat gebracht en zal gedurende de looptijd van de lening geamortiseerd vrijvallen.

4.9.11.2 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
1 januari	58.399	58.942
Bij: nieuwe verkopen onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte woningen eerder verkocht onder voorwaarden	-4.230	-5.096
Waardeverandering	9.626	4.553
Subtotaal	5.396	-543
31 december	63.795	58.399

Ultimo 2021 bestaat er nog voor 241 woningen die in het verleden zijn verkocht onder Koopgarant een terugkoopverplichting (2020: 256). Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de looptijd van de verplichting. Wanneer de huidige bewoner de woning voor terugkoop aanbiedt betalen wij de openstaande verplichting terug.

4.9.12 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Onder de kortlopende schulden aan Overheid is een schuld aan gemeenten in ons werkgebied opgenomen van € 55.100 (2020: € 5.100).



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

De schulden aan banken betreffen het kortlopende deel van de langlopende schulden (zie onder de toelichting bij de langlopende schulden).

	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	2.019	1.063
Loonbelasting en sociale premies	8	291
Vennootschapsbelasting	2.342	1.240
Totaal	4.369	2.594
Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	7	-
Totaal	7	-
Overige schulden		
Bruidsschat VvE's	291	291
Totaal	291	291
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	3.996	4.551
Vooruit ontvangen huren	928	852
Nog te betalen opgeleverde projecten	357	389
Overig	3.292	2.688
Totaal	8.573	8.480

4.9.13 Risico's

We maken in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen hebben we een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van GroenWest te beperken.

We zetten interest rate swaps in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

4.9.13.1 Valutarisico

We handelen alleen in euro's en lopen geen valutarisico.

4.9.13.2 Prijsrisico

GroenWest heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

4.9.13.3 Renterisico

Wij lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen wij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen wij risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben wij renteswaps gecontracteerd, zodat wij vaste rente betalen en variabele rente ontvangen. Daarnaast kent GroenWest in de portefeuille basisrenteleningen. Deze kennen een vaste basisrente voor de gehele looptijd en een opslagpercentage voor een kortere looptijd.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- de schuldrestanten van leningen die in het jaar worden geherfinancierd;
- variabele hoofdsomleningen voor zover er geen renteplafond (cap) op rust;
- leningen met een renteconversie;
- basisrenteleningen in het jaar waarop de opslag opnieuw wordt overeengekomen (50% van de hoofdsom);
- leningen met een variabele rente zonder cap.

Wij maximeren het renterisico jaarlijks op 15% van de restant hoofdsom van onze leningenportefeuille aan het begin van het boekjaar. Gedurende de restant looptijd van de portefeuille blijft het renterisico binnen deze norm.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 4,2 miljoen in 2021 (2020: € 4,2 miljoen) stijgen.

4.9.13.4 Kredietrisico/Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte op korte termijn vullen we in met 'roll-over-leningen' met variabele hoofdsommen onder borging van het WSW. Er zijn geen nadere zekerheden verstrekt voor beschikbare kredietfaciliteiten.

GroenWest loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat GroenWest loopt bedraagt € 7,7 miljoen (2020: € 3,1 miljoen) bestaande uit de saldi op de bankrekeningen bij de Rabobank. De Rabobank heeft een creditrating van minimaal A bij de ratingbureaus (S&P; Moody's en Fitch) en het kredietrisico wordt dan ook als zeer beperkt ingeschat.

4.9.13.5 Coronacrisis

Als gevolg van het uitbreken van de coronacrisis is een onzekere situatie ontstaan. Deze onzekerheid wordt mede veroorzaakt door maatregelen welke door de overheid worden ingesteld om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Het coronavirus heeft niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de Nederlandse en mondiale economie. De effecten op termijn zijn nog onduidelijk. Gezien de bijzondere situatie rondom het coronavirus in combinatie met de steun die door de overheid is uitgesproken, verwachten we dat de financiële prestaties en gezondheid van GroenWest niet in het geding komen. In 2020 en 2021 hebben we gezien dat de effecten van corona op onze financiële positie zeer beperkt zijn. De huurderiving is maar fractioneel toegenomen, de onderhoudslasten zijn niet noemenswaardig gewijzigd en de bedrijfslasten vertonen ook geen bijzondere bewegingen. Ook macro-economische parameters, zoals de rente en inflatie, zijn redelijk stabiel. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat dit in 2022 heel anders zal zijn.

4.9.14 Derivaten

Wij gebruiken derivaten om toekomstige rentepercentages vast te leggen en daarmee het jaarlijkse renteresultaat beheersbaar te houden. In het geval van payer swaps vindt er een koppeling plaats aan daadwerkelijk opgenomen financiering in de vorm van (variabele) 'roll-over-leningen'.

Daarnaast maken we gebruik van basisrenteleningen. Dit zijn leningen met een vaste basisrente voor de gehele looptijd van de lening met een variabele

renteopslag voor een beperkt deel van de looptijd van de lening. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat opgenomen. Aangezien de voor de gehele looptijd van de lening overeengekomen basisrente en de variabele kredietopslag onlosmakelijk aan de lening zijn verbonden hoeft het embedded derivaat niet afgescheiden te worden van de lening. In de overige leningen in de portefeuille zijn geen embedded derivaten opgenomen.

Tot slot wordt gebruik gemaakt van leningcontracten die een stortingsdatum in de toekomst hebben. Dit laatste instrument wordt vooral ingezet indien de toekomstige financieringsbehoefte zeker is en binnen de meerjarenprognose er passende rentetarieven afgesloten kunnen worden. In 2021 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten.

