



QuaWonen Jaarstukken 2021

Bestuursverslag

Jaarrekening

Overige gegevens

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	3
QuaWonen in 2021	6
Maatschappelijk budget 2021.....	7
1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt	8
2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten	12
3. Verduurzamen: stap voor stap naar energieneutraal.....	18
4. Dienstverleners: persoonlijk en betrouwbaar.....	20
5. Samenwerking met anderen, lokale verankering	22
6. Interne organisatie.....	24
7. Governance, risicobeheersing en integriteit	27
8. Financieel beleid	34
9. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen QuaWonen over 2021	40
10. Kengetallen.....	62
JAARREKENING 2021	64
11. Balans per 31 december 2021	65
12. Winst- en verliesrekening over 2021	67
13. Kasstroomoverzicht.....	68
14. Grondslagen voor waardering	69
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	73
16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht	85
18. Financiële instrumenten en risicobeheersing	86
19. Toelichting op de balans	89
20. Toelichting op de winst- en verliesrekening	111
21. Overige toelichtingen.....	119
22. Ondertekening.....	135
OVERIGE GEGEVENS	136
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	137
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	138

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord directeur-bestuurder

Het jaar 2021 stond onder andere in het teken van de wooncrisis en de stijgende energielasten. Een woning krijgen wordt de laatste jaren steeds moeilijker. Er zijn in Nederland 279.000 woningen te weinig. De prijzen van koopwoningen stijgen fors en ook de huren in de vrije sector schieten omhoog. Jongeren en starters op de woningmarkt komen nauwelijks nog aan bod. Het thema 'wonen' is voor veel woningzoekenden inmiddels zó urgent, dat ze de straat op zijn gegaan. Een woning is voor hen de belangrijkste opgave waar het nieuwe kabinet mee aan de slag moet.

Als ongeveer een tiende van je inkomen aan energie opgaat, kun je spreken van hoge energielasten. Op dit moment gaat het volgens de onafhankelijke onderzoeksorganisatie TNO om ongeveer 550.000 huishoudens, oftewel: 7 procent van de bevolking. Een groot deel van de energiearme gezinnen kan de kosten nog wel dragen. Maar nu de gasprijzen binnen een jaar acht keer zo hoog werd, zal de groep die erdoor in de schulden komt ook groeien. Vanuit de overheid worden de lagere inkomens voor een deel gecompenseerd maar dat is vaak nog onvoldoende.

Als QuaWonen vinden we deze twee ontwikkelingen ongewenst. Iedereen die is aangewezen op een betaalbare sociale woning, zou deze binnen een redelijke termijn moeten kunnen vinden. Maar ook wij zien de vraag enorm toenemen terwijl het aantal mensen dat verhuist, afneemt. Er komen dus minder woningen vrij. QuaWonen heeft de afgelopen jaren volop gebouwd en dorpskernen vernieuwd. We investeren al jaren om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Daarbij kijken we ook naar de energielasten van de woning. Op dit laatste hebben wij echter een beperkte invloed. We hebben geen invloed op de stijgende energiekosten of het stookgedrag van een bewoner. Wel kunnen we zorgen dat de woning minder energie vraagt.

In 2021 hebben we gewerkt aan het bouwen en verduurzamen van onze woningen. Zo zijn in Krimpen aan de Lek 63 woningen opgeleverd en is de bouw van 40 eengezinswoningen in Schoonhoven volop bezig. Allemaal zeer energiezuinig. Ook hebben we 244 woningen verduurzaamd. Daarnaast hebben we bij ruim 400 woningen zonnepanelen op de daken gelegd. Mooie resultaten die bijdragen aan het maatschappelijk probleem.

Dat we als QuaWonen maatschappelijk mooie resultaten neerzetten blijkt wel uit ons visitatierapport dat halverwege 2021 is opgeleverd. Daarin geeft de visitatiecommissie ons mooie cijfers en complimenten voor het presteren. Zij zien niet alleen onze resultaten op het gebied van bouwen en verduurzamen, maar óók hoe we de afgelopen vier jaar zijn omgegaan met het betaalbaar houden van de woningen en onze inspanningen op het gebied van vitale wijken en buurten. Het visitatierapport is een compliment voor onze medewerkers die met enthousiasme en een grote betrokkenheid hieraan hebben gewerkt.

De financiële positie van QuaWonen is in het verslagjaar sterk verbeterd, hetgeen blijkt uit de financiële ratio's. Hier dient wel een belangrijke kanttekening bij te worden geplaatst, want de verbetering is een gevolg van de sterk oplopende marktwaarde van het bezit. Dus weliswaar is de waarde van het bezit toegenomen, dat betekent niet dat er per direct meer investeringsruimte is ontstaan. Die ruimte ontstaat er uiteraard wel als de verhuurderheffing niet meer betaald hoeft te worden.

Eind 2020 hebben we als QuaWonen een brief gehad waarin Woningbouwstichting "Samenwerking" (WBSS) uit Ouderkerk op zoek was naar een partner om een fusie mee aan te gaan. Na een selectietraject hebben we een intentieovereenkomst met WBSS getekend en zijn we het fusietraject ingegaan. Ik ben blij dat het gelukt is om de intentie om te zetten tot een definitieve fusie per 31 december 2021. Vanaf die datum zullen we de huurders in Ouderkerk hartelijk welkom heten.

Kijken we naar de interne organisatie, dan blijven we bezig om te leren en te verbeteren. We hebben onze klantwaarden omgezet naar klantbeloften.



Om de klantbeloften waar te maken, hebben we organisatiecompetenties benoemd. Het bereiken van een mooie klantbeleving zit in de houding en het gedrag van al onze medewerkers. In 2021 hebben we gewerkt aan het beter met elkaar samenwerken op basis van gezamenlijke doelstellingen. Dat hebben we allemaal gedaan in een tijd dat de coronamaatregelen nog steeds ons werken beïnvloeden. Dat vraagt veel flexibiliteit van de medewerkers. Het ene moment mogen we weer meer naar kantoor en het andere moment moeten we weer zoveel mogelijk thuiswerken.

Toch hebben we mooie resultaten in 2021 neergezet waar we u in dit verslag deelgenoot van willen maken. Ik ben trots op de medewerkers die dit in 2021 weer mogelijk hebben gemaakt. Het is niet altijd makkelijk geweest maar ze zijn er wel voor gegaan. Bedankt daarvoor.

Dennis Gerlof
Directeur-bestuurder QuaWonen

QuaWonen in 2021

Missie

QuaWonen is dé corporatie voor de Krimpenerwaard. Wij bieden goede huisvesting aan mensen die zelf moeilijk kunnen slagen op de woningmarkt en dragen bij aan vitale kernen en leefbare wijken. Onze organisatie is stevig lokaal verankerd. We werken nauw samen met huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. We handelen klantgericht en met aandacht voor het milieu.

Over dit bestuursverslag

In dit Bestuursverslag vertellen we over onze doelen en resultaten in 2021. Het verslag is ingedeeld volgens de vier speerpunten in het ondernemingsplan van QuaWonen:

1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt.
2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten.
3. Verduurzamen: van energiebesparing naar energieneutraal.
4. Dienstverlening: goed, efficiënt en effectief.

Behalve in onze jaarstukken laten we ook op onze website www.quawonen.com zien met welke onderwerpen en projecten we ons bezighouden en waarom.

Maatschappelijk budget 2021

Elk jaar heeft QuaWonen een budget dat we inzetten voor activiteiten met een volkshuisvestelijk doel: we noemen dat het maatschappelijk budget. Het gaat om maatschappelijk relevante activiteiten die wij verrichten zonder dat wij daar opbrengsten voor ontvangen én om investeringen die we niet terugverdienen via de huur. We stemmen de inzet van ons maatschappelijk budget af met onze belanghouders, bewoners en gemeentebesturen. Dit maakt dat we met recht kunnen zeggen dat we een organisatie zijn met een maatschappelijke doelstelling.

De bedrijfsvoering van QuaWonen levert inkomsten op, bijvoorbeeld inkomsten uit de huren en de verkoop van woningen. Anders dan bij een commerciële organisatie, wordt deze 'opbrengst' meteen weer ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

De maatschappelijke inzet bedroeg in 2021 € 15,6 miljoen.

Huisvesten	€ 1,7 miljoen
Onrendabel investeren	€ 12,8 miljoen
Vitale kernen, leefbare buurten en dienstverlening	€ 1,1 miljoen

Het maatschappelijk budget voor huisvesten draagt bij aan betaalbaar wonen; we houden onze huurprijzen bewust laag. Ons beleid is erop gericht dat twee derde van onze woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

Kijken we naar onze ambitie op het gebied van verduurzamen, dan is dit een behoorlijke investering. Wij brengen onze woningen naar minimaal energielabel B met als doel voor de lange termijn een energieneutrale woningvoorraad.

Bij vitale kernen, leefbare buurten gaat het om ontmoetingscentra die we in gebruik geven aan de buurt. Bij open activiteiten doen we dat kosteloos. Wij hebben complex- en buurtbeheerders in dienst die zorgen voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Ook houden we de kwaliteit van ons bezit hoog met planmatig en projectmatig onderhoud. Bij nieuwbouw realiseren we meer kwaliteit dan met de toekomstige huurprijs terug te verdienen is.

Het maatschappelijk budget voor dienstverlening gaat onder meer naar het ondersteunen van de groeiende groep minder zelfredzame en kwetsbare huurders. Daarnaast vinden we het belangrijk om huurders invloed te geven op ons beleid en de uitvoering daarvan.

In de volgende hoofdstukken leest u uitgebreid over onze maatschappelijke doelen en prestaties in het afgelopen jaar.

1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt

Mensen huisvesten die op de vrije woningmarkt niet aan een woning komen, dat is als woningcorporatie onze belangrijkste taak. We zien wonen als een grondrecht: sociale huurwoningen zijn er voor iedereen die het nodig heeft. Wij zorgen ervoor dat mensen prettig en gezond kunnen wonen. In een huis dat bij hen past, dat ze kunnen betalen en dat in een fijne buurt staat. Een huis waarin ze zich thuis voelen. We zijn er voor het gezin dat elke maand de eindjes maar net aan elkaar kan knopen. Voor de oude dame die nog niet naar een verzorgingstehuis wil. Voor het jonge stel dat droomt van een eigen huis. En voor de statushouder die hier zijn leven opnieuw wil opbouwen. Wie op zoek is naar een eigen plek om te wonen en daarbij een steuntje in de rug nodig heeft, is welkom. We besteedden hieraan in 2021 € 1,7 miljoen.

Doel 2021: Voldoende woningen in de juiste huurprijsklassen

QuaWonen stuurt op voldoende woningaanbod in vier huurprijsklassen, zodat alle inkomensgroepen een goede kans maken op een woning.

Huishoudens met recht op huurtoeslag komen volgens de wet passend toewijzen alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs tot € 678,66 (prijspeil 2021). Om hen toch voldoende kans op een woning te geven, heeft bij QuaWonen minimaal twee derde van alle vrijkomende woningen een huurprijs tot € 678,66.

Bereikt in 2021: Afgelopen jaar had 81% van vrijgekomen en weer verhuurde sociale huurwoningen een netto huurprijs onder de grens voor huurtoeslag. Daarmee was er ruim voldoende kans op een woning voor lagere inkomens. We komen inmiddels op een punt dat er mogelijk te weinig aanbod is voor woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Ongeveer een derde van alle huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens, valt in deze categorie.

Doel 2021: Passend toewijzen en 80-10-10 regel

De wet passend toewijzen wil voorkomen dat huishoudens financiële problemen krijgen omdat ze een woning huren die voor hen eigenlijk te duur is. QuaWonen verhuurt aan huishoudens met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning die een netto huur heeft onder de aftoppingsgrenzen.

Het komt voor dat mensen vanwege beperkingen woonruimte nodig hebben, of dat ze vanwege sloop moeten verhuizen. Soms is hun inkomen te hoog voor een sociale huurwoning. In die gevallen maken we gebruik van de 10% wettelijke ruimte om een woning toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.024 (prijspeil 2021).

Binnen diezelfde 10% willen we óók sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een middeninkomen. Onder middeninkomen verstaan we huishoudens met een inkomen tot € 60.000.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben we in 98,3% van alle toewijzingen passend toegewezen (de wettelijke norm is minimaal 95%). Van sommige woningen hebben we bij een nieuwe verhuring de huurprijs verlaagd om passend te kunnen toewijzen. Dan gaat het om specifieke gevallen, zoals grote gezinnen met een laag inkomen of jongeren die uit een beschermde woonvorm komen.

De verdeling van onze vrijkomende sociale huurwoningen was in 2021 als volgt:

Regelgeving	QuaWonen in 2021
Passend toegewezen	98,3%
Min. 80% moet verhuurd worden tot € 40.025	90,7%
Verhuringen aan middeninkomens vanaf € 40.024 en tot € 60.000	9,3%

Ook in 2021 hebben we ons best gedaan om middeninkomens te bedienen. Voor alle woningen met een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens kwamen ook hogere inkomens in aanmerking. In totaal had 20% van de vrijgekomen woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Doel 2021: Nieuwe huisvestingsverordening Krimpenerwaard

Woningcorporaties in de Krimpenerwaard werken volgens de Woningwet en de huisvestingsverordening Krimpenerwaard. Het college van B&W heeft in 2020 in nauwe samenwerking met de lokale corporaties en huurdersorganisaties de huisvestingsverordening vernieuwd. De gemeenteraad heeft hier in december 2020 mee ingestemd.

Bereikt in 2021: De nieuwe huisvestingsverordening Krimpenerwaard is per 1 januari 2021 ingegaan. In de nieuwe verordening maken inwoners uit een bepaalde gemeentekern meer kans op een woning in hun eigen woonplaats. Woningcorporaties mogen dan maximaal een kwart van alle beschikbare woningen in een kern met voorrang toewijzen aan mensen uit die kern. Deze woningen worden altijd aangeboden via wonenindekrimpenerwaard.nl

In 2021 wees QuaWonen 48 van de 161 gepubliceerde woningen met voorrang toe aan inwoners uit die kern. Dat is een percentage van bijna 30%. We gaan komend jaar elke maand monitoren om zo binnen de 25% te blijven.

We hebben 11 woningen toegewezen via loting. Op deze manier maken woningzoekenden die nog kort staan ingeschreven (meer) kans.

Sinds afgelopen jaar is urgentie mogelijk als je als mantelzorger binnen de gemeente Krimpenerwaard wil verhuizen om dichterbij de persoon te wonen aan wie je mantelzorg verleent. Er is in 2021 één aanvraag binnengekomen op basis van mantelzorg. Deze is afgewezen omdat niet aan alle voorwaarden werd voldaan.

Tot slot geldt er sinds 2021 ook urgentie bij gedwongen verkoop van een woning voor huishoudens met thuiswonende kinderen tot 23 jaar die dakloos zouden worden door de gedwongen verkoop van de woning. Er is in 2021 één aanvraag binnengekomen, maar de aanvrager heeft deze ook weer ingetrokken.

Doel 2021: Gematigd huurbeleid en kijken naar woonlasten

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid kiest QuaWonen in samenspraak met huurdersorganisaties voor een gematigd huurbeleid. De inzet voor 2021 bepalen we in nauwe samenspraak met de Huurdersorganisaties.

Bereikt in 2021: Huurders van een sociale huurwoning kregen in 2021 volgens overheidsbesluit geen huurverhoging. Verder gold vorig jaar de Wet Eenmalige Huurverlaging. Deze wet regelde dat huurders van een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als zij in verhouding duur wonen. Bij QuaWonen ging het om 669 huishoudens van wie de huur per 1 mei 2021 eenmalig is verlaagd. Deze huurverlaging was op basis van hun inkomen 2019. Huurders die ná 2019 hun inkomen zagen dalen, konden zelf huurverlaging aanvragen. Het ging om nog eens 23 huurders. In totaal hebben we afgelopen jaar dus de huurprijs van 692 huishoudens verlaagd.

QuaWonen verhoogde de huren van de vrije sector huurwoningen per 1 juli 2021 met 1,4% (het inflatiecijfer).

Doel 2021: Een (t)huis voor statushouders

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. QuaWonen neemt een groot deel van de taakstelling voor haar rekening. Hoewel van overheidswege niet langer verplicht, krijgen statushouders in ons werkgebied nog steeds voorrang op 'gewone' woningzoekenden.

Bereikt in 2021:

Gemeente	Taakstelling incl. voor/achterstanden	Gehuisvest in 2021
Krimpen aan den IJssel	53	65
Krimpenerwaard	78	92
Totaal	131	157

Het aantal gehuisveste personen is inclusief de instroom als gevolg van gezinshereniging. In de tabel zijn de formele cijfers van COA per 1 januari 2022 gebruikt.

Als we kijken naar het aantal woningen, dan gaat het om 24 woningen (14 van QuaWonen) in de gemeente Krimpenerwaard en 24 woningen in Krimpen aan den IJssel.

In de tweede helft van het jaar nam de instroom van vluchtelingen flink toe, de druk op de AZC's was hoog. De overheid deed een oproep aan gemeenten om meer statushouders te huisvesten. Ook wij hebben hierover met de gemeenten gesproken. De uitdaging waar we voor staan, is dat veel regulier woningzoekenden óók al lang wachten op een woning. We proberen alle doelgroepen zo goed mogelijk aan een woning te helpen. In beide gemeenten hebben we dan ook aangegeven dat er op dat moment te weinig woningen beschikbaar kwamen om op dat moment een nog groter aantal statushouders te huisvesten in reguliere gemeenten. De gemeente is op zoek gegaan naar andere huisvestingsmogelijkheden.

Doel 2021: Voldoende slaagkans voor regulier woningzoekenden

QuaWonen huisvest al jaren urgenten, zoals statushouders, mensen met een medische indicatie, personen die van een instelling naar een sociale huurwoning verhuizen en mensen die moeten verhuizen door stadsvernieuwing. Om te bewaken dat er voldoende aanbod blijft voor regulier woningzoekenden, maken we afspraken met de gemeente over de toewijzing aan urgenten. In 2021 gaan we uit van een goede balans wanneer maximaal 30% van de vrijgekomen woningen naar urgenten gaat.

Bereikt in 2021: In 2021 verhuurden we 14,9% van alle vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (60 directe bemiddelingen op een totaal van 402 verhuringen, exclusief nieuwbouw). Daarmee zijn we goed binnen de doelstelling gebleven.

Doel 2021: Zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag

Overheidsbeleid gaat er vanuit dat mensen met een zorgvraag vaker zelfstandig gaan wonen. Hierbij werken we samen met gemeenten, instellingen voor zorg en opvang en andere corporaties in de regio Midden-Holland en in Krimpen aan den IJssel. We werken met tijdelijke contracten. Naast het huurcontract sluit de bewoner met de zorginstelling een zorgcontract af voor zijn of haar begeleiding.

Bereikt in 2021: In de gemeente Krimpenerwaard hebben de corporaties in totaal 19 cliënten een woning toegewezen (15 woningen van QuaWonen). Dat zijn er 2 meer dan de gemeentelijke taakstelling. Toen we enkele jaren geleden begonnen met deze aanpak, stonden er 200 mensen op de te huisvesten lijst. Dat zijn er nu nog 44. De gemeente voert keukentafelgesprekken met cliënten voor het organiseren van de ambulante zorg. Het geeft alle betrokken partijen voldoening wanneer het lukt om deze mensen een tweede kans op zelfstandig wonen te geven. Wel willen we met zorgpartijen kijken hoe we voor langere tijd dan nu het geval is, goede zorg kunnen afspreken. Zelfstandig wonen blijkt ook op de langere duur voor deze doelgroep vaak kwetsbaar/wankel evenwicht. De zorg en begeleiding moet daar op aan sluiten.

In Krimpen aan den IJssel doet de gemeente de intakegesprekken en zorgt QuaWonen 'alleen' voor de woning. Hier hebben we 1 persoon uit een zorginstelling een woning toegewezen.

Doel 2021: Maatregelen om doorstroming te bevorderen

Sociale huurwoningen zijn schaars. Daarom willen we waar mogelijk stimuleren dat mensen verhuizen naar een meer passende huurwoning. Zo voeren we in het kader van Langer Zelfstandig Thuis keukentafelgesprekken met huurders van wie de huidige woning vanwege fysieke beperkingen niet meer goed past. De optie van verhuizen komt hierbij ook aan bod, al is de keuze uiteindelijk aan de

huurder zelf. We merken dat oudere mensen vaak gehecht zijn aan hun vertrouwde omgeving en daardoor minder geneigd zijn om te verhuizen.

Verder geven we bij de toewijzing van nieuwbouw steeds vaker voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten. In 2021 doen we dat bij de 63 nieuwbouwappartementen aan de Hoofdstraat in Krimpen aan de Lek.

Bereikt in 2021: Bij de toewijzing van de 63 nieuwbouwappartementen aan de Hoofdstraat in Krimpen aan de Lek gaven wij bij 27 appartementen voorrang aan huurders die een sociale huurwoning in de gemeente achterlieten. 11 woningen gingen naar stadsvernieuwingsurgenten uit de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek. Voor hen een mooie kans op een moderne, gelijkvloerse woning.

Doel 2021: Kansen voor jongeren in Krimpen aan den IJssel vergroten

Onderzoek onder jongeren en cijfers laten in Krimpen aan den IJssel zien dat de kansen van jongeren op de woningmarkt nagenoeg gelijk zijn aan die van andere doelgroepen. Toch willen we waar mogelijk wat extra's doen voor jongeren. Zo adverteren we in Krimpen aan den IJssel 25% van het beschikbare woningaanbod met voorrang voor lokale woningzoekenden. Een deel van dat lokale aanbod wijzen we met voorrang toe aan jongeren tot 27 jaar.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben wij in Krimpen aan den IJssel met voorrang 6 woningen verhuurd aan jongeren onder de 27 jaar en 3 woningen aan jongeren tot 23 jaar. Er kwamen vorig jaar niet zoveel woningen vrij met een passende huurprijs voor deze jongeren. Dus al met al toch een goed resultaat: jongeren hebben door deze maatregel meer kans op een woning.

Doel 2021: Mogelijkheid om een woning te kopen

QuaWonen hanteert een terughoudend verkoopbeleid. De vraag naar sociale huurwoningen is immers erg groot op het moment. Als we woningen verkopen, doen we dat vooral in straten waar nu al een grote mix van huur- en koopwoningen is (en waar dus al veel woningen zijn verkocht). En we blijven natuurlijk nieuw bouwen, zodat er ook weer sociale huurwoningen bij komen.

We verwachten enkele woningen terug te kopen vanuit het 'oude' product Koopgarant. Koopgarant betekent dat QuaWonen de woningen weer moet terugkopen als de eigenaar daarom vraagt. Een enkele woning die we vanuit deze constructie terugkopen gaat in de verhuur, maar veruit de meeste woningen worden permanent verkocht.

De verkoop van woningen zien we als een manier om lokale woningzoekenden te bedienen. Dat betekent dat we de woning met gunningscriteria bij voorkeur verkopen aan kopers die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente. Daarmee stimuleren we de doorstroming.

Bereikt in 2021: In onderstaande tabel is te zien welke huurwoningen we in welke aantallen afgelopen jaar hebben verkocht.

Type woning	Aantal
Verkochte vrije sector huurwoningen	2
Verkochte sociale huurwoningen	23
Totaal	25

Verder hebben we vorig jaar 4 woningen teruggekocht vanuit Koopgarant. Daarvan verhuren we nu 1 woning en hebben we 3 woningen doorverkocht. Nog 2 woningen die we in 2020 terugkochten vanuit Koopgarant hebben we in 2021 verkocht.

Mensen die in het verleden een woning onder de Kopen naar Wens of Koopgarant voorwaarden hebben gekocht, hebben de mogelijkheid om die voorwaarden af te kopen. Na afkoop hebben ze geheel de vrije beschikking over de woning en hebben ze geen verplichtingen meer naar QuaWonen. In 2021 hebben 8 kopers van Kopen naar Wens en 6 kopers van Koopgarant deze voorwaarden bij ons afgekocht/afgerekend.

2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten

Onze huurders hechten behalve aan een goede, fijne woning ook groot belang aan een prettige woonomgeving. Als woningcorporatie zijn wij met onze woningen een blijvende factor in wijken, buurten en dorpen. Wij zetten ons ervoor in dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en de wijk. Helaas zien we de leefbaarheid onder druk staan. Er wonen meer kwetsbare mensen bij elkaar, soms zonder voldoende ondersteuning en zorg. Onze medewerkers signaleren 'achter de voordeur' vaak als eerste problematiek bij bewoners. Deze signalen zijn cruciaal voor een snelle aanpak samen met gemeente en andere partners. QuaWonen streeft naar een lokale wijkaanpak onder regie van de gemeente met concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle partijen. Met als doel samenhang in de buurt zodat bewoners er met plezier wonen.

We besteedden hieraan in 2021 € 8,0 miljoen uit het maatschappelijk budget (€ 6,9 miljoen aan onrendabele nieuwbouwinvesteringen en € 1,1 miljoen aan leefbaarheidsuitgaven).

Doel 2021: Ambitie aanpak leefbaarheid

De complexiteit van de leefbaarheidsproblemen vraagt om intensieve samenwerking met partners als gemeente, zorg, welzijn en politie. In de praktijk is soms nog onduidelijk wie welke rol heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is. Om de samenwerking te verbeteren en deze problematiek effectief aan te pakken, zijn concrete afspraken welkom. Daar willen we op inzetten: een meer gezamenlijke visie op vitale buurten en wijken, waarbij we elkaars taken en verantwoordelijkheden kennen. In lijn hiermee kijken we naar onze eigen organisatie. Nu werken verschillende medewerkers, uit verschillende teams, aan een 'stukje' leefbaarheid. Ook hier willen we naar een sterkere samenhang tussen taken en verantwoordelijkheden.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben we de samenwerking met partners op het gebied van wijkgericht werken verder vormgegeven. Allereerst hebben we onze eigen organisatie hierop ingericht. Per 1 juni is er een Team Sociaal Beheer. In dit team werken Huurincasso, Complex- en Buurtbeheer en de Consulents Sociaal Beheer samen aan zorg en veiligheid voor bewoners en buurten. Daarnaast hebben we met partners in Krimpen aan den IJssel een begin gemaakt om de samenwerking te versterken. Voor het wijkgericht werken is er een gezamenlijk projectplan gemaakt met de gemeente, QuaWonen, Jongerenwerk en ContourdeTwern. In beide gemeenten zijn intensieve gesprekken gevoerd over samenwerken bij woonoverlast. Er is een basis gelegd waardoor wij nu sneller en effectiever kunnen schakelen. Het contact op het strategisch niveau is verbeterd, maar we hebben nog niet bereikt wat we voor ogen hadden.

Doel 2021: Aanpassingen voor senioren om zelfstandig te wonen

Steeds meer ouderen blijven lang zelfstandig wonen. Soms zijn daar kleine aanpassingen in de woning voor nodig die bewoners niet zelf kunnen realiseren. In dat geval kunnen huurders bij ons terecht. De meeste aanvragen komen binnen via de gemeenten en ergotherapeuten. Het gaat dan meestal om aanpassingen zoals een verhoogd toilet, aanpassingen in de badkamer, beugels, een thermostaatkraan, een automatische deuropener en/of drempelhulp.

Eind 2021 evalueren we het proces om te zien of, en zo ja welke, verbeterpunten er zijn.

Bereikt in 2021: We hebben aanpassingen gedaan in ongeveer 150 woningen en complexen. Uit de evaluatie blijkt dat de betrokken huurders geholpen zijn met de dienstverlening. De aanpassingen die we doen maken de woningen toegankelijker, waardoor mensen op een veiligere manier een stukje zelfredzaamheid krijgen. Gemeenten, ergotherapeuten en QuaWonen weten elkaar goed te vinden, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. En waar nodig zoeken samen naar maatwerkoplossingen. Deze positieve evaluatie leidt tot de conclusie dat we deze dienstverlening ook in 2022 gezamenlijk aanbieden. In Schoonhoven hebben we vorig jaar ook nog een grote scootmobielberging gerealiseerd.

Doel 2021: Gebruik buurtkamers stimuleren

QuaWonen heeft het programmabeheer en de exploitatie van de acht buurtkamers in Krimpen aan den IJssel overgedragen aan ContourdeTwern. In 2020 wilden we onder regie van deze welzijnsorganisatie het gebruik van de ontmoetingsruimten meer stimuleren, maar de coronamaatregelen gooiden roet in het eten. In 2021 pakten we dit verder op.

Eenzelfde samenwerking willen we in 2021 aangaan met de welzijnsorganisaties in de Krimpenerwaard voor de vier ontmoetingsruimten die we daar hebben.

Bereikt in 2021: Ook in 2021 zijn buurtkamers lange tijd dicht of beperkt open geweest als gevolg van Covid-19. Daardoor hebben we geen grote stappen kunnen zetten in het stimuleren van nieuwe gebruikersgroepen en activiteiten. Ook de evaluatie met ContourdeTwern hebben we om deze reden uitgesteld. In de gemeente Krimpenerwaard heeft Welzijn Krimpenerwaard sinds juni 2021 ook het programmabeheer van Parkplaza in Lekkerkerk opgepakt. Verder zijn gemeente, Welzijn Krimpenerwaard en QuaWonen het afgelopen jaar begonnen aan een gezamenlijk toekomstplan voor het gebruik van de buurtkamers in Schoonhoven, Bergambacht en Lekkerkerk.

Doel 2021: Tuinen zien er netjes uit bij een nieuwe verhuring

QuaWonen maakt met vertrekkende huurders afspraken over hoe ze hun tuin achterlaten. Als nodig maken we de tuin op een basisniveau in orde voor de nieuwe huurder. Daarnaast gaan we in 2021 bij de nieuwbouw van de St. Eloystraat in Schoonhoven in gesprek met huurders over de aanleg en het onderhoud van de tuin. QuaWonen zorgt voor de omheining van de tuinen.

Bereikt in 2021: Bij 36 adressen hebben we de tuinen extra laten opknappen, zodat de nieuwe huurder een goede start kon maken met een nette tuin. Ook hebben we in gesprek met Krimpenerwaard Intercultureel het idee geopperd om per straat acties te organiseren om de tuinen op te knappen. Vanwege de coronamaatregelen konden we dit helaas niet uitvoeren. Verder zien we dat bewoners die verhuizen naar een nieuwbouwwoning hun tuin soms niet of pas na lange tijd inrichten. Rondom de woningen ziet het er dan onverzorgd uit, wat niet bijdraagt aan de gewenste uitstraling van de buurt. Daarom vragen we hier extra aandacht voor bij de bewoners van nieuwe eengezinswoningen. In 2022 gaan we hier bij de oplevering van 40 woningen in Schoonhoven actief mee aan de slag.

Doel 2021: Integratie statushouders

QuaWonen vindt het belangrijk dat statushouders goed integreren in een woongebouw of buurt. Uiteraard in nauwe samenwerking met de partners in ons werkgebied. We hebben medewerkers getraind om vergunninghouders beter te begeleiden.

Bereikt in 2021: Ook in 2021 gaven medewerkers van QuaWonen met collega's van andere corporaties in de gemeente Krimpenerwaard Woontrainingen aan statushouders. Hiermee geven we hen de nodige handvatten om prettig te wonen in een sociale huurwoning. Daarnaast geeft QuaWonen voorlichting over fijn wonen in de ontmoetingsgroepen van Stichting Krimpenerwaard Intercultureel. Daarnaast hebben Stichting Krimpenerwaard Intercultureel, Vluchtelingenwerk en QuaWonen een burenavond georganiseerd waarin twee statushoudersgezinnen en hun burens elkaar beter konden leren kennen. We hopen hiermee de gemeente Krimpen aan den IJssel te inspireren om vergelijkbare initiatieven te nemen.

Verder zijn we aangesloten bij platform Krimpenerwaard Verbindt en Inclusief Krimpen aan den IJssel.

Doel 2021: Pilot gemeente Krimpenerwaard wijk GGD'er

In 2021 participeren we in een pilot van de gemeente Krimpenerwaard waarbij een wijk-GGD'er wordt ingezet om ervoor te zorgen dat mensen met verward gedrag in een vroeg stadium passende ondersteuning krijgen. De wijk-GGD'er is voor professionals het eerste aanspreekpunt en zoekt verbinding met betrokken ketenpartners. QuaWonen gelooft in een gezamenlijke aanpak en nauwe samenwerking met netwerkpartijen op dit gebied.

Bereikt in 2021: De pilot van het project wijk-GGD begon in 2021. Twee medewerkers van de GGD zijn het aanspreekpunt voor de Krimpenerwaard, voor iedereen die zich zorgen maakt over een persoon die verward is of onbegrepen gedrag vertoont. Zij zijn de eersten die op een melding af gaan en daarbij de verbindende schakel zijn tussen en voor onder andere de GGZ, woningcorporaties, politie en andere ketenpartners. De opzet is dat inwoners van de Krimpenerwaard die verward gedrag vertonen eerder in beeld komen en in een vroeg stadium de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Escalaties worden hierdoor voorkomen en mensen met verward gedrag kunnen eerder de juiste hulp krijgen.

De consultants sociaal beheer van QuaWonen schakelen de wijk-GGD in wanneer zij signalen ontvangen over huurders die verward gedrag vertonen. Daarnaast neemt QuaWonen deel aan de klankbordgroep pilot wijk-GGD, samen met de gemeente, GGZ Rivierduinen, Stichting Kwadraad, politie en Kernkracht. In deze klankbordgroep wordt naast de voortgang rondom de wijk-GGD'er ook aanverwante beleidsthema's besproken in het kader van het lokale uitvoeringsprogramma maatschappelijke zorg. De pilot wijk-GGD wordt in 2022 voortgezet.

Doel 2021: Uitgaven leefbaarheid

In onderstaande tabel vindt u onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid, samen met de buurtkamers een maatschappelijke bijdrage van totaal € 1,1 miljoen.

Activiteiten	
Directe uitgaven en Leefbaarheidsfonds en woonlastenfonds	Waar nodig wordt extra onderhoud uitgevoerd, zoals extra schoonmaakbeurten en snoeiwerkzaamheden en het verwijderen van graffiti. Dit gebeurt na signalen van bewoners of medewerkers van QuaWonen. Bewonersinitiatieven die bijdragen aan een wijk die schoon, heel en veilig is, kunnen rekenen op onze financiële ondersteuning.
Complexbeheer en buurtbeheer	Complexbeheerders zetten zich op kosten van QuaWonen een deel van hun tijd in voor de verbetering van de leefbaarheid in en om hun woongebouw. Deze kosten – 40% van het totaal - worden niet doorberekend aan de huurder. De andere 60% belast QuaWonen door in de servicekosten. Onze buurtbeheerders hebben taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners (schoon, heel en veilig). Samen met huurders en belanghouders maken we wijkplannen met prioriteiten per wijk. De kosten komen volledig ten laste van het leefbaarheidsbudget.

QuaWonen stelt in totaal twaalf buurtkamers ter beschikking om (open) activiteiten te organiseren die toegankelijk zijn voor alle buurtbewoners zonder daar een vergoeding voor te vragen. Daarmee maken we het mogelijk dat bewoners elkaar op een positieve manier ontmoeten, wat de onderlinge verbondenheid en leefbaarheid in de buurt ten goede komt. In totaal leverde QuaWonen in 2021 met de buurtkamers een maatschappelijke bijdrage van € 268.000 (gemiste huuropbrengsten € 147.000 en beheerkosten € 121.000).

Een greep uit onze leefbaarheidsacties in 2021

Wijkplannen

Olivier van Noortplein in Schoonhoven:

Bewoners van deze woningen voelden zich 's avonds en 's nachts vaak onveilig. Jongeren hingen dan rond bij de poort van het complex. In 2021 hebben we 24 uren verlichting en een mosquito geplaatst. De mosquito verspreidt een hoogfrequent geluid dat voor het jonge gehoor vervelend is. In het gesprek met bewoners bleek een statushoudster niet in staat om haar tuin op orde te maken. We hebben de tuin op basisniveau in orde gemaakt en de verrotte schutting vervangen. Ze kan de tuin nu zelf bijhouden. Signalen van bewoners hebben ook geleid tot het ontdekken van een wietplantage, de politie heeft deze opgerold.

Lavendel in Krimpen aan den IJssel:

We organiseerden een opruimmiddag om in contact te komen met bewoners én om hen te laten kennismaken met elkaar. Aanleiding was de enigszins troosteloze aanblik van het complex en het gesprek met een bewoonster die geen auto had om haar grofvuil weg te brengen. Wij zorgden voor containers en koffie van Heilige Boontjes. De actie werd gewaardeerd; in geen tijd waren er twee containers vol. Stadskunstenaar Margriet Snaterse tekende in overleg een ontwerp voor muurschilderingen. Bewoners waren enthousiast over haar ontwerpen. De zes schilderingen worden in het voorjaar aangebracht. Er ontstond deze middag een idee voor een buurtinitiatief. Ook hebben we bemiddeld bij een melding van geluidsoverlast; met wat viltjes voor onder de stoelpoten van de

keukentafel bleek al veel gewonnen. Voor een volgende keer gaan we in gesprek met de gemeente over de inzameling en afvoer van grof vuil. Voor veel bewoners blijkt dit in de praktijk lastig te organiseren of te financieren.

Jozef Israëlstraat in Krimpen aan den IJssel:

We zijn hier sinds 2020 bezig om samen met bewoners het aanzicht van het complex te verbeteren. Het veelvuldige contact met bewoners werpt zijn vruchten af. Mensen houden hun woonomgeving beter schoon en denken mee over de acties die we doen. We hebben een achterpad aangelegd en de voortuinen opnieuw ingericht met lage planten. Zo hebben bewoners meer zicht op de straat. Het positieve effect is dat zij nu ook hun gordijnen veel meer open houden, waardoor zij makkelijker contact maken met buurtbewoners. Omwonenden zijn ook blij met het resultaat, ze laten hun waardering blijken. In 2022 ronden we dit project af met nog enkele laatste acties rondom groenonderhoud. Als afsluiting zullen we bewoners faciliteren om een burendag of buurtfeest te organiseren.

Wielewaal in Bergambacht:

De verstandhouding tussen de bewoners in de straat was niet al te best. Ook was er ontevredenheid over QuaWonen en de gemeente. We hebben enkele bewoners uitgenodigd voor een gesprek. Zo werd duidelijk waar zij precies tegenaan lopen. Het idee voor een plantjes-dag ontstond, bedoeld om bewoners te verbinden. Huurders mochten plantjes uitzoeken en kregen tuinadvies van een hovenier. Hun afval konden ze kwijt in een van de containers. Er stond een koffiekar waar mensen koffie en koek konden halen. Aan het einde van de middag was het daar heel gezellig. Bewoners raakten met elkaar in gesprek en leerden elkaar kennen. De gemeente heeft beloofd om in de straat vaker te controleren op hard rijden en het verkeerd aanbieden van huisvuil. Daarnaast blijven we goed in gesprek met de bewoners die een aangepast huurcontract hebben.

Touwbaan in Lekkerkerk:

In dit complex woont een diverse groep bewoners. Sommigen staan wantrouwend tegenover instanties, en dus ook tegenover QuaWonen. Onze eerste stap is vertrouwen opbouwen. We zijn er regelmatig en gaan in gesprek. We luisteren waar bewoners tegenaan lopen en laten merken dat we hen serieus nemen. Om de uitstraling van het complex te verbeteren, hebben we alles grondig laten schoonmaken: galerijen, muren, ramen. Stap voor stap kijken we samen met bewoners hoe we samen hun woonomgeving kunnen verbeteren. Dat proces van contact maken en vertrouwen winnen heeft tijd nodig. Ook in 2022 zullen we hier veel aandacht voor hebben.

Woningen van goede kwaliteit

QuaWonen vindt dat ook mensen met een lager inkomen en bijzondere doelgroepen recht hebben op een woning van goede kwaliteit. Elk jaar inspecteren we een derde van onze woningen, zodat we ten minste eenmaal per drie jaar het totale woningbezit hebben geïnspecteerd. Per jaar voeren we bij ongeveer 1350 woningen gepland onderhoud uit. Denk aan schilderwerk, vervangen dakgoten, herstellen betonrot en verzakte funderingen.

Leegkomende woningen passen we aan volgens onze normen voor basiskwaliteit. Dat betekent dat een nieuwe huurder altijd precies weet welke kwaliteit hij mag verwachten van de woning.

Doel 2021: Asbest in kaart en waar nodig verwijderd

Asbest komt voor in woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1994. Asbest is gevaarlijk voor de gezondheid wanneer asbestvezels vrijkomen en deze worden ingeademd. We willen voorkomen dat bewoners, eigen medewerkers of medewerkers van derden worden blootgesteld aan de gezondheidsrisico's van asbest.

Bereikt in 2021: Afgelopen jaar saneerden we 91 woningen. De totale kosten hiervoor zijn € 276.847.

Doel 2021: Regulier onderhoud aan de woningen in 2021

Het bedrag voor onderhoudsactiviteiten omvat planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud, basiskwaliteit en verwijderen asbesthoudende materialen. Verder hebben we budget voor het onderhoud aan huurwoningen binnen een Vereniging van Eigenaren.

Bereikt in 2021: In 2021 gaven we € 21,1 miljoen aan onderhoud uit. Dit is inclusief het onderhoud bij energieprojecten, asbestsanering en het onderhoud aan woningen die deel uitmaken van VvE-complexen.

De voorgaande jaren hebben we de begroting niet-planmatig onderhoud telkens (flink) overschreden. Het is natuurlijk best ingewikkeld om niet-gepland onderhoud te voorspellen. Toch zijn er wel beheersmaatregelen mogelijk. Zo werken we sinds eind 2021 met een nieuwe maandrapportage en houden we meer rekening met strategielabels (energierenovatie, sloop) bij mutatiewerkzaamheden. Ook maken we, na energierenovatie of gepland onderhoud, vaker aanspraak op garanties. Tot slot hebben we afspraken gemaakt met onze aannemer. In 2022 gaan we data van QuaWonen en Bakker Arkel beter combineren met meer inzicht en sturingsmogelijkheden tot gevolg.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw verbreden en verbeteren we ons woningaanbod. Daarbij gaan we uit van demografische ontwikkelingen en de vraag van woningzoekenden in ons werkgebied. QuaWonen bouwt uitsluitend sociale huurwoningen.

QuaWonen geeft bij nieuwbouw minimaal de helft van de woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. In deze woningen kunnen we huishoudens met recht op huurtoeslag passend huisvesten. De overige nieuwe woningen krijgen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Bij nieuwbouw geven we vaak voorrang aan mensen die vanuit een sociale huurwoning doorstromen. Daarmee willen we meer beweging op de woningmarkt creëren, wat er uiteindelijk toe leidt dat we meer woningzoekenden een (t)huis kunnen bieden.

In 2021 levert QuaWonen 63 nieuwe woningen op. In totaal brengen we een bedrag van € 6,4 miljoen als onrendabele investering in nieuwbouw ten laste van het resultaat, als onderdeel van het maatschappelijk budget.

Doel 2021: 63 nieuwe woningen opgeleverd

Plaats	Projectnaam	Rijwoningen	Appartementen	Oplevering
Krimpen ad Lek	Hoofdstraat		63	2021
Schoonhoven	St Eloystraat	40 (2 ^e bouwfase)		2022

Bereikt in 2021: We hebben afgelopen jaar twee appartementencomplexen aan de Hoofdstraat in Krimpen aan de Lek opgeleverd. De oudbouw in de Hoofdstraat werd in de volksmond 'de Berlijnse Muur' genoemd. We hebben ons best gedaan om de straat weer een open karakter te geven. Nu gaan we verder met de voorbereidingen voor nieuwbouw in de Koningin Julianastraat. Een aantal bewoners in die straat verhuist al naar de Hoofdstraat: binnen de vertrouwde omgeving van een verouderde woning naar een comfortabel en energiezuinig nieuw appartement.

De laatste 40 woningen in de Sint Eloystraat (van de in totaal 62 eengezinswoningen) zijn naar verwachting eerste helft 2022 klaar.

Doel 2021: Beschut wonen

QuaWonen draagt er graag aan bij dat mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen. Op dit moment benaderen veel zorgpartijen ons met een huisvestingsvraag. Omdat we niet de capaciteit hebben om met alle partijen mogelijkheden te onderzoeken, beoordelen we aanvragen aan de hand van een afwegingskader.

Bereikt in 2021: In 2021 zijn we begonnen met het opstellen van een afwegingskader voor huisvestingsvragen van zorgpartijen. We kijken in het kader naar de doelgroep van de zorginstelling, het beoogde vastgoed, de omgeving en de risico's en kansen van de huisvestingsvraag. Komt de doelgroep uit ons werkgebied. Heeft de zorginstelling alternatieven en is er afgestemd met de gemeente. Kan de voorziening een positieve bijdrage aan de wijk leveren. Dat zijn vragen die aan bod komen. Het afwegingskader wordt begin 2022 afgerond.

Herontwikkeling en revitaliseren van dorpskernen

Vanuit een langetermijnvisie op goed wonen in de Krimpenerwaard, vinden we het belangrijk dat inwoners prettig kunnen wonen in een levendige wijk met voldoende voorzieningen. In veel van onze kernen zijn we daarom bezig (geweest) met grootschalige projecten om het gebied aantrekkelijker en vitaler te maken. We zijn trots op wat we samen met partners tot stand weten te brengen.

Een overzicht van de herstructureringsprojecten waarmee we ons in 2021 bezighielden:

Project met korte beschrijving	Doelstelling voor 2021	Bereikt in 2021
<p>Krimpen aan den IJssel, herontwikkeling Centrum-zuidzijde Samen met de gemeente stellen wij een visie op voor de herontwikkeling van het gebied Centrum-zuidzijde in Krimpen aan den IJssel. We onderzoeken de mogelijkheid van een energieneutrale wijk.</p>	<p>Komend jaar stellen we de stedenbouwkundige kaders vast en beginnen we met de RO procedure. We onderzoeken of alternatieve energiebronnen aantrekkelijk kunnen zijn. De woongebouwen worden verder uitgewerkt. In de meest gunstige planning worden in december de vergunningen verstrekt voor de eerste bouwfase.</p>	<p>De stedenbouwkundige kaders zijn vastgesteld. Ook de RO procedure is vastgesteld (nog niet onherroepelijk). Alle woonblokken krijgen WKO met aquathermie als energiebron. De omgevingsvergunning van het eerste blok is ingediend en we verwachten dat in januari 2022 de vergunning wordt verstrekt. In maart 2022 is de eerste paal geslagen.</p>
<p>Krimpen aan de Lek, omliggende buurten centrum Na de nieuwbouw in het dorpshart van Krimpen aan de Lek, kijkt QuaWonen nu naar de buurten rondom het centrum. Huurdersvereniging Ons Belang heeft zich hier sterk voor gemaakt. 134 woningen worden energiezuiniger gemaakt en de komende vijf jaar worden ruim 100 woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.</p>	<p>De energieprojecten Klaproosveld en Kamillestraat worden opgeleverd, net als de nieuwbouw aan de Hoofdstraat. We onderzoeken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Koningin Julianastraat. Streven hierbij is dat de stedenbouwkundige kaders in 2021 worden vastgesteld.</p>	<p>De nieuwbouw aan de Hoofdstraat is opgeleverd.</p> <p>De Kamillestraat en de Klaproosveld zijn beide in 2021 afgerond. De woningen hebben nu minimaal energielabel A.</p> <p>Het is nog niet gelukt om de stedenbouwkundige kaders voor de Koningin Julianastraat vast te stellen.</p>
<p>Schoonhoven, revitaliseren wijk Noord De wijk Schoonhoven Noord wordt vernieuwd: 240 verouderde woningen maken plaats voor 240 nieuwe. De nieuwe woningen zijn energiezuiniger, ruimer en beter toegesneden op de wensen van de bewoners. Een 10-jarenproject.</p>	<p>Het oorspronkelijke aantal van 240 is in 2020 aangevuld met 62 woningen aan de Sint Eloystraat; totaal ruim 300 woningen in deze Schoonhovense wijk. In 2021 beginnen we met de tweede bouwfase van de Sint Eloystraat.</p>	<p>In 2021 zijn de eerste 22 woningen aan de Sint Eloystraat opgeleverd en verhuurd. De bouw van de laatste 40 woningen is begonnen. De oplevering staat gepland voor eind eerste kwartaal 2022.</p>

3. Verduurzamen: stap voor stap naar energieneutraal

Nederland gaat stap voor stap van het aardgas af. Dat vraagt om aanpassing van veel woningen. Woningcorporaties lopen voorop en dat geldt zeker voor QuaWonen. Onze drijfveer zit daarbij niet in de stenen, maar in de mensen die op ons rekenen voor een comfortabele woning. Dankzij onze energieaanpak krijgen bewoners een comfortabeler huis dat betaalbaar blijft. Een zeer goed geïsoleerde en kierdichte woning gebruikt zó weinig gas en elektriciteit, dat bewoners hun woonlasten zien dalen. Ze profiteren dus direct. Bovendien houden we het simpel. We kiezen waar mogelijk voor oplossingen die eenvoudig zijn voor bewoners. Dat betekent zo min mogelijk installaties en/of installaties die gemakkelijk te bedienen zijn. Per project bekijken we of we een stap kunnen zetten naar energieneutraal: een woning of wijk die evenveel energie opwekt als ze verbruikt. Nieuwbouw die we nu ontwikkelen is altijd gasloos.