4.9.14.1 Overeenkomsten inzake derivaten met banken

Wij hebben met de banken waar derivaten transacties mee afgesloten zijn, overeenkomsten afgesloten. Met de BNG is een 'NVB-raamovereenkomst Financiële Derivaten' afgesloten.

Alleen bij de BNG is een swap afgesloten. In de overeenkomst die met deze bank is afgesloten, is niet opgenomen dat wij bij een negatieve marktwaarde van de swap een (tijdelijke) bijstortverplichting kennen. Daarom hoeven wij ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. De BNG heeft in januari 2013 aangegeven dat zij geen nieuwe derivatencontracten met corporaties meer afsluit.

In onderstaande tabel worden de gehedgte relaties tussen de payer swap en de 'roll-over-lening' weergegeven. In de weergegeven relatie is de hedge-strategie er op gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 1,9 miljoen negatief (2020: € 2,8 miljoen negatief) voor de payer swap en € 38,5 miljoen negatief (2020: € 51,1 miljoen negatief) voor de basisrenteleningen. De stijging van de marktwaarde van de basisrenteleningen komt volledig voort uit de stijging van de lange marktrente ten opzichte van een jaar geleden. De marktwaarde van de derivaten stijgt met name door het wegvallen van de payers swap van € 10 miljoen, die liep tot 1 februari 2021.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De basisrenteleningen worden sinds 1 oktober 2012 beschouwd als derivaten. Enig risico hierin is de opslag op de herzieningsdatum. De geldgever zal de kredietopslag herzien op de "herzieningsdatum van de kredietopslag" en voorts op elke daaropvolgende nieuw afgesproken herzieningsdatum van de kredietopslag. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag zal de lening overeenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum, de marktwaarde van de renteaftspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de lening overeenkomst afgerekend.

Tegenpartij	Ingangs- datum	Eind- datum	Rente- basis	Bedrag
Roll-over en derivaten:				x € 1.000
BNG, payer swap	01-10-2010	01-10-2030	4,445%	5.000
NWB, roll-over	03-01-2011	01-10-2030	€ 3M-0,31%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 1.922
Basisrenteleningen:				
NWB	01-11-2013	01-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	01-11-2018		0,200%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 12.072
NWB	07-10-2010	07-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	07-10-2021		0,26%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 10.066
NWB	01-09-2011	01-09-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	03-09-2018		0,230%	
Verschil nominale waarde-marktwaarde				-/- 16.348



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.9.15 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

4.9.15.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 27,3 miljoen (2020: € 26,6 miljoen).

4.9.15.2 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2021 € 1.177.000 (2020: € 1.571.000).

4.9.15.3 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 318.065 (2020: € 260.424). Hiervan heeft € 133.712 (2020: € 117.873) een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 184.353 (2020: € 142.550) een looptijd tot 5 jaar.

4.9.15.4 Onderlinge zekerheid

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt. De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,337% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Wij hebben ultimo 2021 € 11.685.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2021 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

4.9.15.5 Juridische zaken

Er zijn ultimo boekjaar geen claims tegen ons ingediend waarvan wij verwachten dat deze een nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

4.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

4.10.1 Resultaat uit exploitatie

4.10.1.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	83.722	81.124
Onroerende zaken niet zijnde woningen	139	686
	83.861	81.810
Af: huurderving wegens leegstand	-1.107	-1.067
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-11	26
Subtotaal	82.743	80.769
Huuropbrengsten niet-daeb vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.676	3.617
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.123	1.117
	4.799	4.734
Af: huurderving wegens leegstand	-109	-80
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-7	-
Subtotaal	4.683	4.654
Totaal	87.426	85.423

De verdeling van de huuropbrengsten daeb en niet-daeb (voor huurderving) over de vier gemeenten in het werkgebied van GroenWest is als volgt:

	2021	2020
De Ronde Venen	31.127	30.511
Montfoort	6.250	6.194
Utrecht	15.442	14.608
Woerden	35.841	35.231
Totaal	88.660	86.544

In 2021 zijn 95 nieuwbouwwoningen en 38 parkeerplaatsen opgeleverd. Ook zijn er 10 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er 2 woningen verkocht.

Het Rijk heeft huurverhoging voor sociale huurwoningen dit jaar bevroren. Dit betekent dat alle huurders van GroenWest met een sociaal huurcontract geen huurverhoging hebben gekregen. De huur van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn inflatievolgend (1,4%) verhoogd en de huren van BOG en parkeerplaatsen en garages zijn conform contract verhoogd. Naast de bevroering van de huurverhoging was er de Wet 'eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen'. Deze nieuwe wet gaf huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur het recht op een eenmalige huurverlaging in 2021. Op basis van gegevens van de Belastingdienst zijn alle in aanmerking komende huurders actief benaderd. In totaal is van 845 adressen de huur verlaagd (665 één-/tweepersoonshuishoudens en 180 drie- en meerpersoonshuishoudens). De verlaging varieert van € 0,16 tot € 188,48 en bedraagt gemiddeld € 44,33 per maand. Daarnaast konden huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019 konden, zelf een aanvraag eenmalige huurverlaging doen. Hier hebben in totaal 75 huurders gebruik van gemaakt. Hiervan zijn er 52 toegewezen en 23 afgewezen.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Deze opslag geldt als er afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Tot 2019 ging dat om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Vanaf 2020 wordt de huurharmonisatie hier niet meer in meegenomen. Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2021 is 1,4% (2020: 2,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2021 dus 2,4% (2020: 3,6%). GroenWest blijft hier door de huurbevroering in 2021 met 0% (2020: 2,43%) ruimschoots onder.