Er is een bedrag van € 5,9 miljoen aan renovaties als onrendabel ten laste van het resultaat gebracht en daarmee uit het maatschappelijk budget bekostigd.

Doel 2021: Gemiddeld energielabel B in 2021

QuaWonen streeft ernaar dat de woningvoorraad in 2021 gemiddeld een energielabel B heeft en dat in 2050 onze voorraad CO₂-neutraal is. Kijken we naar het investeringsprogramma voor de komende tien jaar, dan is QuaWonen al goed op weg.

Bereikt in 2021: De huidige energieprestatie van QuaWonen ligt nu gemiddeld in energieklass B. We hebben de afgelopen jaren volop geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningen en dat betaalt zich uit. We hebben ons streven voor 2021 dus gehaald. Wel hadden we afgelopen jaar te maken met de invoering van een nieuwe rekenmethode voor de bepaling van de energieprestatie (NTA8800). Zo hebben we in 2021 geen inspecties kunnen uitvoeren; de nieuwe regelgeving was pas later in het jaar bekend, we moesten nieuwe software inrichten en er waren nog onvoldoende inspecteurs opgeleid.

Doel 2021: We maken 354 woningen energiezuiniger

We maken in 2021 in totaal ruim 350 woningen energiezuinig. Dat zijn projecten die doorlopen vanuit 2020 en nieuwe projecten.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben we in totaal 255 woningen verduurzaamd en zijn er 69 in uitvoering.

Plaats	Projectnaam	Aantal woningen begroot	Gereed 2021	In uitvoering	Aanpak
Afronding uit 2020					
Krimpen aan den IJssel	Lijsterstraat	11	11		NOM
Krimpen aan den IJssel	Govert Flinkstraat / Vincent van Goghlaan (28 van de 60 opgeleverd in 2020)	32	32		B
Krimpen aan den IJssel	Van Ruysdaelstraat e.o.	76	76		B
Krimpen aan de Lek	Kamillestraat	31	31		A+
Krimpen aan de Lek	Klaproosveld	75	75		A+
Schoonhoven	Havenstraatsewal	6	6		A+
2021					
Krimpen aan den IJssel	Toccata	33		33	A+
Krimpen aan den IJssel	Esdoornhof	30		2022 start	A+
Lekkerkerk	Wilhelminastraat	24		24	B
Schoonhoven	Pascalplein	36	24	12	A+
TOTAAL		354	255	69	

We hebben dus minder woningen verduurzaamd dan we van plan waren. Dat heeft verschillende oorzaken. De balkons van de woningen aan het Pascalplein bleken verrot, dat zorgde voor vertraging. De resterende 12 woningen zijn in januari 2022 opgeleverd. Bij Toccata zat de vertraging in de voorbereiding. We besloten pas na de bouwvak te beginnen, zodat bewoners niet onnodig lang steigers om hun woning hebben staan. De Esdoornhof is vertraagd vanwege een personele wissel.

Doel 2021: Monitoren effect energiemaatregelen op verbruik

QuaWonen heeft al veel woningen energiezuinig gemaakt. Wat zijn nu de effecten van de maatregelen op het verbruik van de woning. Ook in 2021 monitoren we dit. De uitkomsten gebruiken we om te verbeteren bij komende energieprojecten.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben we bij Stedin de verbruiksgegevens van gas en elektra voor al onze woningen opgevraagd over de jaren 2018-2020. Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van onze woningen daalt. We hebben deze verbruiken ook vertaald naar een CO₂-verbruik op complex-niveau en vastgelegd in ons vastgoedinformatiesysteem. Bij het bepalen van de complexstrategie kijken we naar diverse indicatoren van een complex, de CO₂-uitstoot is er één van. Doordat we jaarlijks nieuwe data opvragen, kunnen we bovendien de CO₂-uitstoot door de jaren heen bekijken.

Doel 2021: Projectmatig aanbieden zonnepanelen aan huurders

Met zonnepanelen kunnen we CO₂ besparen én de energielasten voor onze huurders laten dalen. Zonnepanelen hebben daarom een vaste plek binnen onze verduurzamingsstrategie gekregen. We leggen de panelen bij geplande verduurzamingsprojecten en bieden ze complexgewijs aan bewoners aan. Bewoners betalen een gebruikersvergoeding die zeer beperkt is.

In 2021 hopen we 500 huurders in bestaande woningen een aanbod te doen. Als we kijken naar nieuwbouw, dan krijgen komend jaar 63 huurders aan de Hoofdstraat in Krimpen aan de Lek een appartement dat individueel is aangesloten op zonnepanelen.

Bereikt in 2021: De 63 nieuwbouwappartementen van de Hoofdstraat zijn individueel aangesloten op zonnepanelen. Daarnaast hebben we afgelopen jaar bijna 1200 bewoners/huurders aangeschreven met een aanbod voor zonnepanelen. Bij 409 bewoners/huurders zijn de panelen in 2021 geplaatst en bij nog eens 146 bewoners/huurders plaatsen we ze binnenkort. Het is positief dat bijna de helft van de huurders gebruik maakt van ons aanbod. We zijn blij dat we hen op deze manier kunnen helpen om de energiekosten te beperken.

Doel 2021: Klimaatadaptieve woonomgeving nieuwbouw

Bij ons nieuwbouwproject aan de Hoofdstraat in Krimpen aan de Lek kijken we samen met de gemeente op welke wijze we de directe woonomgeving klimaatadaptief kunnen inrichten. Het gaat dan om waterberging op het terrein in de vorm van wadi's, de aanleg van parkeerplaatsen die deels waterdoorlatend zijn en met gras begroeid, en om struiken en bomen die voor schaduw zorgen.

Bereikt in 2021: In de directe woonomgeving van het project Hoofdstraat zijn klimaatadaptieve maatregelen opgenomen. De parkeerplaatsen zijn deels waterdoorlatend aangelegd en met gras ingezaaid en in het terrein is verdieping aangebracht dat kan zorgen voor extra waterberging. Een echte wadi bleek niet mogelijk. We hebben de gemeente gevraagd om samen verder te praten over klimaatadaptieve maatregelen bij nieuwbouw of bij het ophogen van bestaande buurten.

4. Dienstverlening: persoonlijk en betrouwbaar

Een goede dienstverlening raakt ons als corporatie in het hart van ons werk. Natuurlijk willen we dat onze huurders prettig wonen. Dat ze snel en adequaat geholpen worden bij vragen en wensen. Technische problemen in de woning moeten snel worden opgelost. Maar bovenal zit het bereiken van een mooie klantbeleving in de houding en het gedrag van al onze medewerkers. Het gaat in essentie om bezieling voor je werk en dat laten zien aan onze huurders. Meer dan ooit is het in deze tijd belangrijk om actief het gesprek te zoeken met onze huurders. Dat we luisteren naar wat mensen willen en samen zoeken naar mogelijkheden en oplossingen. Hoe huurders onze dienstverlening ervaren, hangt natuurlijk ook samen met factoren die bij de huurder zelf liggen. Zo hebben zelfredzame huurders een andere behoefte dan onze minder zelfredzame huurders. We houden oog voor de verschillen.

Doel 2021: Ambitie dienstverlening

Onze ambitie is dat we eind 2022 op het niveau van persoonlijke dienstverlening zijn. Onze klanten voelen zich serieus genomen en krijgen een oplossing aangeboden die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld.

We streven ernaar dat minimaal 75% van de klanten ons een 8 of hoger geeft op de belangrijkste klantprocessen: reparatieverzoeken (regulier en contractonderhoud samen), woning betrekken, huur opzeggen en afhandelen klantcontact. Voor de overige processen is de ambitie dat 60% van de klanten een 8 of hoger geeft.

Bereikt in 2021: Onderweg naar onze ambitie hanteren we in 2021 iets lagere percentages: 70% voor de belangrijkste klantprocessen, en 55% voor de overige processen.

Percentage van de huurders in 2021 die een 8 of hoger geven:

- Reparatie: 71%
- Woning betrekken: 70%
- Huur opzeggen: 63%
- Dienstverlening: 51%
- Renovatie: 50%
- Planmatig onderhoud: 59%

Voor de processen reparatie, woning betrekken en planmatig onderhoud hebben we de doelstelling voor 2021 gehaald. Voor de processen huur opzeggen, algemene dienstverlening en renovatie niet. De vragenlijst 'afhandelen klantcontact' is nog niet operationeel. Deze vervangt de vragenlijst 'dienstverlening' in 2022. Voor 2022 moet er voor alle processen een tandje bij om de ambitie te halen. We hebben hiervoor al een plan gemaakt.

Doel 2021: Kordate aanpak bij (risico op) betalingsachterstand

De ervaring leert dat het voor huurders moeilijk is om een huurachterstand van meer dan één maand in te lopen. Met een persoonlijke en snelle aanpak willen we grote betalingsachterstanden voorkomen.

Soms komen huurders (plotseling) in ernstige financiële problemen, bijvoorbeeld als gevolg van baanverlies of een scheiding. Wij willen hen dan op een praktische manier helpen, binnen de ruimte die wet- en regelgeving ons biedt. Bij het verhuren van vrije sector huurwoningen gaan we in gesprek met de bewoner na of het inkomen voldoende is om de huurprijs te kunnen betalen.

In 2021 willen we graag ook met de gemeente Krimpen aan den IJssel, corporaties en zorgorganisaties goede afspraken maken om huisuitzettingen te voorkomen.

Bereikt in 2021: Het percentage huurachterstand van onze huurders blijft dalen naar 0,30% per eind 2021. Het aantal deurwaarderszaken is afgelopen jaar zelfs afgenomen met 18: 99 lopende dossiers. Het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand bleef hierdoor beperkt tot 2. Dit is ook een halvering ten opzichte van het jaar ervoor. Het ging om twee adressen waarvan de huurder niet meer in de woning verbleef en er dus geen contact te krijgen was om tot een oplossing te komen.

Huurders die buiten hun schuld om in ernstige financiële problemen terechtkomen, proberen we te ondersteunen. In 2021 is het woonlastenfonds niet specifiek hiervoor toegepast omdat er geen concrete casussen waren.

Er zijn met gemeente Krimpen aan den IJssel en zorgpartijen geen afspraken gemaakt om huisuitzetting te voorkomen. De gemeente heeft hier geen prioriteit aan gegeven omdat zij een meldpunt preventie huisuitzetting wil opzetten. Volgens de gewijzigde Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening is vroegsignalering van schulden een wettelijke taak voor gemeenten geworden.

Doel 2021: Focusgroepen met huurders

In aanvulling op onze klanttevredenheidsmetingen organiseren we mogelijk ook in 2021 enkele groepsdiscussies over actuele (beleids)onderwerpen. Met deze gesprekken hopen we nog beter inzicht te krijgen in verwachtingen van onze klanten. We laten de gesprekken eventueel extern begeleiden, om een zo objectief mogelijk beeld te krijgen.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben we geen groepsdiscussies georganiseerd over beleidsonderwerpen. Dit kwam door de aanhoudende maatregelen rondom Covid-19. Wel hebben we regelmatig de huurdersorganisaties betrokken bij beleidsvorming.

Geschillenbehandeling QuaWonen

QuaWonen is aangesloten bij een onafhankelijke geschillencommissie. Hier kunnen huurders terecht die ontevreden zijn over de manier waarop QuaWonen een klacht heeft afgehandeld. Een geschillencommissie kijkt met een juridische blik naar het geschil. Hierbij wordt rekening gehouden met de redelijkheid, billijkheid, de aard van het geschil en de gevolgde route. Een geschillencommissie kan een geschil alleen behandelen als de huurder het geschil nog niet heeft voorgelegd aan de Huurcommissie of een andere bemiddelende of rechtsprekende instantie. Als dat wel het geval is spreekt de geschillencommissie zich niet uit en is er geen inhoudelijk oordeel.

QuaWonen is hiervoor aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland.

Bereikt in 2021: In 2021 zijn bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland zeven nieuwe geschillen ingediend. Deze geschillen gingen over onderhoud van de woning en de dienstverlening van QuaWonen.

Het Jaarverslag 2021 van de KCWZH vindt u vanaf voorjaar 2022 op kczh.nl/documenten/

5. Samenwerking met anderen, lokale verankering

We zijn er van overtuigd dat we in overleg en samen met andere partijen meer bereiken dan alleen. Daarnaast hebben we een wettelijke plicht om huurders te betrekken bij ons beleid en beheer en om met gemeenten en huurders te overleggen over ons beleid en onze prestaties. We werken dan ook samen met een zeer brede groep van belanghouders. Van huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties tot belangenbehartigers. Door deze nauwe samenwerking weten we goed wat er speelt en wat belanghouders van ons verwachten. De juiste dingen doen en ze goed doen, legitimeert ons werk als maatschappelijke organisatie.

Doel 2021: Jaarlijkse cyclus van bod naar prestatieafspraken

Corporaties zijn verplicht om prestatieafspraken te maken met gemeente en huurdersorganisaties in de gemeenten waar zij werken. In het lopende jaar ligt de aandacht bij het gezamenlijk uitvoeren van deze afspraken.

De prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard bestrijken een periode van vier jaar: 2019 t/m 2022. Daarom is het in 2021 niet nodig om opnieuw een bod uit te brengen. In Krimpen aan den IJssel gaan we in gesprek over de huidige set aan afspraken en eventueel benodigde aanvullende en aangescherpte prestatieafspraken.

Bereikt in 2021: In Krimpen aan den IJssel zijn de prestatieafspraken geactualiseerd. Zo hebben we vastgelegd dat QuaWonen en gemeente een gezamenlijk plan van aanpak maken voor de groeiende groep kwetsbare huurders. In 2022 kijken we vooral wat er nodig is om bij complexe problematiek sneller tot een passende oplossing te komen. Daarnaast willen we tot een gezamenlijke visie en aanpak komen voor de wijk Boveneind. De gemeente voert hier de regie. Een andere afspraak is dat we samen met de gemeente een visie ontwikkelen op klimaatadaptatieve maatregelen bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Daarmee sluiten we aan bij de nieuwe duurzaamheidsagenda 2021-2024 van de gemeente.

In de gemeente Krimpenerwaard zijn geen nieuwe afspraken gemaakt. Wel hebben we gesproken over wat we hebben bereikt in het afgelopen jaar. Daarbij ging het onder andere over de hoge taakstelling huisvesten statushouders. We hebben de gemeente gevraagd alternatieve oplossingen te verkennen zoals het geschikt maken van leegstaande (winkel)panden. Ook de begeleiding van statushouders kwam ter sprake als aandachtspunt. De begeleiding is belangrijk om ervoor te zorgen dat deze vaak kwetsbare groep aansluiting vindt in de Nederlandse samenleving en in de buurt.

Doel 2021: Evalueren Sociaal Statuut

QuaWonen heeft samen met de huurdersorganisaties en andere lokale verhuurders een sociaal plan gemaakt voor gebruik bij sloop en renovatie van woningen en complexen.

Volgens het Sociaal Statuut krijgen bewoners van renovatieprojecten een financiële tegemoetkoming voor de overlast die zij ervaren. Die vergoeding is voor iedereen hetzelfde ongeacht de mate van overlast. Hierover zijn opmerkingen gemaakt tijdens klantpanelbijeenkomsten. Het streven is om met het evalueren van het Sociaal Statuut ook met een voorstel te komen voor nieuw beleid rondom de financiële tegemoetkoming.

Bereikt in 2021: Het evalueren van het Sociaal Statuut houdt in dat we jaarlijks peilen bij de deelnemende corporaties en huurdersbelangenorganisaties of er nog aanpassingen nodig zijn. QuaWonen heeft hierin telkens het voortouw genomen, maar we zijn ermee gestopt omdat dit proces erg stroef verliep. We hebben vorig jaar besloten om ons eigen sociaal statuut te gebruiken (het nog geldende regionaal sociaal statuut), andere corporaties kunnen hier gebruik van maken.

Daarnaast heeft QuaWonen vorig jaar - in overleg met de huurdersorganisaties - nieuw beleid vastgesteld voor de vergoedingen bij renovaties. Bewoners van renovatieprojecten krijgen voortaan een bedrag dat rekening houdt met zowel overlast als met eventuele kosten voor nieuwe raambekleding, vloerbekleding of schilderwerk. Dit bedrag dekt de kosten gedeeltelijk. Eerder kregen bewoners standaard eenzelfde bedrag. Nu kijkt QuaWonen per renovatieproject welke nieuwe spullen bewoners nodig hebben en welke bijdrage daarbij past.

Doel 2021: Vierjaarlijkse visitatie

De Woningwet stelt een vierjaarlijkse visitatie verplicht voor elke woningcorporatie. De visitatie maakt het corporaties mogelijk om op een eenduidige manier verantwoording af te leggen over hun maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie kijkt op hoofdlijnen naar opgaven en ambities, de samenwerking met belanghebbenden, governance en vermogen.

Bereikt in 2021: Tijdens een visitatie beoordeelt een onafhankelijke commissie QuaWonen op een aantal terreinen: presteren naar opgaven en ambities, presteren volgens belanghebbenden, presteren naar vermogen en governance. We scoorden net als vier jaar geleden weer een mooie 8. De waardering van belanghebbenden nam zelfs toe. De visitatiecommissie noemt het knap dat QuaWonen in de volle breedte goed presteert: "Vaak is een corporatie óf sterk in vastgoedprestaties óf op het sociale vlak. QuaWonen combineert beide. De corporatie zet grote stappen als het gaat om het energiezuiniger maken van woningen en heeft in verschillende dorpen een grote herstructureringsopgave gerealiseerd. Maar de corporatie heeft óók een sterk sociaal gezicht, met aandacht voor de leefbaarheid in wijken en de mensen die daar samen wonen."

Bij alle positieve woorden zijn er ook enkele suggesties voor verbetering. Zo schrijft de visitatiecommissie: "QuaWonen is een zeer betrokken partij die veel naar zich toetrekt. Optelsom van opgaven (verduurzaming, nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid) leidt er echter toe dat QuaWonen in de toekomst financieel scherpere keuzes zal moeten maken." Op het gebied van leefbaarheid adviseert de commissie om een sluitend netwerk te vormen voor de begeleiding en ondersteuning van kwetsbare huurders, met een duidelijke rolverdeling tussen partners. Deze twee punten worden herkend door QuaWonen; ze zullen zeker terugkomen in het nieuwe ondernemingsplan 2022-2026.

6. Interne organisatie

Collega's die bij QuaWonen werken, kiezen vaak heel bewust voor een maatschappelijke omgeving. Ze willen dat hun werk betekenisvol is en dat hun bijdrage aan de maatschappelijke opgave zichtbaar is. Dat vraagt om duidelijk herkenbare organisatiedoelen en prioriteiten. Daarnaast zien we dat onze omgeving continu verandert, door wet- en regelgeving en algemene trends. We willen ons daarom ontwikkelen naar een flexibele organisatie met ruimte om je te blijven ontwikkelen. Leidinggevenden spelen hierin een belangrijke rol. We verwachten dat zij collega's begeleiden naar een steeds grotere zelfstandigheid in hun functie. Dat ze hen stimuleren om te blijven leren en hen daarbij ondersteunen. Zo blijven we ook in de toekomst een aantrekkelijke en slagvaardige werkgever.

Doel 2021: Ambitie slagvaardige organisatie

In 2021 zijn we met elkaar volop bezig om ons te ontwikkelen naar een flexibele organisatie waar medewerkers vanuit duidelijk herkenbare organisatiedoelen de verantwoordelijkheid krijgen en nemen om hun bijdrage te leveren.

Bereikt in 2021: We hebben afgelopen jaar een P&O plan opgesteld met acties om de gewenste organisatieontwikkeling te ondersteunen. De organisatiecompetenties zijn hierin een belangrijk thema. Vanuit onder andere het medewerkeronderzoek en gesprekken over klantwaarden en integriteit, beschreven we welk gedrag de gewenste organisatiecultuur ondersteunt. Gedrag dat niet constructief is, bogen we om in positief tegenovergestelde gedragsvoorbeelden. Omdat ontwikkeling begint bij inzicht in jezelf, is zelfkennis onze basiscompetentie. Het goede gesprek tussen leidinggevende en medewerker wordt ons hulpmiddel om aan de hand van de gewenste competenties afspraken te maken en waar nodig te faciliteren. In het goede gesprek maken we de verbinding tussen organisatiedoelen en persoonlijke ambities en doelen. In alle gesprekken wordt persoonlijke ontwikkeling een belangrijk thema. De goede gesprekken gaan ook belangrijke informatie leveren voor het bijsturen van (organisatie)beleid. Jaarlijks vragen we collega's naar de sterke punten en verbeterpunten op team- en organisatieniveau. Zo blijven we samen leren en ontwikkelen.

Doel 2021: Ambitie vastgoedsturing

QuaWonen heeft vastgoedsturing goed geborgd binnen de organisatie; het multidisciplinair assetteam is op elkaar ingespeeld geraakt. De medewerkers hebben complexen in alle kernen bezocht en beoordeeld op technische kwaliteit, verhuurbaarheid en financiële prestatie. Met die informatie is een afweging gemaakt wat te doen met elk complex. Voor medewerkers is alle informatie overzichtelijk bijeengebracht in een Vastgoed Informatie Portaal.

In 2021 willen we het proces van vastgoedsturing verder professionaliseren. De ambitie is om vanuit het assetteam steeds vaker zelfstandig locatieadviezen voor herontwikkeling te geven.

Bereikt in 2021: In 2021 hebben het MT en het assetteam gesprekken gevoerd over vastgoedsturing en assetmanagement binnen QuaWonen. De uitkomst daarvan is een *Lenteplan*, met een stip aan de horizon voor vastgoedsturing en de eerste stappen die we daartoe gaan zetten in 2022. Belangrijk onderdeel van het plan is dat het assetteam de concept investeringsbegroting van 2023 gaat opstellen (lag voorheen bij Vastgoed). Eind 2021 is dit traject in gang gezet. Daarnaast is er in het plan aandacht voor rolduidelijkheid, realisatie van het portefeuilleplan, kennisuitwisseling & training en exploitatiesturing.

Personele ontwikkelingen

Doel 2021: Stimuleren persoonlijke loopbaanontwikkeling

QuaWonen is gebaat bij medewerkers die initiatief nemen en die zich blijven ontwikkelen. Ook in 2021 zullen we medewerkers op verschillende manieren stimuleren.

Binnen het samenwerkingsverband Groene Hart corporaties faciliteren we nieuwe medewerkers om kennis te maken met collega's bij de andere Groene Hart corporaties. Net als in de voorgaande jaren organiseren we loopbaanworkshops en kunnen medewerkers een stage doen.

Bereikt in 2021: We blijven ontwikkeling bij medewerkers stimuleren. Ontwikkeling zorgt er immers voor dat medewerkers goed, gezond en gemotiveerd blijven werken. Door medewerkers actiever te informeren over de mogelijkheden, krijgen zij beter inzicht in de mogelijkheden. Vanwege Covid-19 hebben we in 2021 geen loopbaanworkshops binnen de Groene Hart corporaties georganiseerd. Ook zijn er geen stages geweest bij de vier Groene Hart corporaties. De P&O adviseurs van de Groene Hart corporaties hebben wel (digitaal) overlegd en kennis gedeeld over diverse onderwerpen. Medewerkers volgden diverse (online) opleidingen.

Doel 2021: Trainee

Een frisse blik op hoe wij het werk doen van een pas afgestudeerde trainee is altijd welkom. In 2021 hopen we weer een nieuwe trainee te verwelkomen. We benutten graag de kansen om jong talent aan de sector en aan QuaWonen te verbinden.

Bereikt in 2021: Afgelopen jaar hebben we geen ruimte gehad om een nieuwe trainee te begeleiden.

Doel 2021: Verzuimpercentage maximaal 3% en meldingsfrequentie maximaal 1,15

Breder bekeken gaat het erom dat medewerkers op de goede plek zitten, gemotiveerd zijn, energie halen uit hun werk en zich kunnen verbinden aan de doelen van het bedrijf. Dit vertaalt zich uiteindelijk in een laag ziekteverzuim.

Bereikt in 2021: Het verzuimpercentage over 2021 is 2,57%. Dat het verzuim relatief laag is, heeft o.a. te maken met het thuiswerken. Medewerkers melden zich niet ziek bij lichte klachten en kunnen in overleg rustiger aan doen. De meldingsfrequentie is met 0,56 zeer laag. Dit betekent dat een medewerker bij QuaWonen zich niet snel ziek meldt, alleen als er echt iets aan de hand is en dan duurt het verzuim vaak langer.

De trend van het verzuim in het hele jaar 2021 laat een dalende lijn zien. Zo komen we gemiddeld in 2021 vrij laag uit op 2,57%.

Omvang personeel

Bezetting		31-12-2021	31-12-2020
Vrouwen	fulltime	16	18
	parttime	32	34
Totaal aantal vrouwen		48	52
Mannen	fulltime	45	39
	parttime	2	1
Totaal aantal mannen		47	40
Totaal aantal medewerkers		95	92
Vacatures		3	4
Formatie ofwel: bezetting in fte		86,7	82,9
Gemiddelde leeftijd		48,7	47,3
Gemiddeld dienstverband in jaren		9,3	10,1

Belonen

Het loongebouw van QuaWonen past goed binnen de CAO Woondiensten. We zetten in op een goed gesprek tussen leidinggevende en medewerker over de gewenste persoonlijke ontwikkeling en hoe die past bij de organisatieontwikkeling. QuaWonen faciliteert opleiding en stimuleert mensen om hun persoonlijk loopbaanbudget in te zetten voor verdere ontwikkeling.

We bieden medewerkers de mogelijkheid (een deel van) hun eindejaarsuitkering te reserveren om in te zetten voor ontwikkeling. In 2021 hebben twee medewerkers ervoor gekozen de eindejaarsuitkering om te laten zetten in extra ontwikkelbudget.

De eindejaarsuitkering over 2021 bedroeg 4,2% van de loonsom.

De Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2021 zeven keer formeel overlegd met de directeur-bestuurder.

Daarnaast praat de voorzitter van de Ondernemingsraad regelmatig bij met de directeur-bestuurder over actuele zaken.

Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Organisatieontwikkeling
- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Fusie WBSS
- Sociaal Plan
- Functiebeschrijvingen en indelingsbesluiten
- Medewerkersonderzoek
- P&O jaarplan
- Flexibel werken
- Personele regelingen: thuiswerken, werktijden, verzuimbeleid, mobiliteit
- Sportbudget
- Consequenties coronacrisis
- Training integriteit
- Invulling arbodienst
- OR verkiezing

Overige (standaard) onderwerpen waarover in 2021 is gesproken:

- Arbojaarplan en evaluatie
- Evaluatie arbodienst
- Jaarstukken, Kaderbrief en jaarplan
- Verplichte collectieve vrije dagen
- Budgetaanvraag Ondernemingsraad
- Algemene gang van zaken
- Ziekteverzuim
- Vacatures en inrichting functies

Afgesproken is om een aantal onderwerpen buiten de vergadering om toe te zenden en indien nodig te agenderen:

- Managementrapportages
- Vergaderschema
- Besteding eindejaarsbeloning medewerkers

De directeur-bestuurder heeft ook een aantal keer met de Ondernemingsraad een benen op tafel overleg (BOT) gehad om informeel met hen onderwerpen te bespreken.

Ook is er twee keer per jaar overleg met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. In het verslagjaar in juni en december. Voor de belangrijkste gespreksonderwerpen wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen.

De Ondernemingsraad onderhoudt goed contact met de overige medewerkers. De verslagen van de vergaderingen en de adviezen van de OR zijn voor alle medewerkers te raadplegen via intranet.

7. Governance, risicobeheersing en integriteit

Governance

Governance gaat over het op een goede en verantwoorde manier uitvoeren van de maatschappelijke taak die we als woningcorporatie hebben. Zo zijn de doelen in het ondernemingsplan van QuaWonen in samenspraak met onze belanghouders tot stand gekomen. We blijven ook voortdurend met hen in gesprek over hun wensen en verwachtingen.

Bij het inrichten van goed bestuur en toezicht houden we ons bovendien aan de normen en waarden die zijn vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties. Deze normen en waarden gelden voor alle medewerkers van QuaWonen. In 2021 besteden we in de organisatie op verschillende manieren aandacht aan integriteit, transparantie, verantwoordelijkheid en leiderschap. Ook betrekken we huurders en andere belanghouders actief bij de uitvoering van onze strategie en een goede beheersing van de risico's.

Bereikt in 2021: In het voorjaar hebben MT en RvC tijdens een strategiedag gesproken over hun gezamenlijke visie op bestuur en toezicht houden. Het ging om vragen als: Wat is de maatschappelijke positie van QuaWonen, wat is de maatschappelijke meerwaarde voor de lange termijn en vanuit welke maatschappelijke waarden opereert QuaWonen? Ook keken we hoe de RvC haar betrokkenheid bij huurders, medewerkers, stakeholders en leveranciers van QuaWonen kan en wil invullen. Het resultaat van deze dag is een visiedocument Bestuur en Toezicht.

QuaWonen vindt goed bestuur belangrijk en conformeert zich aan de Governancecode woningcorporaties. Jaarlijks toetst de controller in hoeverre QuaWonen voldoet aan alle bepalingen van deze code. Uit de beoordeling in 2021 bleek dat de aandachtspunten van een jaar eerder zijn opgevolgd. Er waren geen nieuwe aandachtspunten.

Risicobeheersing

Risicomanagement draagt bij aan het succesvol realiseren van onze doelstellingen. Door goed inzicht te hebben in de risico's en hier adequaat op te sturen, is de kans op succes groter. Risicomanagement is daarom integraal ingericht in onze bedrijfsvoering. Dit betekent dat in de processen de risico's onderkend worden en dat er per proces beheersmaatregelen zijn ingericht. Aan elk proces is een proceseigenaar gekoppeld die betrokken is bij het proces, op de hoogte is van ontwikkelingen in dit proces en erop toeziet dat de beheersmaatregelen effectief zijn. Door medewerkers actief te betrekken bij het onderkennen van de risico's, neemt het risicobewustzijn in de organisatie toe.

Bereikt in 2021: In ons ondernemingsplan staan onze vier belangrijkste ondernemingsdoelen: Huisvesten, Vitale kernen, leefbare buurten, Verduurzamen en Dienstverlening. In 2021 hebben wij per speerpunt een strategie bepaald en de strategische risico's in kaart gebracht.

Risicobereidheid

Risico's kunnen nooit helemaal afgedekt worden. En dat hoeft ook niet. De MT-leden bepalen gezamenlijk hoe QuaWonen wil omgaan met de risico's. De gekozen risicostrategie is afhankelijk van onze risicobereidheid. De risicobereidheid wordt enerzijds bepaald door de financiële ruimte om risico's op te vangen en anderzijds door de gevolgen ervan voor onze reputatie. Het feit dat wij als woningcorporatie maatschappelijke doelstellingen nastreven met maatschappelijk vermogen, maakt dat QuaWonen een lage risicobereidheid heeft. Om risico's af te dekken (reduceren, mitigeren, verzekeren) nemen we beheersmaatregelen.

Bereikt in 2021: Jaarlijks herijken wij onze strategische risico's en actualiseren we de beheersmaatregelen. Aan elk strategisch risico is een risico-eigenaar gekoppeld. Deze eigenaar is verantwoordelijk voor het monitoren van het risico en de implementatie en effectiviteit van de beheersmaatregelen. Belangrijk is dat we de risico's met beheersmaatregelen tot een aanvaardbaar risico terugbrengen. Dit is het zogeheten restrisico.

Risicoregister

De belangrijkste strategische risico's worden verwerkt in het risicoregister. In het risicoregister wordt per risico de risicoscore bepaald op basis van kans en impact. Vervolgens spreken we af hoe we omgaan met het risico (accepteren, reduceren, verzekeren, afstoten) en worden beheersmaatregelen bepaald. In het risicoregister houden we ook de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bij. Het risicoregister laat per speerpunt uit ons ondernemingsplan zien welke risico's het hoogst scoren en waar we de effectiviteit van de beheersmaatregelen goed moeten bewaken.

Vanuit het risicoregister zijn de belangrijkste strategische risico's:

Nr.	Thema	Risico-omschrijving	score risico	Beheersmaatregel(en)	rest risico
1.	Beschikbaarheid	Druk op de sociale huurmarkt neemt toe. Wachtlijsten lopen op.	Hoog	Nieuwbouwprojecten ontwikkelen. In geval van sloop/nieuwbouw proberen te verdichten. Bij lokale politiek aandringen op grondposities.	Middel
2.	Leefbaarheid	Het risico dat overlast in de wijken en buurten toeneemt. Door meerdere maatschappelijke ontwikkelingen krijgen we te maken met een hoger percentage kwetsbare huurders. Deze huurders hebben naast een sociale huurwoning een steuntje in de rug nodig. Het zijn niet bepaald de huurders die de leefbaarheid in de wijk verbeteren.	Hoog	Actieve samenwerking met partners in de wijk, zoals gemeente, politie, zorgen welzijnsinstellingen. Uitbreiding van de capaciteit (aantal fte's) in wijken en buurten (sociaal beheer). Medewerkers opleiden voor managen sociale problematiek en aanpak overlastsituaties.	Middel
3.	Maatschappelijke doelstelling	De opeenstapeling van taken (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid) leidt tot een opgave die niet haalbaar is.	Hoog	Intern financieel kader incl. financiële buffer aanhouden. Lobby-en via Aedes bij de politiek. Goede overlegstructuur met gemeenten. Prestatie-afspraken met de gemeenten in lijn met onze portefeuillestrategie. In prestatie-afspraken met gemeenten ook wederkerigheid opnemen.	Middel
4.	Vastgoed	Het bezit wordt steeds ouder en de kwaliteit van het woningbezit minder. Het risico bestaat dat de kwaliteit slechter is dan aangenomen werd. Denk aan funderingsproblematiek, brandveiligheid, bodemverontreiniging en legionella.	Middel	Onderzoeken uitvoeren binnen het bezit ter vergroting van het inzicht in de kwaliteit van het bezit. Verjongen van het bezit door sloop/nieuwbouw.	Laag
5.	Verduurzaming bestaande woningvoorraad	Het tempo waarin de bestaande woningvoorraad verduurzaamd moet worden blijkt niet realistisch.	Hoog	De portefeuillestrategie moet sturen op een energieneutrale voorraad. Dit wordt gemonitord in de meerjaren investeringsbegroting. Nauwgezet alle (technische) ontwikkelingen volgen om te kijken op welke wijze het wel haalbaar is. En de ontwikkelingen op sectorniveau (Aedes-rijksoverheid) blijven volgen.	Middel
6.	Bouwkosten	Oplopende bouwkosten door tekort aan personeel in de bouw en prijsstijging in bouwmaterialen. Gevolg is dat er minder nieuw gebouwd kan worden en/of minder woningen gerenoveerd kunnen worden.	Hoog	Partners zoeken om projecten volgens nieuwe bouwtechnieken (sneller, goedkoper) te ontwikkelen. Slimmer bouwen (compacte gebouwen, kleinere woningen). Per project wordt de marktconformiteit van de opgave van de bouwkosten getoetst.	Middel
7.	Financiële continuïteit	Het (op termijn) niet meer kunnen voldoen aan de financiële ratio's van WSW/Aw met als gevolg dat de financierbaarheid onder druk komt. Onvoldoende investeringscapaciteit om de maatschappelijke opgave uit te voeren.	Middel	Monitoring van de realisaties d.m.v. tussentijdse managementrapportages. Scenario's doorrekenen (stress test). Intern financieel kader: we hanteren een vluchtstrook. Financieringsstrategie waarbij een duurzaam business model uitgangspunt is.	Laag

8.	Politieke risico's	Het risico dat de politiek besluiten neemt die (financiële) gevolgen hebben voor onze ambities, bijvoorbeeld huurbevriezing of onvoldoende mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen. Het risico dat de politiek besluiten neemt die (financiële) gevolgen hebben voor onze ambities, bijvoorbeeld huurbevriezing of onvoldoende mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen.	Hoog	Intern financieel kader incl. financiële buffer aanhouden. Scenario analyses opstellen. Lobby-en via Aedes bij de politiek. Goede overlegstructuur met gemeenten. Prestatie-afspraken met de gemeenten in lijn met onze portefeuillestrategie. In prestatie-afspraken met gemeenten ook wederkerigheid opnemen.	Middel
9.	Beveiliging	Het risico dat gevoelige informatie in verkeerde handen komt. Datalekken/privacy incidenten. Gevolg negatieve publiciteit, imagoschade, boetes, cyberrisico's.	Middel	Opstellen informatiebeveiliging (wachtwoordenbeleid, MFA, updates, firewall, anti -virus en malware, back-up protocollen, autorisatiebeheer). Bewustwordingssessies organiseren. (awareness trainingen).	Laag
10.	Personeel	Het risico dat je niet over de juiste personele bezetting beschikt waardoor er capaciteit en of kennis/deskundigheid ontbreekt.	Middel	Opstellen van een strategisch personeelsplan gebaseerd op de toekomstige opgave. Functieomschrijvingen die aansluiten bij de huidige werkzaamheden. Personeel stimuleren opleidingen te volgen.	Laag
11.	Dienstverlening	Het risico dat de dienstverlening niet goed op orde is en huurders ontevreden zijn. Gevolg: reputatieschade.	Middel	Metten van klanttevredenheid van onze belangrijkste klantprocessen en waar nodig sturen op het verbeteren van die processen waarover klanten niet tevreden zijn. Monitoren en analyseren van klachtafhandeling.	Laag

Control

In 2020 hebben we de mogelijkheden onderzocht om de inrichting van control binnen de organisatie te versterken. Samen met een onafhankelijk adviesbureau bekeken we hoe we de control-functie kunnen inrichten via het 'Three Lines Model' van IIA (Instituut Internal Auditors).

Interne beheersing wordt ingericht op drie niveaus (drie lijnen). De eerste lijn wordt gevormd door de managers en medewerkers van de verschillende afdelingen onder leiding van de directeur-bestuurder. De lijnorganisatie is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's in de processen en de projecten. De tweede lijn wordt gevormd door het team financiën en de business controller. Zij ondersteunen de eerste lijn bij het uitvoeren van en rapporteren over de beheersmaatregelen (interne controle). De derde lijn wordt gevormd door de controller. Hier ligt de onafhankelijke toetsing op de werking en uitvoering door de eerste en de tweede lijn gebaseerd op audits. Voor wat betreft de vastgoedprocessen heeft de controller in 2021 een rol in de 2e lijn gehad. De derde lijn op deze processen is extern belegd.

Bereikt in 2021: In de loop van 2021 hebben we de 2^e lijn versterkt met een business controller. Hij biedt ondersteuning aan de werkorganisatie waardoor de 1^e lijn verder versterkt wordt. Daarnaast richt hij zicht met name op de interne controle binnen de vastgoedprocessen.

De producten van de planning- en controlcyclus (begroting, managementrapportages en jaarrekening) volgen op de speerpunten uit het ondernemingsplan. De jaarrekening is gebaseerd op de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.

Bereikt in 2021: In 2021 is de planning- en controlcyclus verstevigd met maandrapportages. Naast maandrapportages stellen we elke vier maanden een tertiaalrapportage samen. De controller reviewt de tertiaalrapportages en stelt hierover een separate reviewdocument op. De tertiaalrapportage en de review worden besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van de manager Bedrijfsvoering. Bij het bespreken van de jaarrekening zijn ook de externe accountant en de controller aanwezig. Verder onderzoekt de controller de naleving van de bedrijfsprocessen volgens het jaarlijkse Intern Controleplan. De uitkomsten van deze onderzoeken worden besproken in het MT en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Soft controls

Interne beheersing bestaat niet alleen uit het inrichten van hard controls (zoals procedures en richtlijnen) in processen. Soft controls zijn minstens zo belangrijk. Soft controls, de 'niet tastbare gedrag beïnvloedende factoren', vormen samen met hard controls de interne beheersing van de organisatie. Hoe meet je de effectiviteit soft controls in de organisatie en hoe meet je of de cultuur hier een positieve bijdrage aan levert? Wat is de impact van het thuiswerken op softcontrols? Onder andere vanuit de Governancecode woningcorporaties wordt van bestuur, Raad van Commissarissen en controllers verwacht dat zij, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht besteden aan de soft controls van de woningcorporatie.

Bereikt in 2021: Om de (effectiviteit van) soft controls binnen QuaWonen te meten, heeft de controller een plan van aanpak opgesteld. Gelet op de gewenste cultuur is het van belang een zogeheten nulmeting uit te voeren om te zien waar QuaWonen staat. Deze nulmeting staat gepland voor 2022.

Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Van iedereen (commissarissen, bestuur en medewerkers) wordt verwacht dat hij of zij integer handelt. Niet alleen op grond van regels en afspraken maar ook vanuit eigen verantwoordelijkheid. De regels en afspraken zijn vastgelegd in onze integriteitscode en de Governancecode. De eigen verantwoordelijkheid brengen wij onder de aandacht door bij medewerkers periodiek functiegerichte dilemma's bespreekbaar te maken. Naast de integriteitscode is er een interne meldprocedure. Ongeoorloofde zaken kunnen anoniem worden gemeld bij een externe partij.

Bij het aannemen van medewerkers vraagt QuaWonen een verklaring omtrent gedrag en doen we bij de invulling van bepaalde functies een uitgebreidere pre-employment screening.

Bereikt in 2021: Huurders en belanghouders mogen van ons verwachten dat we onze bevoegdheden, tijd en middelen inzetten waarvoor ze bedoeld zijn: goed wonen in de Krimpenerwaard. Daarom besteden we regelmatig aandacht aan integriteit. Voorjaar 2021 organiseerden we de online training Justum van Bureau Integriteit Nederlandse gemeenten. De reacties waren heel positief. Medewerkers vonden het waardevol om in kleine groepen open te kunnen praten over integriteitsdilemma's. Belangrijke aandachtspunten waren:

- In de Integriteitscode staat dat we respectvol omgaan met huurders en ook met elkaar. Soms wordt een geintje onder collega's als kwetsend ervaren, zeker als dit geintje vaker voorkomt (pestgedrag, discriminatie, genegeerd worden etc). Het kan zijn dat een medewerker hiermee rondloopt. Daarom hebben we leidinggevenden gevraagd om hier alert op te zijn.
- Niet iedereen bleek bekend met het fenomeen vertrouwenspersoon. Daarom hebben we deze via intranet nog eens onder de aandacht gebracht: Wie is/zijn het? Waarvoor kan je bij die persoon terecht? Wat voor hulp kan ik verwachten?
- Elkaar aanspreken is makkelijker gezegd dan gedaan. We hebben het MT gevraagd om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om de aanspreekbaarheid te vergroten. Zo is Integriteit een van de nieuwe organisatiecompetenties. Op die manier faciliteren we medewerkers om een collega of leidinggevende aan te spreken op ongewenst gedrag.

Verbindingen

Verenigingen van Eigenaren (VvE)

QuaWonen kiest ervoor om zelf het beheer van de Verenigingen van Eigenaren uit te voeren. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten in een gemengd complex (huurders en kopers) in brede zin op eenzelfde manier bediend worden als klanten die niet in een gemengd complex wonen.

Een overzicht van alle VvE's per ultimo 2021 vindt u hieronder.

Bergambacht

- D'Aartsberghe, 8 huurappartementen en 6 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Slothoven, 14 huurwoningen. In deze VvE participeren we samen met de eigenaren van 2 koopappartementen en Zorgpartners Midden-Holland (ZPMH). Het belang van QuaWonen en de twee eigenaren is gelijk aan dat van ZPMH. Bijzonder is dat deze VvE met het aangrenzende particuliere VvE Slotzicht een mandelig eigendomsrecht heeft voor het gemeenschappelijk binnengebied.

- 't Ingse Hof, 22 huurappartementen, 15 koopappartementen en 5 extra parkeerplaatsen waarvan er 1 van QuaWonen is. We hebben een meerderheidsbelang.
- Hoofdstraat / Badhuisstraat, 1 bedrijfsruimte, 3 winkels en 10 huurwoningen van QuaWonen. We hebben geen meerderheid.

Berkenwoude

- Julianahof, 10 huurappartementen, een zorgruimte en 6 koopwoningen. We hebben een meerderheidsbelang.

Krimpen aan den IJssel

- Het Palet, 21 huurappartementen, 1 gemeenschappelijke ruimte en 4 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Groenendaalfat, 34 huurappartementen en 38 koopappartementen. Wij hebben geen meerderheidsbelang.
- Kustvaart & Zeilvaart, 15 huurappartementen, 16 koopappartementen, 15 huurparkeerplaatsen, 16 koopparkeerplaatsen. Wij hebben geen meerderheidsbelang.
- Belcanto, 24 huurappartementen, 23 koopappartementen, 1 kinderdagverblijf, 24 huurparkeerplaatsen en 23 koopparkeerplaatsen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Aurelia, 4 huurappartementen en 15 koopappartementen. Wij hebben een minderheidsbelang.
- Erebia, 8 huurappartementen en 11 koopappartementen. Wij hebben een minderheidsbelang.

Krimpen aan de Lek

- De Waterpoort, 4 bedrijfsruimten en 3 praktijkruimten op de begane grond, 28 huurappartementen op de 1^e en 2^e verdieping, woningen en/of zorgvoorziening op de 3^e verdieping en technische ruimte op de 4^e verdieping. We hebben een meerderheidsbelang.
- De Observant, 5 bedrijfsruimtes en 12 huurappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.

Lekkerkerk

- Parkwijk Gebouw A, 19 huurappartementen 10 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Parkwijk Gebouw B, 19 huurappartementen 8 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.

Schoonhoven

- Oranjeplaats Blok A, 12 huurappartementen en 5 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Blok B, 6 huurappartementen, 1 bedrijfsruimte en 3 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Hoofdsplitsing. Hierin hebben wij ook belang, maar dit belang is niet in eenheden uit te drukken omdat het een belang betreft waarbij de hoeveelheden worden vertaald in de VvE's Oranjeplaats Blok A en B.
- Oranjeplaats Blok C, 9 huurappartementen, 11 koopappartementen en 1 welzijns- en/of zorgvoorziening. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Blok D, 6 huurappartementen, 4 koopappartementen en 1 welzijns- en/of zorgvoorziening. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Parkeergarage, 42 huurparkeerplaatsen, 26 koopparkeerplaatsen en 21 parkeerplaatsen voor welzijn en zorg. We hebben een meerderheidsbelang.
- Adam van Vianenstraat, 2 winkelruimtes en 36 huurappartementen met parkeerplaats. We hebben een meerderheidsbelang.

VvE's waarin wij wel zitting in hebben maar niet het beheer uitvoeren:

Bergambacht

- Mandeligheid Poort van Ambacht.

Krimpen aan den IJssel

- VvE Tricolore Geel

Krimpen aan de Lek

- VvE De Primeur, 11 commerciële ruimten, 22 huurappartementen, 22 koopappartementen, 22 huurparkeerplaatsen en 42 koopparkeerplaatsen. We hebben een minderheidsbelang.

Schoonhoven

- VvE Vogelweide, 23 huurappartementen en 3 multifunctionele accommodaties. We hebben een gelijk belang (50/50).

QuaWonen Energie BV

In 2012 zijn 33 woningen aan de Waterlijster te Krimpen aan den IJssel voorzien van een Warmte Koude opslag (WKO). Deze techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. In 2014 zijn 26 woningen aan de Bloemengarde te Bergambacht voorzien van zonnepanelen. Via de Energie BV wordt maandelijks aan deze bewoners een vergoeding gevraagd voor dit gebruik. Op jaarbasis is dit een bedrag van rond € 30.000.

7.1 Verantwoording fusie QuaWonen en Woningbouwstichting "Samenwerking"

Per 1 januari 2022 zijn Woningbouwstichting "Samenwerking" in Ouderkerk aan den IJssel en QuaWonen in Bergambacht gefuseerd. QuaWonen is daarmee de nieuwe verhuurder van ruim 260 huishoudens in Ouderkerk aan den IJssel. In 2021 hebben medewerkers van QuaWonen de fusie onder begeleiding van adviesbureau KPMG voorbereid. De fusie heeft de steun van de lokale huurdersorganisatie.

Het fusieproces in 2021 is naar wens verlopen. In november ontvingen we de goedkeuring van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. WBSS werd ondersteund door BDO en Groen Wonen Vlist. BDO heeft de fiscale gevolgen van de fusie afgestemd met de Belastingdienst en de belastinginspecteur van QuaWonen. Groen Wonen Vlist heeft de mutaties en lopende dossiers, waaronder de afrekening servicekosten over 2020, aan QuaWonen overgedragen.

Huisvesten

Er kwamen in 2021 17 sociale huurwoningen vrij in Ouderkerk, die allemaal passend zijn toegewezen.

WBSS heeft afgelopen jaar geen woningen verkocht of aangekocht.