4.10.1.2 Lasten verhuur en beheer

	2021	2020
Personeelslasten (lonen en salarissen + overige personeelskosten)	4.496	4.758
Overige beheerkosten (huisvesting, automatisering, algemeen)	1.350	1.224
Toegerekende organisatiekosten	5.846	5.982
Directe kosten verhuur en beheer	270	300
Totaal	6.116	6.282

4.10.1.3 Onderhoudslasten

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	10.846	9.632
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	18.868	20.931
Subtotaal	29.714	30.563
Toegerekende kosten	3.784	3.192
Totaal	33.498	33.755

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	11.273	10.978
Groot onderhoud instandhouding	5.627	7.770
Bijdrage planmatig onderhoud aan VvE's	285	280
Contractonderhoud	1.683	1.903
Mutatie-onderhoud	5.738	4.259
Klachtenonderhoud	5.108	5.373
Totaal	29.714	30.563

De kosten van planmatig onderhoud zijn afhankelijk van de onderhoudscyclus zoals die in de meerjarenonderhoudsbegroting is opgenomen. De onderhoudscyclus schommelt van jaar tot jaar afhankelijk bij welke complexen en welk type onderhoud er gepland staat.

In 2021 is sprake geweest van meer mutaties (684) dan in 2020 (675). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gestegen naar € 3.294 (2020: € 2.932). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag beduidend hoger (112) dan in 2020 (82). De gemiddelde kosten per woning zijn gestegen naar € 31.118 per woning (2020: € 27.800).

4.10.1.4 Overige directe operationele lasten

	2021	2020
Verhuurderheffing	13.152	13.319
Heffing autoriteit woningcorporaties (AW)	41	73
Zakelijke lasten	4.726	4.529
Verzekeringen	534	374
Contributie landelijke federatie	74	72
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	11	90
Correctie BTW voorgaande jaren	-16	-11
Overige kosten exploitatie bezit	320	374
Totaal	18.842	18.820

De toename van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de inning van obligo door het WSW.

4.10.2 Resultaat uit verkoop

	2021	2020
Netto gerealiseerd resultaat verkoop		
Opbrengst verkopen	3.482	2.417
Af: Verkoopkosten	-16	-24
Subtotaal	3.466	2.393
Af: Toegerekende organisatiekosten	-70	-24
Af: Marktwaarde	-2.550	-1.711
Totaal	846	658

1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Nadere toelichting op het verkoopresultaat:

	2021	2020
Daeb-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	617	928
Af: Marktwaarde	-226	-485
Af: Verkoopkosten	-6	-14
Subtotaal	385	429
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: Marktwaarde	-	-
Af: Verkoopkosten	-	-
Subtotaal	-	-
Vastgoed terug uit koopgarant		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.865	1.489
Af: Marktwaarde	-2.324	-1.226
Af: Verkoopkosten	-10	-10
Subtotaal	531	253
Af: Toegerekende organisatiekosten	-70	-24
Totaal	846	658

De verkoop van bestaand daeb bezit betrof in 2021 2 woningen uit exploitatie en geen woningen uit de voorraad (2020: 1 woning uit exploitatie en 2 woningen uit voorraad). Van het niet-daeb bezit zijn in 2021 geen woningen verkocht uit exploitatie (2020: 0).

In 2021 zijn 15 koopgarantwoningen teruggekocht (in 2020: 22). Van deze terugkopen zijn in 2021 5 woningen verkocht (2020: 4), geen woningen zijn in de verkoopvoorraad genomen (2020: 3) en 10 woningen zijn weer in exploitatie genomen (2020: 15). De 3 woningen die eind 2020 in voorraad stonden zijn verkocht gedurende 2021.

In totaal zijn in 2021 3 woningen meer verkocht dan in 2020. Het verkoopresultaat per woning in 2021 is ten opzichte van 2020 licht gestegen.

4.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities en eigen panden worden hier verantwoord.

	2021	2020
Overige waardeverandering vastgoed		
Waardeverandering nieuwbouw daeb	-10.881	-1.201
Waardeverandering nieuwbouw niet-daeb	198	-
Waardeverandering groot onderhoud daeb	-3.030	-8.774
Waardeverandering groot onderhoud niet-daeb	-70	-
Waardeverandering aankoop daeb vastgoed	-566	-606
Waardeverandering aankoop niet-daeb vastgoed	49	-
Waardeverandering grondposities	91	-
Waardeverandering overig	-	-
Totaal	-14.209	-10.581

	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
Niet-gereal. waardeverandering vastgoed	393.431	172.043
Niet-gereal. waardeverandering VoV	2.459	1.011
Totaal	395.890	173.054

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuurl), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.10.4 Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengst overige activiteiten		
Exploitatieopbrengsten beheer voor Portaal	-	-
Huuropbrengsten telecommunicatie	53	64
Vergoedingen administratiekosten	44	49
Subtotaal	97	113
Kosten overige activiteiten		
Kosten exploitatie beheer Portaal	-	-7
Kosten t.b.v. verhuur telecommunicatie	-18	-10
Beheerkosten en dotatie voorziening garantstelling DIGH	-39	-99
Subtotaal	-57	-116
Totaal	40	-3

Op verzoek van een aantal telecombedrijven heeft GroenWest op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

Tot en met 2019 stond GroenWest garant voor een door de BNG verstrekte lening aan Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De lening is ingezet ter financiering van een sociaal woningbouwproject in Armenië. Voor het beheer door DIGH is GroenWest een bijdrage verschuldigd. In 2020 hebben wij deze lening afgelost, waardoor een vordering op DIGH ontstond. Voor de mogelijke oninbaarheid van de vordering op DIGH hebben we een voorziening getroffen Deze voorziening is in mindering gebracht op de overige vorderingen onder de financiële vaste activa (zie 4.9.5.4 overige vorderingen).