Per 1 juli 2021 hebben corporaties in lijn met overheidswetgeving geen huurverhoging doorgevoerd. WBSS heeft van in totaal 27 huishoudens de huur verlaagd volgens de Wet Eenmalige Huurverlaging.

Er is een plan ontwikkeld om de afrekening servicekosten in 7 complexen recht te trekken, omdat deze complexen in het verleden ten onrechte nooit zijn afgerekend. Dit plan is besproken met de huurdersvertegenwoordiging en zij steunen de voorgestelde aanpak. QuaWonen voert dit plan uit.

De totale huurachterstand bij huurders van WBSS liep vorig jaar op naar bijna € 21.000, een percentage van 1,11% van de jaarhuur. Van de 15 woningen met een energielabel D of lager hebben er momenteel 2 huurders een betalingsachterstand. Er is één betalingsregeling afgesloten, en de andere huurder is aangemeld voor schuldhulpverlening. De dossiers zijn aan QuaWonen overgedragen.

Er was sprake van één overlastsituatie die is opgepakt in samenwerking met de BOA.

Bijzondere doelgroepen

Aan de taakstelling Huisvesting Statushouders heeft WBSS voldaan. De corporatie heeft 3 woningen beschikbaar gesteld.

WBSS heeft geen mensen gehuisvest die uitstromen vanuit beschermd wonen.

Onderhoud/verduurzaming

WBSS heeft in 2021 de renovatie van twee complexen voorbereid. Het gaat om 20 woningen. Vanwege noodzakelijke aanpassingen in het kader van de Wet Natuurbescherming is uitvoering uitgesteld naar eind 2022.

Verder konden de bewoners van de Burgemeester de Zeeuwlaan en de Sportlaan alvast profiteren van de regeling die QuaWonen heeft bij gemeentelijke ophoogwerkzaamheden. Bewoners krijgen gratis zand en grond om ook hun tuin op te hogen. Daarnaast kunnen zij de hovenier voor een bepaald bedrag werkzaamheden laten uitvoeren die te maken hebben met het ophogen van hun tuin.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken tussen gemeente, WBSS en de lokale huurdersorganisatie zijn geëvalueerd. De algehele conclusie was dat de afspraken goed worden nagekomen.

8. Financieel beleid

8.1 Visie en beleid

Het financieel beleid van QuaWonen is gericht op behoud van het maatschappelijk vermogen. Daarbij gaan we behoedzaam te werk, waarbij we een groei van het vreemd vermogen die hoger ligt dan de inflatie onwenselijk achten. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Deze kengetallen zijn afgeleid van de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW.

Als we financieel te dicht op deze gestelde normen zitten, is het risico groot dat we een norm overschrijden. In dat soort situaties moet ons jaarlijkse uitgavenpatroon en het investeringsprogramma worden aangepast. Vanuit het perspectief van betrouwbaarheid en efficiency is dat ongewenst. Dit is de reden dat QuaWonen haar sturingskengetallen scherper heeft gedefinieerd dan de minimumeisen van de toezichhouders. Onderstaande tabel geeft inzicht in het financieel sturingskader van QuaWonen ten opzichte van de normen van de externe toezichthouders.

Eind 2021 voldoet QuaWonen aan de door de toezichthouders gestelde eisen en ook de eigen, strengere normen. Er is dan ook nog voldoende ruimte om, indien nodig, bij te sturen. Ook op langere termijn blijft QuaWonen financieel gezond, waarmee ruimte ontstaat om naar de toekomst toe nieuwe accenten in het beleid te leggen.

Financieel sturingskader 2021

	QuaWonen	AW / WSW
Continuïteitsratio's:		
ICR	1,6	1,4
LTV	80%	85%
Solvabiliteit	20%	15%
Discontinuïteitsratio's:		
Dekkingsratio / onderpandratio	70%	70%

Ten opzichte van deze kaders zijn in het verslagjaar 2021 de volgende waarden van toepassing:

Daeb en niet daeb	Norm	2021	Begroting 2021	2020
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimaal 20%	48,9%	32,4	39,9%
2. ICR	Minimaal 1,6	2,6	1,8	1,6
3. Loan to Value (beleidswaarde)	Maximaal 80%	48,4%	70,3	58,1%
4. Dekkingsratio / onderpandratio	Maximaal 70%	27,4%	32,4	32,1%

De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we nadrukkelijk op investerings- en desinvesteringskasstromen. Investerings worden getoetst aan de kaders van het investeringsstatuut.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op beleidswaarde per 31 december 2021 bedraagt 48,9% (2020: 39,9%). QuaWonen hanteert als ondergrens een waarde van 20%. WSW / Aw hanteren een minimumeis van 15%. De solvabiliteit ligt dan ook ruimschoots boven de ondergrens. De oorzaak van de stijging van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een stijging van de marktwaarde / beleidswaarde van het vastgoed.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de mate van financiering weer, uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2021 € 721 miljoen, de stand van de lening portefeuille bedraagt € 353 miljoen, wat resulteert in een LTV op beleidswaarde van 48,4% (2020: 58,1%). De grenswaarde van de LTV bedraagt 80%.

De waardestijging van het vastgoed in exploitatie leidt tot een aanzienlijke daling van de LTV in 2021.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad (ICR) geeft inzicht in de mate waarin QuaWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Over 2021 bedraagt de ICR 2,6 (2020: 1,6). Hiermee voldoen we ruim aan onze interne norm. De stijging van de ICR ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhoudskosten en lagere rentelasten.

Dekkingsratio / onderpandratio

De dekkingsratio geeft met ingang van 2020 de verhouding van de marktwaarde van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De dekkingsratio en de onderpandratio zijn bij QuaWonen nagenoeg gelijk, omdat al het bezit in onderpand is gegeven aan het WSW. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de geborgde lening portefeuille mag niet groter zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt 27,4% en de onderpandratio bedraagt 27,3%.

8.2 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een nog altijd sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van QuaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 188 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.509 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 14%.

De positieve waardeontwikkeling is allereerst een gevolg van toevoeging van nieuw bezit en aanpassing van het handboek, dat mede het gevolg is van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door geen huurverhoging en passend toewijzen wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

8.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW, de norm voor LTV (85%) en solvabiliteit (15%) is gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed.

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

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

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

Het bestuur van QuaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 789 miljoen (52%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Opslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexpluiten in plaats van uitponden): +4,27 %
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur in plaats van markthuur): -39,14 %
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend in plaats van normatief): -17,33 %
- Afslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend in plaats van normatief): -0,05%

Vershil marktwaarde / beleidswaarde

	DAEB	niet-DAEB	totaal	%-afslag
Marktwaarde per 31-12-2021	1.469.478	40.065	1.509.543	
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiten)	61.511	2.954	64.465	4,27%
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	-580.500	-10.302	-590.802	-39,14%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-258.293	-3.376	-261.669	-17,33%
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-1.171	452	-719	-0,05%
Totaal afslag	-778.453	-10.272	-788.725	-52,25%
Beleidswaarde per 31-12-2021	691.025	29.794	720.819	

Verloop van de beleidswaarde t.o.v. 2020

Het verloop van de beleidswaarde van het DAEB-bezit ten opzichte van het vorig verslagjaar is als volgt weer te geven:

	2021	2020	Vershil
Marktwaarde per 31 december	1.469.478	1.283.004	186.474
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	61.511	3.821	57.690
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur)	-580.500	-542.169	-38.331
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-258.293	-188.003	-70.290
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-1.171	-3.891	2.720
Beleidswaarde per 31 december	691.025	552.762	138.263

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de stijging van de marktwaarde van het bezit, wordt gecompenseerd door een grotere afslag voor betaalbaarheid en kwaliteit. De stijging van de afslag voor betaalbaarheid komt voornamelijk door aanpassing van de streefhuren (lager dan de stijging van de markthuur) en aftopping van de beleidshuur op de liberalisatiegrens. De norm voor onderhoud is in 2021 hoger vastgesteld dan in 2020. De opslag voor beschikbaarheid (doorexpluiten in plaats van uitponden) is groter geworden. Dit wordt veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtskosten van 3% naar 9% per 1 januari 2021. Vorig jaar had dit alleen nog maar effect op de eindwaarde.

8.5 Investeren en financieren

In het verslagjaar heeft QuaWonen heeft voor € 30,1 miljoen geïnvesteerd (€ 11,9 miljoen aan verbeteringen, € 14,5 miljoen aan nieuwbouw, € 3,7 miljoen overig). Van onze uitstaande leningen is een bedrag van € 23,3 miljoen afgelost. Bij elkaar is dat € 53,4 miljoen.

Deze uitgaande geldstromen zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom (€ 11 miljoen), uit de opbrengst van woningverkoop (€ 9 miljoen) en door het aantrekken van nieuwe financiering (€ 35 miljoen). In beginsel streeft QuaWonen er naar om onrendabele investeringen te financieren met intern middelen, maar in het verslagjaar hebben we hier bewust van afgeweken om een inhaalslag te maken in de onderhanden projecten.

8.6 Resultaat en vermogen

Jaarresultaat

Het boekjaar 2021 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 174,8 miljoen, dat is € 85,6 miljoen meer dan vorig jaar. De grote verschillen ten opzichte van vorig jaar worden veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 86,8 miljoen positief), het exploitatieresultaat (€ 4,5 miljoen positief) en de volkshuisvestelijke bijdrage met betrekking tot de Vestiadeal (€ 4,3 miljoen negatief), verkoopresultaat (€1 miljoen positief) en de belastingen (€ 4,7 miljoen negatief)

Specificatie jaarresultaat	Begroting 2021	2021	2020
Exploitatie vastgoedportefeuille	19.543	22.614	18.098
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	41	101
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.163	2.630	1.573
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-21.299	167.687	80.853
Resultaat overige activiteiten	-55	47	-11
Overige organisatiekosten	-3.820	-7.117	-3.135
Leefbaarheid	-1.181	-894	-1.028
Financiële baten en lasten	-6.435	-5.321	-7.141
Resultaat uit belastingen	-1.557	-4.936	-207
Resultaat uit deelnemingen	-0	7	6
Totaal jaarresultaat	-12.642	174.758	89.109

Het exploitatieresultaat van € 22,6 miljoen ligt een stuk hoger dan het resultaat uit 2020 (€ 18,1 miljoen). Uit onderstaande specificatie van de operationele kasstromen wordt duidelijk dat de uitgaven op alle onderdelen lager uitkomen dan in 2020, met name de onderhoudsuitgaven (-€ 2 miljoen), de rente betalingen (-€ 1,2 miljoen), de heffingen (-€ 0,7 miljoen) en de overige bedrijfsuitgaven (-€ 0,8 miljoen), de overige uitgaven liggen stabiel op hetzelfde niveau.

De stijging van €4 miljoen van de overige organisatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijk bijdrage a.g.v de leningruil Vestia.

Begroting / realisatie

Uit de begroting 2021 bleek een verwacht resultaat van € 12,6 miljoen negatief. Het gerealiseerde resultaat van € 174 miljoen levert een verschil op van € 186 miljoen, en dat is bijna volledig toe te schrijven aan de waardeveranderingen van het vastgoed.

Specificatie operationele kasstromen	2021	2020
Ontvangsten	62.266	61.457
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	6.652	6.653
Onderhoudsuitgaven	20.937	22.906
Overige bedrijfsuitgaven	8.829	9.646
Rente	6.712	7.918
Heffingen	8.082	8.795
Leefbaarheid	177	239
Vennootschapsbelasting	41	24
Totaal uitgaven	51.667	56.233
Saldo operationele kasstromen	10.599	5.224

Rendement en vermogen

De marktwaarde in verhuurde staat in 2021 is, ten opzichte van 2020, gestegen met € 188 miljoen (14,3%, in 2020 8,7%). Dit is een post die afhankelijk is van de toepassing van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, dat QuaWonen gebruikt voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat (bedragen x 1.000)	
Marktwaarde per 1-1-2021	1.321.181
Bij: in exploitatie genomen vastgoed	12.962
Af: sloop en verkopen	-7.313
Bij: waardeveranderingen	182.713
Marktwaarde per 31-12-2021	1.509.543
<i>Indirect rendement op vastgoed conform MVS</i>	<i>13,8%</i>

Behalve de waardestijging conform handboek, is een andere indicatie voor de waardeverandering van het vastgoed de WOZ-waarde: in 2021 bedroeg de WOZ-waarde van het woningbezit € 1,80 miljard (€ 211.000 per woning), tegen in 2020 € 1,62 miljard miljoen (€ 191.000 per woning), dat is een stijging per woning van 7,98%.

Het eigen vermogen is in 2021 gestegen van € 997 miljoen op 31 december 2020 naar € 1.172 miljoen ultimo 2021. Met een jaarresultaat van € 174 miljoen bedraagt het rendement op het eigen vermogen 14,8% (2020: 8,93%).

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal voor € 908 miljoen (77,6%) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het waarderingshandboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van QuaWonen. Allereerst is het doel van QuaWonen om woningen door te exploiteren en niet om te verkopen. Daarnaast zijn de mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren, beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

8.7 Treasury

Beleid

Het treasury-beleid van QuaWonen is allereerst gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarnaast streven we naar zo laag mogelijke financieringslasten en ook naar een beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Kredietfaciliteit BNG

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2021 € 4 miljoen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financieringsbehoefte komende vijf jaar

Op basis van de meerjarenbegroting 2022-2026, investeert QuaWonen in de komende vijf jaar voor € 141 miljoen (€ 85 miljoen nieuwbouw, € 54 miljoen verbeteringen, € 2 miljoen overig). Dit wordt als volgt gefinancierd:

- de verkoop van woningen voor € 34 miljoen (24% van de investeringen).
- het saldo van de operationele kasstromen € 51 miljoen (36% van de investeringen).
- het aantrekken van financiering € 55 miljoen (40% van de investering).

De investeringen over vijf jaar worden dus voor 40% gefinancierd met vreemd vermogen. QuaWonen lost in die periode voor € 60 miljoen af op de lening-portefeuille die eind 2021 € 348 miljoen bedraagt. Deze aflossingen worden gefinancierd door opnieuw te lenen. Daarom ontstaat er een financieringsbehoefte van ongeveer € 116 miljoen over vijf jaar. Voor 2022 is dit ongeveer

€ 31 miljoen.

De financieringsbehoefte doet de verwachte omvang van de lening portefeuille toenemen tot maximaal € 428 miljoen in 2026. De schuld per verhuureenheid loopt hierdoor op en wel van € 40.782 (2021) tot € 50.105 (2026).

8.8 Besteding maatschappelijk budget

Elk jaar heeft QuaWonen een budget dat ze inzet voor activiteiten met een volkshuisvestelijk doel: we noemen dat het maatschappelijk budget. Dat gaat om maatschappelijk relevante activiteiten die wij verrichten zonder dat wij daar opbrengsten voor ontvangen en om investeringen die we niet terugverdienen via de huur. We stemmen de inzet van ons maatschappelijk budget af met onze belanghouders, bewoners en gemeentebesturen. Dit maakt dat we met recht kunnen zeggen dat we een bedrijf zijn met een maatschappelijke doelstelling.

De bedrijfsvoering van QuaWonen rendeert. Maar anders dan bij een commerciële organisatie wordt de 'winst' die we maken niet uitgekeerd maar weer ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

De maatschappelijke bestedingen kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën, te weten huurkorting, sociaal beheer en (des)investeringsbijdragen en bedroegen in 2021 € 15,7 miljoen.

Maatschappelijk budget	Bedrag * 1.000	Procentueel
Huurkorting bij mutatie	1.765	11%
Onrendabele investeringen nieuwbouw	6.920	44%
Onrendabele investeringen renovatie / verbetering	5.913	38%
Leefbaarheid	1.134	7%
Totaal maatschappelijk budget	15.732	100%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat veruit het grootste gedeelte van het maatschappelijk budget wordt besteed aan het onrendabel investeren in nieuwbouw en verbetering van het woningbezit.

Huurkorting bij mutatie

De gemiddelde markthuurprijs over 2021 bedraagt € 924. Bij mutatie wordt de huurprijs van een woning geharmoniseerd. Deze harmonisatie vindt echter niet plaats naar de markthuur, maar naar de streefhuur van de woning. De gemiddelde streefhuur over 2021 bedroeg € 628. Het verschil tussen de markthuur en de streefhuur is bij benadering de maatschappelijke prestatie die QuaWonen levert bij de mutatie van een woning. De volgende specificatie is van toepassing:

Omschrijving	Bedrag
Gemiddelde markthuur 2021	€ 924
Gemiddelde streefhuur 2021	€ 628
Verschil markthuur / streefhuur	€ 296
Aantal mutaties 2021	497
Totaal geschatte huurkorting bij woningmutatie (x € 1.000)	€ 1.765

Onrendabele investeringen

De investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zijn voor een groot gedeelte onrendabel, de investering wordt voor een groot gedeelte via het resultaat afgeboekt en niet als waardevermeerdering opgevoerd op de balans. In het verslagjaar is voor € 12,8 miljoen als onrendabel afgeboekt, we beschouwen dit als een maatschappelijke bijdrage om de huren betaalbaar te houden.

Leefbaarheid en sociaal beheer

Eén van de financiële afslagen in de waardering van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is die van de beheerkosten. Deze afslag bedraagt voor QuaWonen € 1,1 miljoen.

9. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen QuaWonen over 2021

9.1 Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij QuaWonen in 2021.

Helaas moeten we constateren dat ook het jaar 2021 gekenmerkt wordt door de wereldwijde coronapandemie. En alhoewel we noodgedwongen al makkelijker schakelen van fysiek naar digitaal contact, met onze dienstverlening, met onze vergaderingen e.d., missen we het elkaar ontmoeten. We missen het fysieke contact met onze huurders, met onze belanghouders, met de medewerkers en met elkaar.

Gelukkig is er ook goed nieuws: na een intensief en zorgvuldig doorlopen traject is de fusie met Woningbouwstichting "Samenwerking" (WBSS) per 31 december 2021 een feit. We heten ook vanaf deze plaats de huurders en huurdersorganisatie in Ouderkerk aan den IJssel van harte welkom bij QuaWonen.

De raad van commissarissen van WBSS doet zelf verslag van zijn werkzaamheden in paragraaf 9.9.

We hebben in het verslagjaar afscheid genomen van de heer De Leeuw, voorzitter van onze raad, wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn van acht jaar. Mevrouw van der Steen is vervolgens benoemd tot voorzitter en de heer De Vries tot vicevoorzitter (zie paragraaf 9.6).

Onze organisatie heeft in 2021 de vierjaarlijkse visitatie laten uitvoeren (zie paragraaf 9.3). Als gevolg van corona een geheel digitaal proces waarin de corporatie zich op creatieve wijze heeft weten te presenteren. En onze belanghouders zich allemaal digitaal hebben ingezet om de visitatiecommissie van informatie te voorzien, dank daarvoor!

We zijn trots op de prachtige cijfers die uit de visitatie naar voren zijn gekomen, een compliment waard voor een ieder die zich heeft ingezet voor het behalen van dit mooie resultaat. En uiteraard gaan we aan de slag met de aandachtspunten die vanuit het visitatierapport zijn meegegeven.

Maken we de volkshuisvestelijke balans op, dan constateren we dat er voor de corporatie een grote opgave ligt: zorgen voor voldoende woningen (bouwen) die betaalbaar zijn, bestaande woningen verduurzamen en zorgen voor vitale buurten en wijken. Een opgave die de corporatie niet alleen kan realiseren en waarbij scherpere keuzes moeten worden gemaakt: wat kunnen en doen we wel en wat niet. De opgave en de te maken keuzes willen we samen met onze belanghouders verkennen. Een mooie voorbereiding op ons nieuwe Ondernemingsplan voor 2022 en verder. We zullen blijven streven naar een "thuis" voor onze huurders, een fijn en duurzaam huis in een prettige en veilige woonomgeving.

9.2 Over Besturen en toezicht houden

9.2.1 Taakopvatting

QuaWonen handelt binnen het wettelijk kader, de Woningwet. Tevens hanteert QuaWonen de Governancecode woningcorporaties en voldoet QuaWonen aan de beloningsnormen vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast zijn aanvullende bepalingen opgenomen in de statuten van QuaWonen en het Reglement raad van commissarissen.

De raad van QuaWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave en prestaties en de financiële gezondheid van de corporatie. De raad is tevens werkgever van het bestuur en is daarnaast adviseur/klankbord voor het bestuur, gevraagd en/of ongevraagd. Ook is de raad opdrachtgever voor de externe accountant.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Aangevuld met nadere bepalingen over de werkwijze, vastgelegd in het Reglement raad van commissarissen, het Reglement auditcommissie en het Reglement remuneratiecommissie. Ook zijn afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en de relatie tussen bestuur en raad van commissarissen schriftelijk vastgelegd in de Notitie relatie bestuur en raad van commissarissen en in de Visie op besturen en toezicht houden.

De statuten en reglementen en alle relevante informatie over de raad van commissarissen zijn beschikbaar op de website van QuaWonen:

- De statuten.
- Reglement raad van commissarissen.
- Reglement auditcommissie.
- Reglement remuneratiecommissie.
- Relatie bestuur en raad van commissarissen.
- Profielschets raad van commissarissen.
- Samenstelling en rooster van aftreden raad van commissarissen.
- Visie op besturen en toezicht houden.
- Jaarverslag raad van commissarissen.
- Integriteitscode inclusief instructie interne meldprocedure.
- Het visitatierapport QuaWonen 2017 en vanaf medio 2021, het visitatierapport QuaWonen 2021.

Voor een goede rolinvulling op het gebied van toezicht, zijn de leden van de raad onafhankelijk, zelfkritisch en samenwerkingsgericht om op die manier te komen tot oordeelsvorming en afgewogen besluitvorming. Daarbij zorgen we ervoor dat we voldoende kennis hebben en zijn we daarin ook proactief en halen informatie op (bij huurdersorganisaties, managementteam, ondernemingsraad, controller e.d.). Daarnaast zorgen we voor permanente educatie en periodieke zelfreflectie tijdens onze zelfevaluatie aan het eind van het jaar.

Bij alle te nemen besluiten kijken we niet alleen naar de (financiële) risico's maar toetsen we of het plan bijdraagt aan de doelen van QuaWonen en nemen we de belangen van onze huurders, de gemeente en andere belanghebbenden mee in onze afweging.

Als toezicht- en toetsingskader waren in 2021 beschikbaar:

- Wet- en regelgeving vanuit de Woningwet (en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting BTIV), toezichtsorgaan Aw (Autoriteit woningcorporaties) en vanuit de sectorinstellingen zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).
- Wet Normering Topinkomens.
- Governancecode woningcorporaties.
- Statuten QuaWonen en aanvullend het Reglement raad van commissarissen.
- Reglementen auditcommissie en remuneratiecommissie.
- Notitie relatie bestuur en raad van commissarissen.
- Visie op besturen en toezicht houden (vanaf medio 2021).
- Het Ondernemingsplan 2018-2022.
- De Kaderbrief 2021, inclusief kaders investeringsbegroting.
- Het jaarplan en begroting 2021.
- Treasury- en beleggingsstatuut alsmede Treasuryjaarplan 2021.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Fiscaal statuut.
- Investeringsstatuut.
- Portefeuilleplan 2020-2030.
- Prestatieafspraken gemeenten.
- Aanbestedingsbeleid.
- Rapporten en mondelinge informatievoorziening accountant.
- Het visitatierapport QuaWonen 2017 (methodiek Visitatie 5.0) en vanaf medio 2021, het visitatierapport QuaWonen 2021 (methodiek Visitatie 6.0).
- Toetsingskader verbindingen.

Commissies van de raad van commissarissen

De raad heeft een remuneratiecommissie bestaande uit twee leden van de raad, mevrouw Van Os (voorzitter) en mevrouw Van der Steen (lid). De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en beloning van de bestuurder en leden van de raad en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. Om taken en werkwijze van de remuneratiecommissie helder vast te leggen, is in de vergadering van de raad van februari 2021 het Reglement remuneratiecommissie vastgesteld. De voorzitter is het lid van de raad met specifieke HR-kennis.

Voor de werkzaamheden van de remuneratiecommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 9.4.

De auditcommissie bestaat in 2021 uit twee leden van de raad, de heren De Vries (voorzitter) en de heer Den Ouden (lid). De auditcommissie werkt volgens het Reglement auditcommissie en adviseert

de raad over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing van QuaWonen betreffen.

De auditcommissie wordt voorgezeten door het lid van de raad met specifieke financiële kennis. De bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering zijn vaste deelnemers aan dit overleg. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen en adviseert de raad over onderwerpen die binnen dit taakgebied vallen en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen.

Voor de werkzaamheden van de auditcommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 9.3.

9.2.2 Governance en Governancecode

QuaWonen hecht belang aan goede governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. De raad houdt zich daarbij aan de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties. Hierin zijn waarden en normen vastgelegd waaraan bestuur en toezicht zich moeten houden bij het uitvoeren van hun taak, vastgelegd op basis van een vijftal principes, waarbij we aansluiten bij onze maatschappelijke positie en de bedoeling van onze organisatie. De code richt zich daarbij op bestuurders en commissarissen, maar ook impliciet op medewerkers: goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie.

De principes van de code worden door QuaWonen van harte onderschreven en nageleefd en daar waar nodig in dit jaarverslag toegelicht.

9.2.3 Implementatie governance in verslagjaar

In het verslagjaar gelden de principes van de begin 2020 vastgestelde Governancecode 2020.

De controller toetst jaarlijks op naleving van de huidige code. Haar bevindingen en aanbevelingen zijn besproken met de raad en aanbevelingen zijn opgevolgd.

De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen betreffen:

- Principe 1.1: een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden was nog niet eerder expliciet verwoord in één document. In 2021 is de strategiesessie van de raad en het managementteam benut om, onder externe begeleiding, een gezamenlijke visie op te stellen. In de vergadering van de raad van september is deze vastgesteld.
- Principe 3.12: in het Reglement van de raad is geen apart toetsingskader opgenomen. Het toetsingskader wordt ingevuld door gebruik te maken van bestaande toetsingskaders, zoals ook aangegeven in paragraaf 9.2 van dit verslag. Het toetsingskader heeft medio 2021 een plek gekregen in de Visie op besturen en toezicht houden.
- Principe 3.30: aan de aanbeveling om een Reglement remuneratiecommissie op te stellen is in 2021 uitvoering gegeven. Deze is in de februari-vergadering van de raad vastgesteld.
- Principe 5.11: aan de bepaling om vierjaarlijks een grondige beoordeling van het functioneren in brede zin van de accountant te doen, is in 2021 uitvoering gegeven (zie paragraaf 9.3).

Geconcludeerd is dat QuaWonen conform de bepalingen in de Governancecode werkt.

In de strategiesessie van de raad in het voorjaar 2021 hebben de ontwikkelingen op het gebied van governance een plek gekregen en de basis gevormd om te komen tot een Visie op het besturen en toezicht houden. Meer hierover is te lezen bij paragraaf 9.3.

De navolgende documenten zijn in het verslagjaar geactualiseerd:

- Reglement raad van commissarissen en de notitie Relatie bestuur en raad van commissarissen, geactualiseerd in lijn met het Reglement remuneratiecommissie.
- Treasury- en beleggingsstatuut, in lijn gebracht met de actuele veranderingen in wet- en regelgeving.
- Het Reglement financieel beleid en beheer, geactualiseerd om corporatie-specifieke redenen en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.
- Het Fiscaal Statuut, geactualiseerd op de inrichting van de control-functie bij QuaWonen.

9.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.3.1 Toezicht op strategie

De raad houdt zich ook bezig met de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van QuaWonen.

De raad ziet erop toe dat, vanuit de volkshuisvestelijke opgave, de beschikbare financiële middelen op de juiste manier wordt ingezet voor (toekomstige) huurders. Ook ziet de raad erop toe dat belanghouders op goede wijze bij de strategie en beleidskeuzes worden betrokken.

[Visie op besturen en toezicht houden](#)

In het voorjaar wordt jaarlijks een strategiesessie gepland met de voltallige raad en het managementteam. Deze is in het 2021 benut om, met externe begeleiding, te komen tot een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. In dit document is beschreven wat de visie is van de raad en de bestuurder op de positie en rol van QuaWonen en wat de maatschappelijke meerwaarde is op de lange termijn. En wat is daarbij de toegevoegde waarde van het toezicht door de raad, wat wordt van de bestuurder verwacht en hoe zorgen we voor evenwichtig tegenspel (ruimte voor reflectie en tegenspraak) tussen bestuurder en de raad maar ook binnen de raad. In de visie is het toezicht- en toetsingskader opgenomen, welke kaders handvatten bieden om voorstellen van het bestuur te toetsen en besluitvorming te onderbouwen en daarmee bijdragen aan de werking van good governance.

Op weg naar een nieuw Ondernemingsplan

Gedurende het jaar is meerdere keren gesproken over de volkshuisvestelijke opgave en de ambitie van QuaWonen in relatie tot onze financiële mogelijkheden. De financiële middelen zijn niet oneindig en dus zullen (beleids)keuzes moeten worden gemaakt. Welke ontwikkelingen komen op ons af, welke keuzes hebben we dan en wat vinden we dan het belangrijkste: zorgen voor betaalbaarheid, verduurzamen van onze woningen, bijdragen aan het versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen of meer investeren in leefbaarheid of..... En hoe scherp willen we de grenzen van ons financiële kader benaderen, wat vinden we nog acceptabel en wanneer vinden we het risico te groot. Vragen die we zullen meenemen naar 2022 bij het vormgeven van ons nieuwe Ondernemingsplan zodat we ook op de langere termijn onze huidige en toekomstige huurders goed kunnen blijven bedienen.

9.3.1.1 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De raad acht informatie-uitwisseling essentieel voor een goede samenwerking met belanghebbenden zowel intern als extern.

Jaarlijks bespreekt de raad met de bestuurder wie onze belangrijkste externe belanghouders zijn en op welke wijze en op welk moment zij bij het beleid worden betrokken. In het verslagjaar is ervoor gekozen dit onderwerp door te schuiven naar 2022 en er dan meer thematisch bij stil te staan (stakeholdermanagement in bredere zin).

Naast het houden van toezicht op de dialoog met belanghebbenden, vindt de raad het belangrijk ook zelf te weten wat er leeft bij interne en externe belanghebbenden. De hierbij opgehaalde signalen of informatie wordt meegenomen in de reguliere vergaderingen. Verwezen wordt hierbij naar paragraaf 9.8.

Met betrekking tot het verslagjaar is hierover aanvullend nog het navolgende te melden:

- De raad heeft in het kader van het fusietraject WBSS specifieke aandacht gehad voor de huurdersorganisatie van WBSS, de Huurders Organisatie Samenwerking (HOS). Er is op toegezien dat de HOS goed betrokken is in het fusieproces en op een goede manier wordt ingevlochten in de participatiestructuur bij QuaWonen. Een afvaardiging van de raad is ook zelf het gesprek aangegaan met de leden van de HOS zodat de huurdersorganisatie onze corporatie beter leert kennen en de fusie met vertrouwen tegemoet kan worden gezien.
- Ook heeft de raad er op toegezien dat de huurdersorganisaties van QuaWonen en de ondernemingsraad op de juiste wijze betrokken zijn in het fusietraject WBSS.
- De raad heeft in het kader van de vaststelling van het Portefeuilleplan 2020-2030, getoetst op welke wijze de huurdersorganisaties zijn betrokken en heeft kennis genomen van het positief advies van de huurdersorganisaties op het Portefeuilleplan.
- Politieke en beleidsmatige ontwikkelingen bij de gemeente worden besproken in de raad en de raad toetst op welke wijze de organisatie overleg voert en ontwikkelingen vertaalt naar het eigen beleid.
- De raad wordt geïnformeerd over de betrokkenheid en de rol van belanghebbenden bij de diverse vastgoedprojecten middels de fase-documenten die ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- De raad is betrokken bij het formuleren van en uiteindelijke besluitvorming over het bod aan en de prestatieafspraken met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. En de raad ziet toe op de betrokkenheid van en gelijkwaardige deelname van de huurdersorganisaties bij de totstandkoming.
- De raad toetst in het gesprek met de ondernemingsraad op welke wijze de dialoog met de bestuurder plaatsvindt.

9.3.1.2 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

QuaWonen kent een nevenstructuur met één BV: QuaWonen Energie BV.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen, conform de bepalingen in de Warmtewet.

De jaarrekening 2020 van de BV is door de raad vastgesteld en de begroting 2022 is door de raad goedgekeurd.

QuaWonen heeft een verbindingsstatuut dat als toetsingskader geldt voor de BV-structuur maar ook voor bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden en belangen in diverse Verenigingen van Eigenaren. Algemeen uitgangspunt is dat QuaWonen terughoudend is in het aangaan van verbindingen. QuaWonen stelt zich tot doel zich op haar kerntaken te focussen. Indien toch een verbinding wordt aangegaan, moet deze voor QuaWonen zo min mogelijk risico's met zich meebrengen. Het verbindingsstatuut schept daarvoor een helder afwegingskader.

9.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

9.3.2.1 Jaarstukken, accountantsverslag

In het verslagjaar zijn de jaarstukken 2020 en het accountantsverslag controle boekjaar 2020 besproken in aanwezigheid van de accountant Deloitte, de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Nadat de raad kennis heeft genomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant en het positief advies van de auditcommissie, heeft de raad de jaarstukken 2020 (inclusief QuaWonen Energie BV) vastgesteld.

9.3.2.2 Rapportages van accountant en anderen

Met betrekking tot de verschillende rapportages is het navolgende aan de orde geweest in 2021:

- De totstandkoming van de jaarstukken 2020 en de conclusie gezamenlijk met de accountant, dat het proces, ondanks het op afstand werken als gevolg van de coronapandemie, goed is verlopen zowel op inhoud als in de communicatie en de samenwerking.
- Met de accountant is op een tweetal momenten gesproken over de samenwerking tussen de accountant en de organisatie in zijn algemeenheid. Geconstateerd is dat de samenwerking goed is en aandachtspunten zijn gedeeld.
- Uit de rapportages van de accountant blijkt dat de organisatie stappen vooruit zet op het gebied van de interne beheersing, bijvoorbeeld door de invoering van maandrapportages en het verder uitwerken van de processen met tussentijdse controlemomenten.
- Het interne controleplan van de controller alsmede de voortgang in uitvoering en de bevindingen van de interne controles.
- De wijze van modelmatig waarderen van het vastgoed in de jaarrekening.
- Het Auditplan 2021 van de accountant en de door de voorzitter van de raad getekende opdrachtbevestiging controlewerkzaamheden jaarrekening 2021.
- De voortgang van de opvolging van de actiepunten naar aanleiding van de diverse controlerapportages (accountant, controller) en samengevat in de zogenaamde AAA-lijst.
- De managementletter van Deloitte, interim-controle 2021. Hierin zijn onder andere de aandachtspunten vanuit de auditcommissie meegenomen op het gebied van de inrichting van control bij QuaWonen en verdergaande digitalisering/cybersecurity. De gedestilleerde actiepunten uit de managementletter zijn vastgesteld, voorzien van prioritering en opgenomen op de AAA-lijst.
- Een treasuryrapportage: jaarlijks bespreekt de raad het verslag van een vergadering van de treasurycommissie die zich, onder externe begeleiding, bezighoudt met de financiële positie van de corporatie in brede zin.

9.3.2.3 Jaarplan/begroting

Het jaarplan/de begroting wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Daarin worden doelstellingen en activiteiten voor het komende jaar vastgelegd en deze worden via de managementrapportages per vier maanden gemonitord en besproken in de raad.

Met het jaarplan/de begroting 2022 zijn ook besproken: de Meerjaren Projecten Planning 2022-2031 inclusief de geplande en begrote energieprojecten voor de jaren 2022-2023 en de begroting 2022 Energie BV. En de raad heeft kennis genomen van de verschillenanalyse fusie WBSS begroting 2022. De aandachtspunten die de raad voor het jaarplan 2022 heeft meegegeven, zijn in het jaarplan verwerkt.

Alle voorgelegde bestuursbesluiten jaarplan/begroting 2022 zijn door de raad in december 2021 goedgekeurd.

Voor het overige kwamen op het gebied van toezicht op financiële en operationele prestaties aan de orde:

- Met de raad is meerdere keren gesproken over de (meerjaren)onderhoudsbegroting en hoe te komen tot een beheersbare begroting, waarbij begroting, realisatie en prognose meer op elkaar aansluiten.
- In 2020 is het Investeringsstatuut vastgesteld waarin de normen en kaders voor vastgoedinvesteringen zijn vastgelegd (bevoegdheden, besluitvorming, proces en toetsingskader). Gedurende het verslagjaar heeft de raad op meerdere momenten stilgestaan bij de werking van het toetsingskader van dit statuut.
- De fiscale strategie van de corporatie en het Fiscaal Statuut waarin is beschreven hoe QuaWonen omgaat met fiscaliteit.
- Het bespreken en goedkeuren van de Kaderbrief 2022, met daarin opgenomen de kaders voor de investeringsbegroting en de door te rekenen risicoscenario's.
- De managementrapportages, die per vier maanden, de voortgang van de benoemde acties in het jaarplan monitoren op een vijftal speerpunten: huisvesten van mensen die zelf moeilijk slagen op de woningmarkt, verduurzamen naar energieneutraal, vitaliseren van wijken en buurten, goede dienstverlening en bedrijfsvoering op orde.

9.3.2.4 Verslag vanuit de auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2021 twee keer vergaderd. Aan de orde kwamen onder andere:

- De jaarstukken 2020 (inclusief QuaWonen Energie BV) en het concept accountantsverslag Deloitte controle boekjaar 2020, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De Kaderbrief 2022, de financiële uitgangspunten voor de begroting 2022.
- De planning en het format voor de begroting 2022.
- De managementrapportage 1^e tertiaal 2021, inclusief verslag vanuit de Treasurycommissie.
- Bespreken van de voortgangsrapportage intern controleplan 2021.
- Bespreken van de impact van de huurbevrozing/huurverlaging op het resultaat 2021.
- Een grondige beoordeling van de accountant.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het Auditplan 2021.
- De concept-managementletter Deloitte, interim-controle 2021, in aanwezigheid van de accountant.
- De begroting 2022, inclusief de Meerjaren Projecten Planning 2022-2031 en de begroting 2022 van QuaWonen Energie B.V. en de verschillenanalyse met betrekking tot de fusie met WBSS.
- De onderbouwing van de financiële normen en kaders QuaWonen.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het intern controleplan 2022.

Alle adviezen van de auditcommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

De auditcommissie vergadert ten minste één maal per jaar met de externe accountant, buiten aanwezigheid van het bestuur. In het verslagjaar heeft dit gesprek met de voltallige raad plaatsgevonden. Gesproken is over verwachtingen qua pro-activiteit en eenduidigheid van de accountant en hoe de kosten zich verhouden tot de prestaties. Een constructief kritisch gesprek over de meerwaarde die onze samenwerking zou moeten opleveren en hoe we daar richting de toekomst nog beter in kunnen worden.

Jaarlijks staan we stil bij het functioneren van de externe accountant in de RvC-vergadering waarin ook de jaarstukken worden vastgesteld. In het verslagjaar heeft het bestuur en de auditcommissie de vierjaarlijkse grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant, conform de bepaling in de Governancecode, uitgevoerd. Gekozen is voor een methodiek met vragenlijsten voor de intern betrokken afdelingen, de bestuurder, de controller en alle leden van de raad. De uitkomsten zijn besproken in de auditcommissie en vervolgens in de vergadering van de raad van commissarissen. Daarbij zijn aandachtspunten met betrekking tot het functioneren van de accountant benoemd op het gebied van planning en het nakomen van afspraken, stabiliteit in het controleteam en de adviesrol buiten de reguliere controle. Ook is waardering uitgesproken voor de tekenend accountant en de helderheid van rapporteren. Met de extern accountant zijn de aandachtspunten inmiddels besproken en vervolgspraken zijn gemaakt.

Belangrijkste conclusie is dat er voldoende vertrouwen in de externe accountant is om de samenwerking de komende vier jaar voort te zetten.

9.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan van QuaWonen. Hierin zijn op hoofdlijnen doelen benoemd, die vervolgens worden vertaald naar meer concrete jaarplannen. Ook zijn lokale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties op het gebied van wonen en zorg en leefbaarheid vastgelegd in het bod aan de gemeenten en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken. De raad toetst de uitvoering aan de hand van voorgesteld beleid, de managementrapportages en het volkshuisvestelijk verslag over het afgelopen jaar.

Relevante onderwerpen die in het verslagjaar bij de raad aan de orde kwamen:

- Het doel en effect van de voorgenomen en uiteindelijk geëffectueerde fusie met WBSS. Door de fusie met WBSS breiden we niet alleen onze volkshuisvestelijke taken uit naar Ouderkerk aan den IJssel maar dragen we ook bij aan de brede maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave.
- Het uitbrengen van het bod aan de gemeenten conform de Woningwet en de daarvan afgeleide prestatieafspraken, hebben een vaste plek in de vergadercyclus van de raad. Vanaf 2019 is ervoor gekozen meerjarige afspraken te maken met beide gemeenten: in het verslagjaar heeft de raad ingestemd met het voortzetten van deze werkwijze en over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken wordt gerapporteerd. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie.
- Met de raad is gesproken over diverse beleidsonderwerpen, onder andere: een onderzoek woonwensen en kansen voor jongeren, een notitie over de woonbehoefte van middeninkomens, de (financiële) impact als gevolg van het overheidsbeleid huurverlaging/huurbevriezing 2021, het ingestemd met het voortzetten van deze werkwijze en over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken wordt gerapporteerd. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie.
- Het Ondernemingsplan en het vastgestelde portefeuilleplan zijn leidend voor investeringsvoorstellen. Vanuit de raad is de behoefte aangegeven meer inzichtelijk te maken welke keuzes dan vervolgens worden gemaakt om te komen tot specifieke energie- en renovatieprojecten en de consequenties daarvan ten opzichte van eerder vastgestelde meerjareninvesteringsbegrotingen. Dit krijgt een vervolg in 2022.
- Aan de hand van de managementrapportages heeft de raad onder andere gesproken over:
 - De mate waarin QuaWonen de rekening van verduurzamingmaatregelen, niet kostendekkend maar vanuit oogpunt van betaalbaarheid, slechts gedeeltelijk bij de huurder neerlegt.
 - Het online klantportaal, de mate waarin onze huurders dit gebruiken.
 - De scores op het gebied van dienstverlening, mede op basis van de resultaten van de klantbelevingsonderzoeken.
 - Het gemiddelde aantal leegstandsdagen bij mutatie van woningen.
- Elke vergadering in 2021 is de raad geïnformeerd over de impact van het coronavirus op de dienstverlening, bedrijfsvoering en medewerkers van QuaWonen.
- Zowel het Investeringsstatuut als het Portefeuilleplan 2020-2030 zijn vastgesteld in 2020. Realisatie van onze doelen in relatie tot de wensportefeuille worden gemonitord en de voortgang daarvan is in een themasessie met de raad besproken. Met de raad zal in 2022 worden verkend hoe de raad kan worden meegenomen bij de wijze waarop de vertaalslag wordt gemaakt van het Portefeuilleplan naar de investeringsbegroting.
- Een themasessie van de raad is besteed aan woonruimteverdeling/wachttijden. Hoe verhoudt onze woningvoorraad zich tot de ontwikkelingen van de doelgroep(en). De raad ziet dat, in overleg met de gemeenten en collega-corporaties, mogelijkheden worden onderzocht om wachttijden zo veel mogelijk te beperken.
- Met de bestuurder en een beleidsadviseur is in een themasessie de analyse van de Aedes benchmark besproken: de benchmark is het vergelijkend onderzoek naar de prestaties van woningcorporaties. Vanuit die vergelijking kunnen aandachtspunten worden gedestilleerd die nadere analyse behoeven, kan gemonitord worden of beleidskeuzes het gewenste effect sorteren en is het vooral goed het gesprek met elkaar te voeren over het verhaal achter de cijfers en welke leerpunten dit oplevert voor onze organisatie.
- In een themabijeenkomst "vitale buurten en leefbare wijken" is de raad de wijk ingegaan in Krimpen aan den IJssel. De raad heeft een goed beeld gekregen van de lokale wijkaanpak van onze corporatie op dit gebied met inzet van sociaal consultants en buurt- en complexbeheerders. Besproken hebben we wat onze rol is, hoever we als corporatie willen, kunnen maar ook mogen gaan en wat de rol is van onze partners en belanghouders. Met als doel samenhang in de buurt zodat bewoners er met plezier en veilig wonen. Een waardevolle en inspirerende middag.
- De raad is gedurende het verslagjaar meegenomen in de ontwikkelingen van het project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel. Een voor QuaWonen (financieel) omvangrijk project. Vooruitlopend op de formele besluitvorming en goedkeuring door de raad, is in een themasessie het concept (bouw)programma voorgelegd en zijn alle ins en outs besproken. De raad heeft de bestuurder en de aanwezige manager Vastgoed en projectleider input meegegeven voor de verdere uitwerking. Dit heeft uiteindelijk geleid tot goedkeuring van het bestuursbesluit fase document Prijs en Contract in de december-vergadering van de raad (voor de bouw van het eerste blok, de verkoop van de grond en de kaders voor verdere planvorming). Dit project was het eerste project dat in de besluitvormende fase conform het in 2020 vastgestelde investeringsstatuut (waarin het proces tot besluitvorming en de financiële afweging bij investeringen is vastgelegd) is voorgelegd aan de raad. Het daarin opgenomen toetsingskader is bij dit project in de praktijk gebracht en geeft inzicht op welke wijze dit project bijdraagt aan de

uitgangspunten van het portefeuilleplan (de visie op de ontwikkeling van het woningbezit) en zich verhoudt tot onze financiële kaders. Een mooie zoektocht naar scherpere in het besluitvormingsproces, waar we in 2022 op zullen voortborduren.

9.3.3.1 Klachtenbehandeling

In de vergadering van juni heeft de raad het jaarverslag 2020 van de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH) besproken. Het aantal klachten dat bij de klachtencommissie is ingediend over QuaWonen (een tweetal geschillen is in 2020 ingediend) is beperkt en de klachten zijn divers van aard. De raad constateert dat de corporatie de adviezen van de klachtencommissie opvolgt en het interne beleid erop gericht is, zo min mogelijk klachten te laten ontstaan en mocht sprake zijn van een klacht, deze intern op te lossen zodat inschakelen van de klachtencommissie niet nodig is.

9.3.3.2 Visitatie

QuaWonen laat de maatschappelijke prestaties minimaal een maal per vier jaar onderzoeken door een daartoe bevoegd bureau, de zogenaamde visitatie. Aangezien de voorgaande visitatie dateert van 2017, is de visitatie in 2021 opnieuw uitgevoerd. De raad was als geheel betrokken bij het proces en heeft samen met de bestuurder de opdracht tot visitatie gegeven. Een afvaardiging van de raad was betrokken bij de selectie van het visitatiebureau, bij de startbijeenkomst en de presentatie van het concept rapport. Uitgangspunt voor de uitvoering van het onderzoek is op voorhand geformuleerd: ophalen van input van onze belanghouders om te spiegelen en te leren en de uitkomsten mee te nemen naar het nieuwe Ondernemingsplan 2022 e.v. Het visitatierapport laat een prachtige beoordeling zien en geeft ook de gevraagde aandachtspunten die zullen worden meegenomen naar het nieuwe Ondernemingsplan:

- De optelsom van opgaven (betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzamen, etc.) gaat leiden tot het budgettaire scherpere keuzes maken.
- De maatschappelijke puzzel voor het huisvesten van kwetsbare groepen.
- De continuïteit van huurdersparticipatie en bewonersbetrokkenheid.
- Eigenaarschap van bewoners (denk aan alternatieve woonvormen).
- Strategisch samen optrekken met collega-corporaties voor prestatieafspraken en wijkplannen.
- Intensivering samenwerking Groene Hart corporaties.
- Verdieping klankbordrol raad van commissarissen door uitbreiding netwerkactiviteiten.

In een bestuurlijke reactie op het visitatierapport, opgesteld in gezamenlijkheid door de raad en de bestuurder, wordt nader ingegaan op deze thema's. Deze maakt deel uit van het visitatierapport. Het complete visitatierapport, inclusief bestuurlijke reactie, is te vinden op de website van QuaWonen.

9.3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het signaleren en bespreken van risico's en beheersmaatregelen komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in de raad aan de orde. Het risicomanagement heeft niet alleen betrekking op financiële risico's maar zeker ook op andere zaken die belemmerend zouden kunnen werken op het behalen van onze doelen. De raad streeft hierbij naar een juiste mate van control: een goede balans tussen "control" (zorgen dat de organisatie op orde is) en "de bedoeling" (de menselijke maat).

De raad baseert zich bij het invullen van de toezichtrol bij risicobeheersing niet alleen op informatie van de bestuurder maar benoemt zelf ook ontwikkelingen die een mogelijk risico in zich (zouden kunnen) hebben. De raad heeft daarbij een directe lijn met de controller die een leidende en onafhankelijke rol heeft in dit proces; de controller was in het verslagjaar aanwezig bij alle vergaderingen van zowel de raad als de auditcommissie.