4.10.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Totale overige bedrijfslasten	19.918	13.118
Af: toeger. org.kosten verhuur en beheer	-5.846	-5.982
Af: toeger. org.kosten onderhoud	-3.784	-3.192
Af: toeger. org.kosten verkoop bestaand bezit	-70	-24
Af: toeger. org.kosten leefbaarheid	-1.134	-1.186
Af: toeger. opbrengsten overige activiteiten	44	49
Totaal	9.128	2.783

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Treasury activiteiten	61	98
P&O activiteiten	429	417
Jaarverslagleggingsactiviteiten	724	629
Governance en bestuur	1.521	1.268
Raad van commissarissen	91	110
Portfolio- en assetmanagement	261	261
Volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun	6.041	-
Totaal	9.128	2.783

Onder de volkshuisvestelijke bijdrage en saneringssteun zijn de kosten verantwoord die samenhangen met de leningruil met Vestia. Voor een toelichting op de leningruil met Vestia zie paragraaf 4.9.11.1 Leningen kredietinstellingen.

Onder de overige organisatiekosten (jaarverslagleggingsactiviteiten) zijn de kosten van de accountantsorganisatie opgenomen. De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 (2020) zijn verricht.

1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

	KPMG Accountants N.V. 2021	KPMG Accountants N.V. 2020
Honoraria van de accountant		
Meerwerk jaarrekening voorgaand jaar	61	9
Onderzoek van de jaarrekening	151	110
Andere controleopdrachten	19	19
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	231	138

4.10.6 Leefbaarheid

	2021	2020
Directe kosten leefbaarheid		
Leefbaarheid schoon heel en veilig	205	150
Leefbaarheid sociaal & verbinding	68	22
Bewonersparticipatie	12	15
Schuldhelpverlening	9	8
Subtotaal	294	195
Toegerekende kosten	1.134	1.186
Totaal	1.428	1.381

4.10.7 Financiële baten en lasten

	2021	2020
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	55	75
Subtotaal	55	75
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	2	2
Subtotaal	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten kredietinstellingen	-8.301	-9.445
Overige rentelasten	-451	-170
Subtotaal	-8.752	-9.615
Totaal	-8.695	-9.538

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel daeb-vastgoed als niet-daeb-vastgoed) € 55.000 (2020: € 75.000) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2020: 0,5%).

4.10.8 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), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25,8%.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	2021	2020
Mutaties in actieve latentie:		
Waarderingsverschil leningenportefeuille	-282	25
Waarderingsverschil agio lening ruil Vestia	769	-
Waarderingsverschil afschrijvingen	357	-211
Subtotaal	844	-186
Acute belastinglast	-2.663	-1.584
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren	526	
Totaal	-1.293	-1.770

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,34% (2020: 1,51%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 0,3% (2020: 1,0%). Het verloop van het vennootschapsbelastingtarief naar de effectieve belastingdruk is als volgt te specificeren.

	2021	
Commercieel resultaat voor VPB	392.281	
Commercieel resultaat voor VPB x 25% (VPB-tarief)	98.045	25,0%
Aanpassing naar fiscale waardering		
Waardeveranderingen vastgoed	-94.741	-24,2%
Verschillen fiscale/commerciële afschrijvingen	-213	-0,1%
Correctie activeringen instandhoudingskosten	-2.008	-0,5%
Fiscale rente aftrekbeperking (ATAD-richtlijn)	1.095	0,3%
Correctie verwerking volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia leningruil)	755	0,2%
Overige correcties	-276	-0,1%
Aftrekbeperking gemengde kosten	6	0,0%
Subtotaal acute last 2021	2.663	0,6%
Mutaties in actieve latentie	-844	-0,2%
Correctie acute belasting voorgaande jaren	-526	-0,1%
Totaal	1.293	0,3%

De aangiften tot en met 2017 zijn definitief vastgesteld. De aangiften over 2018 en 2019 zijn ingediend.

Na verrekening in 2019 resteert er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer en betalen we vennootschapsbelasting. Mede als gevolg van de ATAD (Anti-tax Avoidance Directive)-richtlijn die vanaf 2019 ook voor woningcorporaties geldt zullen we over 2021 € 2,7 miljoen vennootschapsbelasting gaan betalen.

In 2021 hebben wij de aangiften over 2018 en 2019 herzien, waardoor de acute belastinglast over deze jaren € 0,5 miljoen lager uitkwam.

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020 aangepast	2020
Commercieel resultaat voor VPB	392.281	175.982	175.982
Aanpassing naar fiscale waardering			
Waardeveranderingen vastgoed	-378.965	-159.708	-160.361
Verschillen fiscale en commerciële afschrijvingen	-852	-994	-1.237
Corr. activeringen van kosten van instandhouding	-8.031	-15.516	-14.317
Fiscale rente aftrekbeperking (ATAD-richtlijn)	4.380	7.420	7.046
Corr verwerking volkshuisvest. bijdrage	3.021	-	-
Overige correcties	-1.105	-847	-799
Subtotaal	-381.552	-169.645	-169.668
Extracomptabele verschillen:			
Aftrekbeperking gemengde kosten	22	21	21
Subtotaal	22	21	21
Totaal	10.751	6.358	6.335

1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

4.10.9 Overige toelichtingen

De toerekening van de overige bedrijfslasten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels, zoals toegelicht onder 4.6.1.