Ook de manager Bedrijfsvoering is regelmatig aanwezig bij de vergaderingen van de raad en aanwezig bij vergaderingen van de auditcommissie.

Op het gebied van risico's en risicobeheersing heeft het navolgende op de agenda van de raad gestaan:

- De raad heeft zich elke vergadering laten informeren over de stand van zaken bij QuaWonen in verband met de coronapandemie: invloed op de dienstverlening, de bedrijfsvoering, de situatie op kantoor en op (het welzijn van) de medewerkers. Meer cijfermatig vond dit zijn weerslag in de managementrapportages elke vier maanden.
- Met de raad zijn de risico's gewogen van een mogelijke fusie met WBSS. Het meerwaarde-onderzoek, de uitgangspunten voor de fusiecorporatie, de (financiële) impact voor QuaWonen zijn gedurende het jaar met de raad gedeeld en besproken zodat uiteindelijk een goed onderbouwd besluit kon worden genomen. In de juni-vergadering zijn externe adviseurs van KPMG en Finance Ideas aanwezig geweest om toelichting te geven en vragen van de raad te beantwoorden.
- Met de raad worden jaarlijks de risico's QuaWonen geïnventariseerd in het zogenaamde risicoregister en zijn voorgestelde beheersmaatregelen en prioritering besproken.

- De frauderisicoanalyse 2021 is met de raad besproken en de raad heeft input meegegeven voor een verdere verdiepingsslag hiervan in 2022.
- Het intern controleplan: op basis van een risicoanalyse zijn elementen van bedrijfsprocessen benoemd. Deze worden door de controller gedurende het jaar onderzocht en bevindingen worden besproken met de raad. Daarin zijn ook meegenomen aspecten van werkomgeving en cultuur (de zogenaamde soft controls). Over het controleplan 2021 is aan de raad verantwoording afgelegd en verbeterstappen en conclusies zijn met de raad gedeeld. De input daarvan wordt meegenomen in het controleplan 2022.
- Bespreken van de zogenaamde AAA-lijst. In deze lijst worden niet alleen de acties uit hoofde van de managementletter van de accountant bijgehouden maar ook acties naar aanleiding van andere interne en externe audits.
- Goedkeuring van bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoedprojecten. In het Investeringsstatuut is een drietal momenten benoemd waarop goedkeuring van het bestuursbesluit investeringen door de raad is vereist: de definitiefase, de fase prijs- en contractvorming en de evaluatie. Op deze wijze is het toetsmoment voor de raad structureel geborgd. De fasedocumenten zijn standaard voorzien van een risicoparagraaf zodat risico's inzichtelijk zijn en gewogen kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van een vastgesteld investeringskader.
- Besluitvorming omtrent energieprojecten vindt plaats ten tijde van de begroting: de raad verleent op dat moment goedkeuring aan de uitvoering van energieprojecten die voor de eerste twee jaarschijven zijn benoemd en opgenomen in de investeringsbegroting. Projecten die op dat moment niet zijn benoemd, legt het bestuur apart ter goedkeuring voor aan de raad.
- Bespreking van de managementrapportages per vier maanden.
- Bespreking van de jaarstukken 2020 met en de bevindingen van de accountant (het accountantsverslag).
- Het goedkeuren van het besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2021 en de bespreking van de ontwikkeling van de leningportefeuille, de financieringsbehoefte, het herfinancieringsrisico en de liquiditeitsprognoses.
- De Kaderbrief 2022, inclusief beleidsvarianten en economische scenario's benoemd en uitgewerkt: op deze wijze worden risico's op voorhand beoordeeld op impact op beleidskeuzes en financiële normenkaders.
- Met de raad is gesproken over de risico's voor QuaWonen met betrekking tot de sectorbrede leningruil Vestia.
- De druk op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, door een veranderende doelgroep maar ook door afname van de huurinkomsten door opgelegd huurbeleid (huurbevrozing/huurverlaging 2021) en stijgende bouwkosten.
- Gesproken is over cybersecurity mede in relatie tot verdergaande digitalisering en het informatiebeveiligingsplan QuaWonen.
- Meerdere malen is in de raad gesproken over de kosten- en procesbeheersing van het niet planmatig onderhoud: het gewenste resultaat (aansluiting begroting/realisatie/prognose) en het plan van aanpak hoe daar te komen, zijn met de raad gedeeld en besproken.
- Het geactualiseerde aanbestedingsbeleid is besproken met de raad.
- De aanbevelingen in de Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder verklaart dat QuaWonen borgbaar is voor de jaren 2021-2023 en waarin het borgingsplafond bepaald wordt. Dit betekent dat de door QuaWonen begrote investeringen geborgd kunnen worden gefinancierd.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder oordeelt dat QuaWonen, ondanks de forse investeringen in nieuwbouw en verbetering en verduurzaming, de financieel gezonde positie voorlopig nog in stand weet te houden.
- Veranderende en nieuwe wet- en regelgeving wordt scherp in de gaten gehouden door de bestuurder en geanalyseerd aangeboden aan de raad. Daarbij worden kansen en risico's voor de organisatie geschetst en besproken.

De raad ziet een positieve ontwikkeling op het gebied van risico en control: de gestructureerde opzet van het risicoregister, de opzet en uitvoering van het intern controleplan en de wijze waarop de organisatie wordt betrokken en bewust gemaakt van het belang van goede risicobeheersing. Het invullen van de functie van business controller in 2021, als kritisch geweten richting medewerkers en managers, zal hieraan ook een positieve bijdrage gaan leveren.

Het vertrouwen dat de raad heeft op het gebied van risico en control wordt onderstreept door gesprekken met en bevindingen van de accountant en de positieve (oordeels) brieven van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9.3.5 Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2017 is besloten Deloitte Accountants BV opdracht te verstrekken om voor de verslagjaren 2017-2020 de controlewerkzaamheden uit te voeren. Conform de bepalingen in de Governancecode is de vierjaarlijkse brede evaluatie van het functioneren van de accountant in 2021 uitgevoerd (zie paragraaf 9.3.2).

9.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

9.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur en geeft invulling aan het beoordelings- en beloningsbeleid. De raad wordt hierbij geadviseerd door de remuneratiecommissie.

Naast het beoordelen of afgesproken prestaties zijn gerealiseerd, besteedt de raad aandacht aan de ontwikkeling en goede relatie met de bestuurder, op basis van wederzijds vertrouwen. Daarbij kijkt de raad ook naar de samenwerking in het managementteam en betrokkenheid van medewerkers in de organisatie, een veilige en open sfeer zijn belangrijke randvoorwaarden voor werkplezier en het behalen van onze doelen.

9.4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Het bestuur van QuaWonen bestaat in 2021 uit:

Naam	Benoemd	Herbenoemd	Beëindigd per
Dhr. Ir. D.F.A. Gerlof	01-04-2020		

De heer Gerlof heeft vanaf 1 april 2020 de volgende nevenfunctie:

- Voorzitter Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

9.4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De beloning en arbeidsvoorwaarden worden jaarlijks door de remuneratiecommissie, in overleg met de senior HR adviseur van QuaWonen, getoetst aan dan geldende wet- en regelgeving (WNT). Sprake is van een vast salaris met de mogelijkheid tot 2% structurele groei bij goed functioneren, te bepalen door en besluitvorming in de raad, tot de maximale norm van de WNT is bereikt. De bestuurder komt niet in aanmerking voor een flexibele (prestatie)beloning.

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten en de wijze waarop de bestuurder acteert.

Voor de beoordeling eind van het jaar hanteert de raad criteria die samen met de bestuurder begin van het jaar zijn beschreven en vastgelegd. Deze doelstellingen omvatten zowel concrete te behalen resultaten als persoonlijke ontwikkelpunten.

Een afvaardiging van de raad heeft begin december, zoals elk jaar, gesproken met het managementteam en (een afvaardiging van) de ondernemingsraad. De remuneratiecommissie heeft ook gesproken met de senior HR adviseur en (een afvaardiging van) de huurderorganisaties. Bij deze (voor)gesprekken is de bestuurder niet aanwezig.

Het functioneren van de bestuurder is vervolgens geagendeerd ter bespreking met de voltallige raad in de december-vergadering, in afwezigheid van de bestuurder.

Het besprokene in de raad is door de remuneratiecommissie meegenomen naar het eindejaarsgesprek met de bestuurder. De raad heeft waardering voor de inzet van de bestuurder, de resultaten die hij heeft bereikt en met wederzijds vertrouwen wordt doorgedaan op de ingeslagen weg. De uitkomsten zijn schriftelijk vastgelegd en zullen ook een plek krijgen in de begin 2022 op te stellen doelstellingen bestuurder voor 2022.

De remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar ook op een tweetal momenten meer benen-op-tafel met de bestuurder gesproken over actuele ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie.

9.4.1.3 Beloningskader en beloning

Beloningskader voor de beloning van de bestuurder is de Wet Normering Topinkomens. Jaarlijks worden de maxima aangepast bij ministeriële regeling (geïndexeerd).

De totale jaarbeloning 2021 voor de heer Gerlof bedraagt € 158.619,28.

Dit bedrag bestaat uit de navolgende componenten: beloning en werkgeversbijdrage pensioenpremie alsook de fiscale bijtelling van de leaseauto.

QuaWonen is, op grond van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie tenminste 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 175.000. De beloning van de bestuurder past dan ook binnen de maxima van de WNT en de Ministeriële Regeling.

Pensioenaanspraken en secundaire arbeidsvoorwaarden

De heer Gerlof neemt deel aan de bij QuaWonen geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Van de maandelijkse premie voor deze voorziening houdt QuaWonen een percentage in op het maandloon van de bestuurder dat overeenstemt met het percentage van werknemers op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Er is dus geen sprake van aanvullende pensioenafspraken.

De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform CAO Woondiensten.

9.4.2 Organisatie, cultuur en integriteit

9.4.2.1 Cultuur

De raad is van mening dat cultuur en gedrag zeker onderdeel uitmaakt van professioneel toezicht. Naast alle wet- en regelgeving, statuten en reglementen, zijn aspecten van houding en gedrag essentieel voor het goed functioneren van zowel de raad als het bestuur en de organisatie.

De raad benut de gesprekken met de bestuurder maar ook met de accountant, het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties, om zich een beeld te kunnen vormen over de cultuur in de organisatie. De raad kijkt daarbij bijvoorbeeld naar het voorbeeldgedrag van de bestuurder maar ook naar bijvoorbeeld de invloed van de coronapandemie op de medewerkers en de organisatie en in welke mate de bestuurder aandacht heeft voor het houden van verbinding tussen medewerkers onderling maar ook met de organisatie.

In een themasessie is met de senior HR adviseur gesproken over de stand van zaken personeel en organisatie bij QuaWonen. Gesproken is onder andere over de uitkomsten van het medewerkersonderzoek, de gewenste leiderschapsstijl, de mutaties in het personeelsbestand in relatie tot de arbeidsmarkt, de opleidingsmogelijkheden voor medewerkers etc.

Met elkaar is geconstateerd dat goed in kaart is gebracht waar de organisatie nu staat, wat de gewenste ontwikkelrichting is en welke instrumenten voorhanden zijn om deze richting goed in te zetten.

Met de controller is afgesproken dat structureel aandacht zal worden besteed aan cultuuraspecten in het intern controleplan (de zogenaamde soft controls) en dat daarover aan de raad wordt gerapporteerd. De raad ziet erop toe dat de organisatie meegenomen wordt in het denken over risico's en risicobeheersing. Daarbij zijn elementen als samenwerken, verantwoordelijkheid voelen en nemen in alle lagen van de organisatie van belang.

En uiteraard streeft de raad streeft zelf ook naar een open cultuur binnen de raad en met de bestuurder, gebaseerd op onderling vertrouwen, aanspreekbaar, met ruimte voor discussie en tegenspraak en reflectie. Bij de zelfevaluatie wordt hier jaarlijks bewust bij stilgestaan.

9.4.2.2 Integriteit

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Onderdeel van de integriteitscode is de instructie interne meldprocedure, de zogenaamde klokkenluidersregeling. De procedure omschrijft hoe te handelen bij een vermeende onregelmatigheid en daarbij bestaat een beroepsmogelijkheid bij de voorzitter van de raad.

9.5 Verslag vanuit de adviesrol en klankbordfunctie

De raad denkt vanuit zijn adviserende rol, als klankbord, mee over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's waar bestuur en organisatie voor staan. De raad voelt zich vrij om gevraagd en ongevraagd te klankborden, input te geven of discussies aan te gaan. Om deze rol goed te kunnen vervullen haalt de raad zelf ook informatie op, bijvoorbeeld in overleggen met de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam.

Belangrijk daarbij is het open gesprek met de bestuurder te blijven voeren, op basis van wederzijds vertrouwen: wat is een ieders rolinvulling, hoe is de raad betrokken zonder daarbij op de stoel van de bestuurder te willen zitten. En dus gezamenlijk op zoek naar een goede balans tussen klankbord, adviseur en toezichthouder.

Vanuit het visitatierapport is er voor de raad ook een aanbeveling over het verder kunnen versterken van zijn klankbordrol door zelf deel te nemen aan netwerkactiviteiten in het werkgebied en/of partners uit het netwerk op onderwerp uit te nodigen voor verdiepende themabijeenkomsten. We hebben dit aandachtspunt meegenomen en uitgewerkt in onze Visie op besturen en toezicht houden.

Vanuit de klankbordfunctie zijn in 2021 de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Het selectie- en fusietraject Woningbouwstichting "Samenwerking" in Ouderkerk aan den IJssel. De raad is elke vergadering door de bestuurder bijgepraat over de stand van zaken, concept stukken en dilemma's zijn gedeeld en besproken, aandacht is geschonken aan de inbedding van de huurdersorganisatie HOS, de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting Krimpenerwaard-breed zijn aan de orde gekomen, etc. Ook hebben de huurderscommissarissen persoonlijk kennis gemaakt en overleg gehad met de HOS en heeft de voorzitter van de raad gesproken met de voorzitter van de raad van commissarissen van WBSS.
- De remuneratiecommissie heeft op een tweetal momenten in het jaar met de bestuurder gesproken over actuele ontwikkelingen zowel in de organisatie als op het gebied van de volkshuisvesting.
- De coronapandemie en de gevolgen daarvan op de dienstverlening, de bedrijfsvoering en de medewerkers.
- Meedenken met de directeur-bestuurder over de organisatieontwikkeling en de ontwikkeling van het managementteam.
- De inrichting van control binnen QuaWonen en de benoeming van een business controller.
- Bij het bespreken van de frauderisicoanalyse is door de raad geadviseerd de analyse nog meer toe te spitsen vanuit het fraudeperspectief, met name op het gebied van IT, en op welke wijze dit zou kunnen worden gemonitord en vastgelegd.
- De monitoring van de Portefeuillestrategie 2020-2030, inclusief duurzaamheids- en aan- en verkoopbeleid. En daarbij de krapte op de woningmarkt en het volgen van de ontwikkelingen op het gebied van alternatieve bouwvormen en bouwlocaties.
- Gesproken is over de lobby voor het afbouwen en bij voorkeur afschaffen van de verhuurdersheffing.
- Gesproken is over de Vestia-casus en de (on)mogelijkheden om uit solidariteit (met een groot deel van de corporaties in Nederland) mee te werken aan een oplossing voor de financiële problemen van deze corporatie.
- De raad is meegenomen in de ontwikkelingen van het project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel. Op deze wijze kon vóór besluitvorming input vanuit de raad op het gebied van de maatschappelijke opgave maar ook financiële kaders en risicobeheersing worden meegenomen. Het project Centrum-Zuid te Krimpen aan den IJssel was overigens ook een mooie casus om te klankborden op het proces en de rolverdeling tussen raad van commissarissen en bestuurder.
- Met de bestuurder en ook met de manager Bedrijfsvoering is vaak gesproken over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Ten opzichte van de financiële normen die door de externe toezichthouders worden opgelegd, hanteert QuaWonen nog een afslag, de zogenaamde vluchtstrook/remweg teneinde te allen tijde flexibel en wendbaar te kunnen blijven. De behoefte is er de keuzes die hieraan ten grondslag liggen en de impact op de investeringscapaciteit, inzichtelijk te maken en met elkaar te bediscussiëren. Uiteraard met als doel om het maatschappelijk kapitaal zo goed mogelijk voor de volkshuisvestelijke opgave in te zetten. Dit krijgt een plek in de opmaat naar het nieuwe Ondernemingsplan in 2022.
- Tijdens het wijkbezoek in Krimpen aan den IJssel is gesproken over de rol van de corporatie met betrekking tot het speerpunt "vitale buurten en leefbare wijken", hoe vullen wij deze in en wat verwachten we hierin van onze belanghouders. Samenwerking op dit gebied is essentieel.

9.6 Samenstelling en functioneren

9.6.1 Samenstelling

9.6.1.1 Functieprofiel

De raad van commissarissen van QuaWonen bestaat tot 1 mei 2021 uit 6 leden, vanaf die datum uit 5 leden. Twee commissarissen zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De profielschets(en) van de raad en de leden beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijk kwaliteiten voor de leden van de raad. Daarbij houdt de raad ook rekening met de door de Autoriteit woningcorporaties benoemde competenties waarop in het kader van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets (de fit- en propertoets) wordt beoordeeld. Voor de volledige profielschets(en) wordt verwezen naar de website van QuaWonen.

De raad is van mening dat de huidige profielschets voldoende basis biedt voor een evenwichtige samenstelling van de raad, ten aanzien van kennis, ervaring, leeftijd, geslacht en persoonlijkheid, zodat alle aandachtsgedebieden bij de corporatie in de raad geborgd zijn.

9.6.1.2 Benoeming en herbenoeming

Wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn, is de heer De Leeuw per 1 mei 2021 uitgetreden. De raad heeft besloten voor het voorzitterschap de vicevoorzitter, mevrouw Van der Steen, te vragen deze functie op zich te nemen en zij was daartoe bereid. De raad heeft daarbij overwogen dat een omvang van 5 leden voor de raad van commissarissen van QuaWonen voldoende is. Derhalve is besloten geen nieuw lid te gaan werven.

Per 1 mei 2021 is mevrouw Van der Steen benoemd tot voorzitter en de heer De Vries tot vicevoorzitter van de raad.

In het verlengde van het bovenstaande is ook de samenstelling van de remuneratiecommissie heroverwogen: per 1 mei 2021 is mevrouw Van Os benoemd tot voorzitter van deze commissie en mevrouw Van der Steen als lid.

Samenstelling en rooster van aftreden per 31 december 2021

Naam	Functie	Geboortedatum	Beroep/expertise	Deskundigheid	Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds
Mw. S.A. van der Steen	Voorzitter Op voordracht huurders Lid remuneratiecommissie	14-10-1972	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur Wende Advies o Manager Wonen Haag Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> o Volkshuisvesting o Participatie o Klantstrategie en communicatie o Wonen-zorgwelzijn o Duurzaamheid 	<ul style="list-style-type: none"> o Vicevoorzitter RvC Rabobank Rotterdam o Voorzitter bestuur St. Verder Kijken o Voorzitter bestuur Woon-servicewijken Den Haag 	01-07-2015
Dhr. Mr. B. de Vries	Vicevoorzitter Voorzitter auditcommissie	13-09-1958	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur Finamar BV o Directeur Droomgaard BV 	<ul style="list-style-type: none"> o Financiën en control o Volkshuisvesting o Toezicht 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvC Wst. Groenwest o Non-executive director Vallianz-holdings o Voorzitter RvC Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen o Voorzitter RvC Noord Nederlandse P&I Club o Non-executive director Northern Ocean Limited, Bermuda 	01-01-2019
Mw. Ir. J.B. Sanders	Lid	20-3-1966	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur ProMan 	<ul style="list-style-type: none"> o Volkshuisvesting o Vastgoed o Projectontwikkeling o Wonen-zorgwelzijn 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvC Thius o Lid RvC Rhiant H-i-A o Lid bestuur wooncentrum de Driestad Culemborg 	01-01-2019
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders Voorzitter remuneratiecommissie	11-04-1962	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur-bestuurder Alerimus Hoeksche Waard 	<ul style="list-style-type: none"> o Wonen-zorgwelzijn o HRM o Management 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvB SPHW 	01-05-2020
Dhr. Drs. D. den Ouden	Lid Lid auditcommissie	02-04-1980	<ul style="list-style-type: none"> o Sr. Restructurer/ Executive Director Financial Restructuring ABN Amro Bank 	<ul style="list-style-type: none"> o Financiën en control o Management 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvT & Auditcommissie MEE Rotterdam Rijnmond 	01-05-2020

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de raad voor een periode van maximaal vier jaar kan worden benoemd, waarna eenmaal de mogelijkheid van herbenoeming bestaat, wederom voor een periode van maximaal vier jaar.

Het rooster van aftreden van de raad is per 31 december 2021 als volgt:

Naam	Functie	Benoemd sinds	Treedt af	Herbenoembaar voor een periode van 4 jaar
Mw. S.A. van der Steen	Voorzitter Op voordracht huurders	01-07-2015	01-07-2023	Nee
Dhr. Mr. B. de Vries	Vicevoorzitter	01-01-2019	01-01-2023	Ja
Mw. Ir. J.B. Sanders	Lid	01-01-2019	01-01-2023	Ja
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders	01-05-2020	01-05-2024	Ja
Dhr. Drs. D. den Ouden	Lid	01-05-2020	01-05-2024	Ja

9.6.2 Functioneren

9.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de raad, dragen de leden van de raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming en handelen de leden integer. Afspraken zijn hierover gemaakt: (nieuwe) nevenfuncties en zaken die mogelijk tot belangenverstremming zouden kunnen leiden, worden direct bij de voorzitter van de raad gemeld. Er zijn voor het verslagjaar geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig zijn aan het belang van de organisatie.

9.6.2.2 Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Mocht daartoe aanleiding zijn, dan is de raad aanspreekbaar op het door hen gehouden toezicht. De contactgegevens van de raad staan op de website van QuaWonen.

9.6.2.3 Meldingsplicht

Conform de bepalingen in de Woningwet, heeft de raad goede nota genomen van de brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties. Bij zaken als financiële problemen, twijfel over integriteit of rechtmatigheidskwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2021 zijn er geen zaken geweest die melding bij de Autoriteit nodig maakten.

9.6.2.4 Informatievoorziening

Om goed toezicht te houden is informatie essentieel. De raad vraagt zich af of de geboden informatie toereikend is of meer informatie nodig is om een voorstel goed te keuren, een visie te vormen of de strategie te bepalen. Dat betekent zelf ook informatie ophalen of kritisch doorvragen om de gewenste informatie te verzamelen:

- Bij de accountant: aan de hand van schriftelijke rapportages maar zeker ook in gesprekken met de accountant.
- De raad laat zich door de bestuurder zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante onderwerpen. Denk aan managementrapportages, notities/analyses over bepaalde, specifieke onderwerpen die de corporatie aangaan etc. De raad agendeert daarbij ook zelf onderwerpen en geven ook aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/-verbredend) met de bestuurder willen bespreken.
- Zowel de controller als de managers sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen van de raad.
- Bij de bespreking van de managementrapportages wordt, in samenspraak met de bestuurder, gecheckt of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad en daar waar nodig wordt de rapportage aangescherpt, uitgebreid of ingedikt.
- De raad houdt zelf voeling met en haalt informatie op bij belanghouders (gemeenten, huurdersorganisaties) en de organisatie (ondernemingsraad en het managementteam).
- Door educatie en het volgen van seminars en informatie van brancheorganisaties.

- In de Visie op besturen en toezicht houden is de wijze van informatie-uitwisseling uitgewerkt en vastgelegd.

9.6.2.5 Introductieprogramma

De introductie van mevrouw Van Os heeft, iets later dan gebruikelijk als gevolg van de coronacrisis, begin 2021 plaatsgevonden. Middels individuele gesprekken met de bestuurder, de leden van het managementteam, de controller, (een afvaardiging van) de ondernemingsraad en de bestuurssecretaris, heeft zij met een ieder nader persoonlijk kennis gemaakt, zijn diverse aspecten van het commissariaat bij QuaWonen besproken en is zij voorzien van informatie over het QuaWonen-beleid.

9.6.2.6 Werkbezoeken, excursiedagen

Zoals eerder te lezen in paragraaf 9.3, is de raad in het najaar de wijk ingegaan in Krimpen aan den IJssel in het kader van "vitale buurten en leefbare wijken".