4.10.9.1 Overige bedrijfslasten

	2021	2020
Lonen en salarissen	8.477	8.407
Afschrijvingen	767	609
Overige bedrijfskosten	10.675	4.102
Totaal	19.919	13.118

4.10.9.2 Personeelslasten

	2021	2020
Salarissen	6.652	6.379
Sociale lasten	994	989
Pensioenpremie	831	1.039
Subtotaal	8.477	8.407
Overige personeelskosten	2.438	2.373
Subtotaal	10.915	10.780
Af: geactiveerde productie	-866	-1.125
Totaal	10.049	9.655

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.492	4.662
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.786	2.206
Organisatiekosten verkoop bestaand bezit	48	24
Leefbaarheid	868	931
Overige organisatiekosten	1.855	1.832
Totaal	10.049	9.655

Ultimo boekjaar waren er 131 (2020:126) werknemers in dienst, berekend op fulltime basis 114,6 fte (2020:111,1 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2021 is 113,0 (2020: 108,4). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	2021	2020
Wonen	47,7	44,7
Vastgoed	26,3	25,7
Financiën	10,8	10,6
Strategie & vastgoedsturing	8,3	8,0
Bedrijfsvoering	13,9	13,9
Bestuursondersteuning	7,6	8,2
Totaal	114,6	111,1

Pensioenpremie

GroenWest neemt deel aan het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties en heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). GroenWest betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. GroenWest heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door GroenWest. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.



Ultimo 2021 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 118,8% (2020: 109,4%). Op langere termijn moet de dekkingsgraad 125% bedragen. SPW heeft hiertoe een herstelplan ingediend, waarin opgenomen is dat dit wordt bereikt in circa 10 jaren.

4.10.9.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	2021	2020
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	737	509
Licenties software	30	100
Totaal	767	609

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen



4.11 Gescheiden verantwoording daeb en niet-daeb activiteiten

4.11.1 Gescheiden balans

	Activa	x € 1.000	31-12-2021		31-12-2020	
			daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
	Vaste activa					
	Immateriële vaste activa					
	Licenties		18	1	47	2
	Vastgoedbeleggingen					
	Daeb-vastgoed in exploitatie		2.553.663	-	2.159.340	-
	Niet-daeb-vastgoed in exploitatie		-	126.491	-	108.680
	Woningen verk. onder voorwaarden		33.254	36.358	29.670	32.087
	Vastg. in ontw. voor eigen exploitatie		16.758	396	5.201	-
			2.603.675	163.245	2.194.211	140.767
	Materiële vaste activa					
	Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.		4.070	181	4.166	185
	Financiële vaste activa					
	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		126.693	-	105.807	-
	Vorderingen op groepsmaatschappijen		7.600	-	16.000	-
	Andere deelnemingen		96	15	96	15
	Latente belastingvordering		1.167	177	484	16
	Leningen u/g		-	743	-	9.168
	Overige vorderingen		-	150	-	150
			135.556	1.085	122.387	9.349
	Som van de vaste activa		2.743.319	164.512	2.320.811	150.303
	Vlottende activa					
	Vorraden					
	Vastgoed bestemd voor de verkoop		295	1.599	-	2.325
	Vorderingen					
	Huurdebiteuren		231	9	273	23
	Overheid		-	-	3	-
	Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-	4	-
	Overige vorderingen		24	1	43	1
	Overlopende activa		466	10	559	26
			721	20	882	50
	Liquide middelen		4.239	3.493	1.850	1.250
	Som van de vlottende activa		5.255	5.112	2.732	3.625
	Totaal activa		2.748.574	169.624	2.323.543	153.928



	Passiva	x € 1.000	31-12-2021		31-12-2020	
			daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
	Eigen vermogen					
	Overige reserves		400.366	44.879	376.856	43.055
	Herwaarderingsreserve		1.424.050	60.928	1.273.348	53.749
	Resultaat na belastingen van het boekjaar		390.988	20.885	174.212	9.003
1 Bestuursverslag			2.215.404	126.693	1.824.416	105.807
	Voorzieningen					
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		16.114	16	7.007	26
2 Ondernemingsraad	Voorziening garantieverplichtingen		-	-	-	-
	Overige voorzieningen		329	14	363	13
			16.443	30	7.370	39
3 Raad van Commissarissen	Langlopende schulden					
	Leningen kredietinstellingen		444.087	-	423.298	-
	Schulden aan groepsmaatschappijen		600	7.600	9.000	16.000
4 Jaarrekening	Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden		29.203	34.592	27.069	31.330
			473.890	42.192	459.367	47.330
	Kortlopende schulden					
5 Overige gegevens	Schulden aan overheid		-	55	-	5
	Schulden aan kredietinstellingen		23.140	-	17.860	-
	Schulden aan leveranciers		6.809	302	3.745	167
6 Kengetallen	Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-	-	-
	Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.192	177	2.469	125
	Schulden terzake van pensioenen		7	-	-	-
	Overige schulden		291	-	291	-
	Overlopende passiva		8.398	175	8.025	455
			42.837	709	32.390	752
	Totaal passiva		2.748.574	169.624	2.323.543	153.928



4.11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening

x € 1.000	2021		2020		
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	
1 Bestuursverslag					
	Huuropbrengsten	82.743	4.683	80.769	4.654
	Opbrengsten servicecontracten	1.289	58	1.229	57
	Lasten servicecontracten	-1.293	-59	-1.237	-59
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.828	-288	-5.999	-283
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.392	-1.106	-32.178	-1.577
2 Ondernemingsraad	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.476	-366	-18.473	-347
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.043	2.922	24.111	2.445
3 Raad van Commissarissen					
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	906	2.560	1.465	1.489
	Toegerekende organisatiekosten	-54	-16	-23	-1
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-450	-2.100	-974	-1.298
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	402	444	468	190
4 Jaarrekening					
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.478	269	-10.426	-155
	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	376.759	16.672	165.329	6.714
5 Overige gegevens	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.450	1.009	561	450
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	363.731	17.950	155.464	7.009
6 Kengetallen					
	Opbrengst overige activiteiten	94	3	110	3
	Kosten overige activiteiten	-18	-39	-16	-100
	Netto resultaat overige activiteiten	76	-36	94	-97
	Overige organisatiekosten	-8.998	-130	-2.663	-120
	Leefbaarheid	-1.369	-59	-1.323	-58
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	54	1	75	-
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-	2	-
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.459	-293	-9.322	-293
	Saldo financiële baten en lasten	-8.403	-292	-9.245	-293
	Resultaat voor belastingen	371.482	20.799	166.906	9.076
	Belastingen	-1.379	86	-1.697	-73
	Resultaat deelnemingen	20.885	-	9.003	-
	Resultaat na belastingen	390.988	20.885	174.212	9.003



4.11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

(directe methode)

x € 1.000

		2021		2020	
		daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Ontvangsten:					
1 Bestuursverslag	Huurontvangsten	82.910	4.679	80.703	4.649
	Vergoedingen	1.632	58	1.519	87
	Overige bedrijfsontvangsten	92	23	134	6
2 Ondernemingsraad	Ontvangen interest	294	-	294	-
	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	84.928	4.760	82.650	4.742
Uitgaven:					
3 Raad van Commissarissen	Erfpacht	7	-	7	-
	Betalingen aan werknemers	8.228	365	8.088	361
	Onderhoudsuitgaven	26.204	1.150	27.042	1.322
4 Jaarrekening	Overige bedrijfsuitgaven	12.169	549	11.922	532
	Betaalde interest	9.299	293	10.269	293
5 Overige gegevens	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	39	2	70	3
	Verhuurdersheffing	13.039	112	13.217	101
	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	257	11	379	17
6 Kengetallen	Vennootschapsbelasting	992	44	660	36
	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	70.233	2.527	71.654	2.665
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.695	2.233	10.996	2.077
Investeringsactiviteiten					
Ontvangsten materiële vaste activa					
	Verkoopontvangsten bestaand bezit	617	-	927	-
	Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop	-	2.916	-	1.489
	Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)	-	210	-	1.359
	Verkoopontvangsten woningen (VOV) daeb na doorverkoop aan niet-daeb	298	-	560	-
	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	915	3.126	1.487	2.848



Kasstroomoverzicht (vervolg) x € 1.000		2021		2020	
		daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<i>Uitgaven materiële vaste activa</i>					
1 Bestuursverslag	Nieuwbouw	16.690	475	17.165	218
	Verbetering bestaand bezit	13.644	256	23.806	840
	Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.864	777	3.355	943
	Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop	224	1.315	231	1.541
	Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)	210	-	1.359	-
2 Ondernemingsraad	Aankoop woningen (VOV) van daeb voor doorverkoop in niet-daeb	-	298	-	560
	Investerings overig	610	27	843	38
	Externe kosten bij verkoop	7	7	13	26
3 Raad van Commissarissen	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	33.249	3.155	46.772	4.166
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-32.334	-29	-45.285	-1.318
<i>Financiële vaste activa</i>					
4 Jaarrekening	Ontvangsten overig	8.400	8.439	-	28
	Uitgaven overig	-	-	-	-3.638
5 Overige gegevens	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	8.400	8.439	-	-3.610
	Kasstroom uit (des)investeringen	-23.934	8.410	-45.285	-4.928
<i>Financieringsactiviteiten</i>					
6 Kengetallen	Nieuw geborgde financiering	38.888	-	75.000	-
	Nieuwe ongeborgde financiering	-	-	3.000	-
	Aflossing geborgde financiering	-18.860	-	-48.658	-
	Aflossing ongeborgde financiering	-8.400	-8.400	-	-
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.628	-8.400	29.342	-
Toename/afname van geldmiddelen		2.389	2.243	-4.947	-2.851
	Liquide middelen per 01-01	1.850	1.250	6.797	4.101
	Liquide middelen per 31-12	4.239	3.493	1.850	1.250



4.11.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb

4.11.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. € 20,9 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 126,7 miljoen.

4.11.4.2 Vorderingen op/schulden aan groepsmaatschappijen (langlopend)

Bij scheiding heeft de niet-daeb, om te voldoen aan de minimale vermogens-eisen, een interne lening meegekregen van de daeb. Deze lening bedroeg 1 januari 2017 € 19,4 miljoen en moet, beschouwd over een periode van vijf jaar, in hetzelfde tempo als de geborgde leningenportefeuille worden afgelost. In lijn met de daarvoor door de Aw afgegeven richtlijnen bedraagt het rentetarief 1,83% (10-jaars staatsrente per 31-12-2016 + 1,5%).

In 2017 is reeds een bedrag van € 3,4 miljoen afgelost, voor 2018 t/m 2020 is besloten de aflossing op te schorten om liquide middelen beschikbaar te houden in de niet-daeb-tak. In 2021 is verplicht een bedrag van € 8,4 miljoen afgelost om te voldoen aan de voorwaarden, de stand van de interne lening per balansdatum is daarmee € 7,6 miljoen.

4.11.4.3 Vorderingen op/schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)

De kasstroom uit exploitatie van de niet-daeb-tak is groter dan nodig om de startlening af te lossen. Zolang de startlening niet is afgelost mag de niet-daeb geen dividenduitkeringen aan de daeb doen. Daardoor ontstaan overtollige liquide middelen in de niet-daeb. Wij verwachten dat we de komende jaren nieuwe niet-daeb-woningen zullen realiseren, bijvoorbeeld om projecten financieel haalbaar te maken. De niet-daeb-tak zal die woningen zelfstandig moeten financieren. Daarom worden middelen die overtollig zijn aan de daeb-tak geleend tot het moment dat ze ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van niet-daeb-woningen. Ultimo 2021 bedraagt deze interne lening van niet-daeb aan daeb € 0,6 miljoen, doordat we in 2021 een bedrag van € 8,4 miljoen hebben afgelost. Het rentetarief is gebaseerd op het 1-jaars Euribor met een opslag van 0,5% en bedraagt afgerond 0%.

4.11.5 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten

In de niet-daeb-tak exploiteren we 370 woningen, waarvan 302 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 68 woningen met een huurprijs die nog onder de liberalisatiegrens ligt. Deze 68 woningen zullen eveneens marktconform verhuurd worden als de huidige huurder de woning verlaat (20), of na mutatie overgaan naar de daeb-tak (48).

Daarnaast verhuren we in de niet-daeb-tak ook 532 parkeergelegenheden en 72 bedrijfsmatige eenheden (winkels, kantoren, bedrijfsruimtes, bergingen).

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

4.12 Overige informatie

4.12.1 Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van de directeur-bestuurder en commissarissen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	2021	2020
K.L. Verdooren (directeur-bestuurder)	46	189
S.N. Spanjaard (directeur-bestuurder)	14	-
T.Stubbé (interim directeur-bestuurder)	137	-
Commissarissen	72	80
Totaal	270	269

De bezoldiging van de bestuurder omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, gratificatie, ter beschikking stelling van auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten) en uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (in 2021 niet aan de orde).



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Directeur-bestuurder	Periodiek betaalbare beloning		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2021	2020	2021	2020
K.L. Verdooren	39	155	7	34
S.N. Spanjaard	13	-	1	-
T. Stubbé	137	-	-	-

De beloningen van de directeur-bestuurders zijn passend binnen de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.

De beloningen zijn passend binnen de WNT/VTW normen. Er zijn in het boekjaar geen bonussen toegekend aan de commissarissen.

4.12.2 Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Aan de directeur-bestuurders en aan de commissarissen zijn in 2021 geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. (2020: eveneens nihil).

4.12.3 Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op GroenWest. Het voor GroenWest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 conform klasse G voor woningcorporaties € 197.000 voor de directeur-bestuurder en € 29.550 voor de voorzitter van de RvC en € 19.700 voor de leden van de RvC.

De bestuurders en de leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkomens als topfunctionaris. De honorering van deze functionarissen is in onderstaande tabel weergegeven (bedragen in euro's exclusief btw) . Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.



	2021	K.L. Verdooren	S.N. Spanjaard	T. Stubbé	C. Schouten	E.A. Dijkstra	B. de Vries	M. Huffstadt	G. Topper
1 Bestuursverslag	Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RVC
	Deeltijd factor in fte	1,0	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Dienstbetrekking	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01/31-03	01-12/31-12	01-04/30-11	01-01/31-12	01-01/31-03	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
2 Ondernemingsraad	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	39.317	12.765	137.184	22.750	3.842	15.200	15.200	15.200
3 Raad van Commissarissen	Voorziening beloning betaalbaar op termijn	7.166	1.539						
	Totaal bezoldiging	46.483	14.304	137.184	22.750	3.842	15.200	15.200	15.200
4 Jaarrekening	Individueel bezoldigingsmaximum	49.250	16.417	208.200	29.550	4.925	19.700	19.700	19.700
	Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
5 Overige gegevens									
	2020	K.L. Verdooren	S.N. Spanjaard	T. Stubbé	C. Schouten	E.A. Dijkstra	B. de Vries	M. Huffstadt	G. Topper
6 Kengetallen	Functie	Directeur- bestuurder	-	-	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RVC
	Deeltijd factor in fte	1,0	-	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Dienstbetrekking	Ja	-	-	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/31-12	-	-	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.670	-	-	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
	Voorziening beloning betaalbaar op termijn	33.971							
	Totaal bezoldiging	188.641	-	-	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
	Individueel bezoldigingsmaximum	189.000	-	-	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900
	Overschrijding	n.v.t.	-	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.12.4 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen GroenWest en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen GroenWest en haar deelnemingen, de bestuurder en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

4.12.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 januari 2022 is Stichting GroenWest gefuseerd met Stichting Provides uit IJsselstein, tot Stichting Cazas Wonen.

Bij de fusie is Stichting GroenWest de verkrijgende rechtspersoon en Stichting Provides de verdwijnende rechtspersoon. De vermogensbestanddelen van Stichting Provides worden met ingang van 1 januari 2022 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Cazas Wonen.

De fusie heeft geen invloed op de positieve continuïteitveronderstelling.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.13 Ondertekening

Origineel getekend te Woerden, 30 maart 2022

Bestuur Cazas Wonen, rechtsopvolger van Stichting GroenWest

Mevrouw drs. S.N. Spanjaard MBA
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen Cazas Wonen, rechtsopvolger van Stichting GroenWest

De heer mr. C.E. Schouten,
Voorzitter

De heer mr. B. de Vries

De heer J.R. Schepen

Mevrouw ir. M. Huffstadt

Mevrouw Drs. G. Topper

De heer O.H.T. Temminck





5 Overige gegevens



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

5.2 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor van het totale resultaat over het boekjaar 2021 (€ 390.988.009), het gerealiseerde deel (€ 405.656) ten gunste van de overige reserves en het niet-gerealiseerde deel (€ 390.582.353) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Cazas Wonen (tot 31 december 2021 Stichting GroenWest)

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

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

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting GroenWest (hierna 'de toegelaten instelling') te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting GroenWest zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

2161483 22W00181375CHG

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263883, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit
— Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 23,4 miljoen
— 1% van de totale activa
Continuïteit en Fraude & Noclar
— Controleaanpak continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
— Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven wet- en regelgeving: doorbreken interne beheersing door het management en de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop
Kernpunten
— Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie
— Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
— Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop
Oordeel
Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 23,4 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%) van de jaarrekening 2020. Er is geen aanleiding om het materialiteitsniveau voor de jaarrekening 2021 aan te passen voor de hogere totale activa. Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel.

2161483 22W00181375CHG

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen



Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de (operationele) transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,2 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 85.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur gemaakte continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en omgeving van de entiteit heeft geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de bedrijfscontroller. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:



— evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;

— evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichhoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet.
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de huuropbrengstverantwoording als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de inkomensgrenzen en het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande hebben wij risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven veronderstelde risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle').

Het doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen



- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot het veronderstelde risico.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder de zakelijke totstandkoming van een in 2021 afgeronde aanbesteding (die vanaf 2022 tot uitgaven zullen leiden) en het beoordelen van de declaraties van het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met vorig jaar zijn is de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkoop in verband met de toegenomen omvang van de inkoop als kernpunt aangemerkt.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 4.9.2.1 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie' van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 (het Handboek)' wordt bepaald, EUR 2.680 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans



belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatie-werkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktpreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder exploitatieverplichtingen en erfpacht-overeenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is voorzien van een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft. Wij zijn daarbij nagegaan of de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd en hebben wij de resultaten van eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van vastgoedbeleggingen in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2.1 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie' aan de Woningwet.





Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2.1 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie' toereikend is.

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 4.9.2.1 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling. Deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het vaststellen dat de toegepaste rekensoftware is voorzien van een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft. Wij zijn daarbij nagegaan of de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd en hebben wij de resultaten van eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtkosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;

2161483 22W001813750HG

7



- het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenkasstroombegroting;
- het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geïnclassificeerd dienen te worden;
- het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2.1 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie' toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkomsten

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in paragraaf 4.3 van de jaarrekening is in 2021 EUR 13,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 27,4 miljoen aan onderhoud en EUR 17,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkomsten onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkomsten;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkomsten bij leveranciers en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkomsten. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkomsten hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;

2161483 22W001813750HG

8

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen



- een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of,
- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen; en
- vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende toptfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende toptfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag, en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet.

2161483 22W001813790HG

9



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van Stichting GroenWest voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan de toegelaten instelling:

- opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens t.a.v. naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

2161483 22W001813790HG

10





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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl.oob.01.pdf \(nba.nl\)](http://nl.oob.01.pdf(nba.nl)). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Den Haag, 30 maart 2022

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA

2161483 22W00181378CHG

11

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen





6 Kengetallen



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

		2021			2020		
Gegevens bezit		<i>daeb</i>	<i>niet-daeb</i>	<i>Totaal</i>	<i>daeb</i>	<i>niet-daeb</i>	<i>Totaal</i>
Verhuureenheden in exploitatie							
	Woningen zelfstandig	11.758	370	12.128	11.699	368	12.067
	Woningen onzelfstandig	308	-	308	281	-	281
	Niet zijnde woningen (MOG/BOG)	9	72	81	9	65	74
	Garages/parkeerplekken	10	532	542	10	495	505
	Totaal VHE in exploitatie	12.085	974	13.059	11.999	928	12.927
	Woningen bestemd voor verkoop	2	-	2	-	-	-
	Totaal VHE in bezit	12.087	974	13.061	11.999	928	12.927
	Totaal VHE in beheer voor derden	-	-	-	-	-	-
	Totaal VHE in beheer	12.087	974	13.061	11.999	928	12.927
	Aantal gewogen VHE in exploitatie	12.077	548	12.625	12.000	532	12.532
Gegevens verhuur							
	Gemiddelde netto huur woningen						
	- daeb			€ 578			€ 577
	- niet-daeb			€ 831			€ 827
	Mutatiegraad woningen			5,5%			5,3%
	Huurachterstand per 31 december			0,35%			0,43%
	Huurderving			1,4%			1,3%
Waardering bezit in exploitatie							
	Marktwaaarde verhuurde staat			€ 2.680,2 mln			€ 2.268,0 mln
	Beleidswaarde			€ 1.090,0 mln			€ 878,6 mln
	WOZ-waarde			€ 2.918,5 mln			€ 2.691,8 mln
	Gem. marktwaarde per gewogen VHE			€ 212.283			€ 180.978
	Gem. beleidswaarde per gewogen VHE			€ 86.333			€ 70.109
	Gem. WOZ-waarde per gewogen VHE			€ 231.161			€ 214.791



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

	2021			2020		
Jaarresultaten						
Huromzet	€ 87,4 mln			€ 85,4 mln		
Jaarresultaat na belastingen	€ 391,0 mln			€ 174,2 mln		
Eigen vermogen	€ 2.215,4 mln			€ 1.824,4 mln		
Balanstotaal	€ 2.783,3 mln			€ 2.346,7 mln		
Financiële kengetallen						
Interest coverage ratio (ICR)	2,82			2,27		
Dekkingsratio (marktwaarde)	22,9%			28,7%		
Loan to value (beleidswaarde)	42,3%			50,2%		
Solvabiliteit (marktwaarde)	79,7%			77,7%		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	52,7%			45,4%		
Dekkingsratio (WOZ-waarde)	21,0%			24,1%		
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen vhe	€ 34.707			€ 35.203		
	daeb	niet daeb	totaal	daeb	niet daeb	totaal
Direct rendement	1,1%	2,3%	1,2%	1,1%	2,3%	1,1%
Indirect rendement	18,4%	16,4%	18,3%	9,9%	6,5%	9,7%
Totaal rendement	19,5%	18,7%	19,5%	11,0%	8,8%	10,9%
Organisatie						
Aantal fte's per 31 december	114,6			111,1		
Aantal fte's per 1.000 beheerde VHE's	8,78			8,59		
Ziekteverzuim	3,65%			4,36%		