Daarnaast ontvangen de leden van de raad uitnodigingen voor bijeenkomsten waar ook belanghebbenden van de organisatie voor worden uitgenodigd. De leden van de raad zorgen ervoor dat de raad bij deze bijeenkomsten vertegenwoordigd is en stemmen dit ook onderling af. Op deze wijze is de raad in staat stakeholders ook in een informele sfeer te ontmoeten. Helaas is het informeel ontmoeten ook in 2021, als gevolg van de coronacrisis, slechts beperkt mogelijk gebleken.

9.6.2.7 Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

9.6.2.8 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode. Om invulling te geven aan het aandachtspunt "team RvC" uit de zelfevaluatie 2020, is ervoor gekozen bij de zelfevaluatie 2021 gebruik te maken van de Insights Discovery Profielen, onder externe begeleiding en in aanwezigheid van de bestuurder. Wegens aangescherpte maatregelen als gevolg van de coronapandemie, kon deze bijeenkomst fysiek geen doorgang vinden. Aangezien een fysieke bijeenkomst de voorkeur genoot, is deze verplaatst naar begin 2022.

9.6.2.9 Permanente educatie

De raad en de bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen. De leden ontvangen uitnodigingen voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. Ook de strategiesessie en de themasessies (voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de raad) dragen bij aan kennisverbreding en -verdieping.

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het met ingang van 2015 geïntroduceerde Reglement Permanente Educatie. In dit Reglement is bepaald dat commissarissen worden geacht studiepunten te behalen, gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor een corporatiecommissaris.

Per kalenderjaar dienen hier minimaal 5 uren (dit zijn 5 PE-punten) aan te worden besteed. Uit onderstaande tabel blijkt dat alle leden van de raad aan hun PE-verplichting hebben voldaan.

Naam	Aantal PE-punten 2021
Mw. S.A. van der Steen	22
Mw. Ir. J.B. Sanders	19
Dhr. Mr. B. de Vries	7
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	23
Dhr. Drs. D. den Ouden	11

Conform het Aedes Reglement Permanente Educatie bestuurders woningcorporaties, geldt voor de bestuurder een verplichting om 108 PE-punten te behalen in een termijn van drie kalenderjaren. De heer Gerlof is per 1 april 2020 benoemd tot bestuurder van QuaWonen en zal naar rato over drie kalenderjaren 99 punten moeten behalen. Eind 2021 staat het saldo op 75 punten.

9.7 Bezoldiging

De hoogte van de honorering van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op:

- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- De uitwerking van de WNT in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting voor het jaar 2014 en de daarop volgende wijzigingen.
- Algemeen geldende en bindende VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. De raad onderschrijft daarbij de uitgangspunten van soberheid en doelmatigheid.

De honorering van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder in de grootteklasse waar QuaWonen is ingedeeld, namelijk € 175.000 (zie ook paragraaf 9.4). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de bestuurder geldende bezoldigingsmaximum zijn (€ 26.250) en van de individuele leden maximaal 10% (€ 17.500). Conform de VTW-beroepsregel is de maximale bezoldiging lager: voor de voorzitter € 20.250 en voor de leden € 13.550.

In 2019 is besloten de vergoeding vast te stellen op de maximale bezoldiging conform de VTW-beroepsregel. De bezoldigingsmaxima van de beroepsregel worden jaarlijks verhoogd op basis van de jaarlijkse indexering van bovengenoemde Regeling (bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting).

In totaal zijn in 2021 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de voorzitter van de raad € 20.250 en de leden € 13.550 bruto, exclusief btw. De voorzitter, afgetreden per 1 mei 2021, naar rato lidmaatschap en het lid dat per 1 mei 2021 voorzitter is geworden, ook naar rato van de functie.

De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft daarmee onder de geldende WNT-normen en volgt de maxima van de VTW-beroepsregel.

In het verslagjaar is door de raad kennis genomen van de consequenties van de gewijzigde regelgeving met betrekking tot de btw-heffing bij werkzaamheden van toezichthouders. Vanaf het 2^e kwartaal 2021 wordt geen btw meer in rekening gebracht.

De honorering van de leden van de raad kent geen variabele, resultaatafhankelijke component, geen vaste onkostenvergoeding en geen mogelijkheid van een vergoeding die relatie houdt met de beëindiging van het lidmaatschap. Van de mogelijkheid kosten en/of kilometers te declareren is in 2021 geen gebruik gemaakt. De kosten voor opleidingen/seminars, bezocht door individuele leden, worden voor zover passend binnen het vastgestelde budget, door QuaWonen betaald.

9.8 Vergadering en overleg

9.8.1 Vergaderingen raad van commissarissen

De raad heeft in het verslagjaar 6 maal regulier vergaderd met de bestuurder en is bijeen geweest voor de strategiesessie in het voorjaar, het werkbezoek in de wijk in het najaar en een gesprek met de visitatiecommissie.

De voorzitter van de raad heeft structureel overleg met de bestuurder om de agenda voor de vergadering voor te bereiden en eventuele andere (actuele) zaken te bespreken.

Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen wordt tijd ingepland om dieper op bepaalde thema's in te gaan. In samenspraak worden de thema's bepaald en op inhoud geeft dit de raad gelegenheid de adviserende en/of klankbordrol naar de bestuurder goed te vervullen en kennis te verdiepen.

In het verslagjaar 2021 verrichtte de raad de volgende statutaire werkzaamheden:

- Vaststelling Reglement remuneratiecommissie.
- Vaststellen geactualiseerd Reglement raad van commissarissen.
- Vaststellen geactualiseerde notitie Relatie bestuur en raad van commissarissen.
- Benoemen voorzitter en vicevoorzitter raad van commissarissen.
- Benoemen voorzitter en vicevoorzitter remuneratiecommissie.
- Goedkeuring besluit tot leningruil Vestia.
- Goedkeuring besluit aantrekken obligolening WSW.
- Goedkeuring besluit volmacht WSW.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2021.
- Goedkeuring besluit geactualiseerd Treasurystatuut.

- Goedkeuring besluit geactualiseerd Fiscaal Statuut.
- Goedkeuring besluit Reglement financieel beleid en beheer.
- Vaststellen van de jaarstukken 2020 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit Kaderbrief 2022.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het jaarplan/begroting 2022 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit intentie fusie Woningbouwstichting "Samenwerking".
- Goedkeuring besluit intentieovereenkomst fusie Woningbouwstichting "Samenwerking".
- Goedkeuring voorgenomen fusiebesluit Woningbouwstichting "Samenwerking".
- Goedkeuring aan het bestuur om te besluiten tot fusie met Woningbouwstichting "Samenwerking".
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie nieuwbouwproject Tiendhoek II Lekkerkerk
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie nieuwbouwproject Molenweide Krimpen aan de Lek
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie nieuwbouwproject Prinsessenpark blokken 5 en 6 Krimpen aan den IJssel
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie nieuwbouwproject Kerkweg fase 2, Lekkerkerk
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie Schoonhoven Noord, blok 10.
- Goedkeuring besluit fasedocument evaluatie St. Eloystraat 1^e fase, Schoonhoven.
- Goedkeuring besluit tot ondertekenen van de anterieure overeenkomst met de gemeente Krimpen aan den IJssel inzake plangebied Centrum-Zuid.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract project Centrum-Zuid Krimpen aan den IJssel (blok A en verkoop grond).
- Goedkeuring uitgangspunten voorgenomen verkoop gezondheidscentrum Oranjeplaats Schoonhoven.
- Goedkeuring besluit tot verkoop van een tweetal woonwagens.
- De door het bestuur en de raad gezamenlijk verleende opdracht tot het uitvoeren van de visitatie.

Besluitvorming

Bij besluitvorming baseert de raad zich op wettelijke, statutaire en andere voorschriften en toetst de raad de inhoud op zorgvuldige argumentatie, volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit van QuaWonen en de risicobeheersing.

Overige onderwerpen

De raad nam ook besluiten met betrekking tot:

- De doelstellingen 2021 van de bestuurder.
- De gezamenlijke Visie op besturen en toezicht houden.
- Invulling zelfevaluatie raad van commissarissen 2021.
- De opdracht controle jaarrekening 2021 accountant Deloitte.
- De werkwijze met betrekking tot meerjarige prestatieafspraken met beide gemeenten.

9.8.2 Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Vanuit de toezichtrol maar ook vanuit de wens persoonlijk contact te houden, zorgt de raad ervoor dat er jaarlijks ontmoetingen zijn met de huurdersvertegenwoordiging. Zo spreken de leden van de raad, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties, structureel twee keer per jaar met de gezamenlijke huurderorganisaties.

Van dit overleg wordt verslag gedaan in de voltallige raad en wordt, daar waar nodig, specifieke aandacht gevraagd van de bestuurder. Gesproken is onder andere over:

- De (mogelijke) fusie met WBSS, in relatie met de huurdersvereniging van WBSS (de HOS).
- Het proces overname bij het muteren van een woning.
- De portefeuillestrategie in relatie tot de verdunning van huishoudens en de scheefwoners.
- De actualiteit met betrekking tot corona en landelijke thema's (bv. Energiearmoede).
- Huurdersparticipatie en de blik op de toekomst.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken/buurtten.
- Terugblik naar de visitatie 2021 en vooruitblik naar 2022 (nieuw Ondernemingsplan).

De raad ervaart de gesprekken met de huurdersorganisaties als open en constructief en heeft grote waardering voor de mate van betrokkenheid en inzet van de leden van de huurdersorganisaties.

9.8.3 Overleg met de ondernemingsraad

Een afvaardiging van de raad spreekt structureel twee keer per jaar met de ondernemingsraad. De bestuurder is bij deze overleggen niet aanwezig. Voor de raad een zinvol overleg om de toezichtrol goed te kunnen vervullen: wat speelt er in de organisatie en bij de medewerkers. De verkregen input wordt gedeeld met de voltallige raad en ook meegenomen door de remuneratiecommissie in het functioneringsgesprek met de bestuurder.

In 2021 is onder andere gesproken over:

- De algemene gang van zaken bij QuaWonen, het beeld van de ondernemingsraad op de

- organisatie, de bestuurder, personele aangelegenheden.
- De impact van het coronavirus op de organisatie en de medewerkers en de aandacht die nodig is om met elkaar verbonden te blijven.
 - Het HRM-beleid en de voortgang op de HRM-dossiers.
 - De wijze waarop de organisatie wordt meegenomen in de visie en ontwikkelrichting van de organisatie en het beleid.
 - De rolinvulling van de ondernemingsraad.
 - De jaarstukken 2020 en het accountantsverslag 2020.
 - De terugblik op 2021 en vooruitkijken naar 2022.

De raad waardeert de open gesprekken met de leden van de ondernemingsraad waarin blijkt wordt gegeven van een positief kritische en betrokken houding. Belangrijk voor de raad om goed voeling te kunnen houden met de organisatie.

9.8.4 Overleg met overige belanghouders

De raad vindt het belangrijk zich ook zelf een beeld te vormen over wat er leeft en speelt bij de belanghouders en gebruikt daarvoor onder andere het eigen netwerk.

Ook zijn we alert op het ontmoeten van belanghouders bij meer informele momenten van de corporatie, bijvoorbeeld opleveringen van bouwprojecten. Verkregen input wordt teruggekoppeld naar de voltallige raad en de bestuurder.

Mede als gevolg van de coronacrisis heeft een excursie met belanghouders geen doorgang kunnen vinden. We hopen het ontmoeten in 2022, mede in het licht van ons nieuwe Ondernemingsplan, weer te kunnen organiseren.

9.9 Jaarverslag van de Raad van Commissarissen Woningbouwstichting 'Samenwerking' over 2021

De raad van commissarissen was gedurende 2021 als volgt samengesteld:

De heer B.A. Spelbos, voorzitter	aangetreden per 10 juni 2020
De heer B.F.C. Giesbers, lid	aangetreden per 12 september 2017
Mevrouw J.M. te Hennepe-Stolk, lid	aangetreden per 22 november 2018

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk.

Uit hoofde van de juridische fusie d.d. 31 december 2021 van WBSS met QuaWonen is de RvC van WBSS per deze datum 'ontbonden'.

9.9.1 Governance structuur en code

De vijf principes uit de Governancecode woningcorporaties 2020 zijn leidend voor het bestuur en de leden van de RvC. In het kader van de implementatie van de Woningwet 2015 is de visie op besturen en toezichhouden in lijn gebracht met de in 2018 en 2020 (herziene) statuten. Hierdoor wordt benadrukt dat Woningbouwstichting "Samenwerking" (hierna te noemen WBSS) handelt naar de vijf principes en actief haar verantwoordelijkheid neemt. Deze vijf principes betreffen:

- Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
- Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De hierboven genoemde thema's zijn expliciet gemaakt en verwoord in het RvC-reglement en het RvB-reglement.

9.9.2 Toezichtkader en werkwijze RvC

Bij de invulling van goed bestuur en toezichthouderschap wordt onder meer gekeken naar:

- realisatie van de doelstellingen zoals die in de begroting en meerjarenraming is verwoord;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de ontwikkeling van de resultaten;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningbouwstichting "Samenwerking";
- functioneren van het interne risicobeheersing- en controlesysteem;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van relevante wet- en regelgeving.

De taken en werkwijze van het bestuur en van de RvC zijn in de in 2020 aangepaste statuten omschreven. Deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement voor de RvC.

WBSS heeft geen verbindingen waarop de RvC toezicht zou moeten houden.

9.9.3 Werkzaamheden 2021

WBSS is als maatschappelijke onderneming verantwoording verschuldigd aan partijen die bij de woningcorporatie betrokken zijn, zoals de gemeente Krimpenerwaard, de huurders en de financiers.

De belangrijkste activiteit in 2021 voor zowel het bestuur als de RvC is geweest het proces om te komen tot een fusie met een collega-corporatie. Na een zorgvuldig traject is door WBSS gekozen om een juridische fusie aan te gaan met QuaWonen in Bergambacht. Deze fusie is op 31 december 2021 geëffectueerd. De fusie is ondersteund door de huurdersorganisaties van WBSS en QuaWonen en de belanghebbenden hebben positieve zienswijzen afgegeven. Door het realiseren van de fusie is een belangrijke strategische opdracht door WBSS gerealiseerd.

Mevrouw J.M. te Hennepe-Stolk heeft, als RvC-lid namens de huurdersorganisatie, contact met Stichting Huurders Organisatie Samenwerking.

De RvC is in het verslagjaar samen met het bestuur zesmaal bijeengekomen. Een aantal keren is gebruik gemaakt van de beeldbel faciliteiten.

De behandelde onderwerpen en genomen besluiten in de RvC vergaderingen kunnen als volgt worden samengevat:

- 1 Vergadering van 21 januari 2021
 - bespreken van de bevindingen vanuit de interim-controle door de accountant;
 - bespreken van de risico-analyse WBSS en de visie op toezicht en besturen;
 - bespreken van de notitie aangaande de aanpak van de complexen 1 en 5;
 - bespreken stand van zaken van het fusietraject.
- 2 Vergadering van 30 maart 2021:
 - goedkeuring door de RvC van de leningenruil met Vestia;
 - voortgang van het fusietraject;
- 3 Vergadering van 31 mei 2021:
 - bespreken van de voortgang van de fusie inclusief het voorgenomen fusiebesluit;
 - vaststellen en goedkeuren van de jaarrekening en het jaarverslag 2020;
 - bespreken van het accountantsverslag over 2020;
- 4 Vergadering van 14 september 2021:
 - goedkeuring door de RvC van het strategisch programma van het WSW;
 - bespreken en goedkeuren van de fusiedocumenten;
 - bespreken en goedkeuren van de procesgang inzake complex 1 en 5;
 - evaluatie van de externe accountant
- 5 Vergadering van 1 november 2021:
 - bekrachtiging van de herbenoeming van de heer B.F.C. Giesbers per 8 oktober 2021;
 - bespreken van de stand van zaken van het fusietraject;
 - bespreken van de check op het Reglement Financieel Beleid en Beheer;
 - bespreken van de T2 rapportage;
 - goedkeuring van het bestuursbesluit m.b.t. de leningenruil Vestia;
- 6 Vergadering van 30 november 2021:
 - bespreken bevindingen van de accountant aangaande de interim-controle 2021;
 - bespreken van de uitwerking van de financiële toets inzake de complexen 1 en 5;
 - toetsing van de WNT 2021;
 - goedkeuren van het verantwoordingsdocument 2021 en het verlenen van decharge aan de bestuurder (onder de opschortende voorwaarde dat er tot 31 december 2021 binnen het mandaat wordt gehandeld);
 - goedkeuring van de RvC aan het definitieve fusiebesluit.

Aansluitend op de vergadering van 14 september 2021 is er een wijkwandeling georganiseerd door het bezit van WBSS in aanwezigheid van de HOS en een delegatie van QuaWonen.

9.9.4 Governance en visitatie

Vanaf 2017 zijn de leden van de RvC aangesloten bij de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Deelname aan deze vereniging stelt de leden van de RvC in gelegenheid om deel te nemen aan cursussen, masterclasses en kennisbijeenkomsten op het specifieke vakgebied van toezichthouders binnen de branche van woningcorporaties. Hiermee wordt de doelstelling voor Permanente Educatie (PE) ondersteund.

9.9.5 Integriteit en onafhankelijkheid

In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren. Geen van de leden van de RvC heeft een dienstverband met of heeft diensten verricht voor de corporatie. De leden hebben geen dienstverbanden of nevenfuncties die een directe bemoeienis of invloed op de corporatie hebben.

De raad toetst ook de onafhankelijkheid van het bestuur en vraagt of er eventuele nevenfuncties bij het bestuur en/of hun partners zijn. Het bestuur is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dienen elke schijn te vermijden. Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct bij de RvC.

Om dit te borgen heeft WBSS, in het kader van integriteit, in 2018 een gedragscode voor het bestuur en leden van de RvC ontwikkeld.

9.9.6 Samenstelling bestuur en RvC

Mevrouw P. van den Berk heeft gedurende geheel 2021 de rol van directeur-bestuurder vervuld. Naar mening van de RvC heeft zij deze rol op een uitstekende wijze ingevuld. De RvC is adequaat geïnformeerd over de gang van zaken binnen WBSS. De bestuurder heeft een initiërende rol vervuld in het fusieproces. De RvC is haar veel dank verschuldigd voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De RvC functioneert onafhankelijk van het bestuur en wordt ondersteund vanuit de werkorganisatie. In de RvC hebben in 2021 één vrouw en twee mannen zitting. Bij de samenstelling van de RvC zijn de criteria kwaliteit en passendheid binnen het team primair als uitgangspunt genomen. Een per definitie evenwichtige verdeling tussen man en vrouw is niet als doel meegenomen bij de samenstelling van de RvC.

De RvC werkt niet met gedelegeerde leden met een bijzondere taak, omdat delegatie aan een lid afbreuk kan doen aan de positie van de RvC als collectief, en de RvC met 3 leden beperkt van omvang is. Mevrouw J.M. te Hennepe-Stolk is benoemd als vertegenwoordiger van de Stichting Huurders Organisatie Samenwerking (H.O.S.).

De voorzitter van de RvC heeft vanaf juni 2020 maandelijks contact gehad met de bestuurder over de lopende zaken.

De honorering van de leden is gekoppeld aan de klasse-indeling voor de woningcorporatiesector per 1 januari 2015. WBSS is ingedeeld in klasse A, de honorering van de RvC valt binnen de gehanteerde maxima. Voor de volledige WNT verantwoording wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

In de statuten is vastgelegd welke functies strijdig zijn met die van het bestuur. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Governancecode woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor.

9.9.7 Externe contacten

Contacten met belanghebbenden zoals accountants, het WSW en de Aw worden van belang geacht in het kader van adequaat intern toezicht.

De RvC heeft samen met het bestuur bij de afronding en vaststelling van de jaarrekening gesproken met de accountant. Er is geen afzonderlijke managementletter verstrekt, de bevindingen met betrekking tot procedures en gevoerd beleid zijn meegenomen in de rapportage van het accountantsverslag.

9.9.8 Bezoldiging bestuur WBSS

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur bestaat sinds 10 juni 2020 uit één bestuurder, het bestuur heeft zelfstandige bevoegdheden. WBSS wordt vertegenwoordigd door het bestuur.

De taken van het bestuur en van de RvC zijn in de statuten van onze stichting omschreven. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden en de werkwijze zijn nader uitgewerkt in een bestuursreglement en een reglement voor de RvC. Het arbeidscontract met de afzonderlijke bestuursleden is aangegaan voor bepaalde tijd. Eventuele herbenoeming voor een periode van telkens 4 jaar is hierbij van toepassing. In verband met de voorgenomen fusie is de benoeming van mevrouw Van den Berk beperkt tot een periode van maximaal 2 jaar.

De honorering van het bestuur is gekoppeld aan de klasseindeling voor de woningcorporatiesector. WBSS is ingedeeld in klasse A, de honorering van het bestuur valt binnen het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum. Voor de volledige WNT verantwoording wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening. In de periode 1 april 2020 tot en met 31 maart 2021 is mevrouw Van den Berk ingehuurd via een detachingsbureau.

Per 1 april 2021 is met mevrouw Van den Berk door WBSS rechtstreeks een overeenkomst gesloten.

9.10 TOT SLOT

Vooruitblik

Het jaar 2022 zal voor QuaWonen het jaar worden van keuzes maken. We gaan de ontwikkelingen in de volkshuisvesting analyseren, bespreken met onze belanghouders, vertalen naar onze organisatie en financiële middelen en daarmee onze koers bepalen voor de komende vier jaar in ons nieuwe Ondernemingsplan.

Dankwoord

Een speciaal dankwoord allereerst voor de heer De Leeuw. Voor zijn inzet, zowel op inhoud als in zijn rol als voorzitter van de raad in de jaren 2013-2021, is de raad en de organisatie hem zeer erkentelijk.

En natuurlijk dankt de raad op deze plaats alle medewerkers van QuaWonen. Voor hun doorzettingsvermogen en flexibiliteit: ondanks de coronacrisis en de consequenties daarvan op de manier van werken, is de focus altijd gebleven op een goede dienstverlening naar onze huurders.

Slotverklaring

Het bestuur van QuaWonen heeft de jaarstukken 2021 opgesteld. Accountant Deloitte heeft de jaarstukken beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad van commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juiste weergave zijn van het functioneren en de financiële positie van QuaWonen en heeft de jaarstukken 2021 op 10 juni 2022 vastgesteld.

Vastgesteld door de raad van commissarissen van QuaWonen
Bergambacht, 10 juni 2022
S.A. van der Steen
Voorzitter

10. Kengetallen

Boekjaar	2021	2020
Aantal verhuureenheden		
Woningen in verhuur	8.548	8.541
. daeb	8.412	8.397
. niet daeb	136	144
Woningen op voorraad i.v.m verkoop	8	13
Onzelfstandige woningen	-	-
Woonwagens (incl standplaats)	2	2
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	25	24
Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)	17	18
Intramurale zorg (eenheden)*	205	205
Parkeerplaatsen/garages	441	442
Totaal	9.246	9.245
* Intramurale zorgcontracten	13	13
Mutaties in het woningbezit:		
1) Aantal opgeleverde huurwoningen	63	132
2) Aantal aangekocht	1	4
3) Aantal verkocht (bestaand bezit)	-12	-13
4) Mutatie woningen op voorraad per 31-12	5	-6
5) Aantal gesloopt	-37	-194
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop	939	877
Betaalbaar	6.635	5.823
Duur tot toeslaggrens	838	1.624
> huurtoeslaggrens	136	217
Totaal	8.548	8.541
Prijs en kwaliteit		
Aantal reparatieverzoeken / woning	1,12	1,14
Gemiddelde aantal punten WWS (daeb woningen)	158,9	158,7
Gemiddelde netto huurprijs	568	568
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	67,0%	68,3%
Huur / WOZ-waarde	3,23%	3,38%
Het verhuren van woningen		
Aantal nieuwe verhuringen	497	621
Mutatiegraad	5,0%	5,3%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,30	0,29
Huurderving in % jaarhuur	1,02	1,51

	2021	2020
Financiële continuïteit		
<i>Continuïteitsratio's:</i>		
Solvabiliteit obv marktwaarde	74,6%	72,0%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	48,9%	39,9%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	1,9%	2,2%
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,6%	1,6%
Loan to value (beleidswaarde)	48,4%	58,1%
Loan to value (marktwaarde)	23,1%	25,5%
Direct rendement (beleidswaarde)	3,1%	3,1%
Direct rendement (marktwaarde)	1,5%	1,4%
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	11,3%	12,6%
<i>Discontinuïteitsratio's:</i>		
. Dekkingsratio	27,4%	32,3%
. Onderpandsratio	27,3%	32,1%
Balans en resultatenrekening per woning		
Eigen vermogen	137.119	116.770
Jaarresultaat	20.444	10.433
Exploitatieresultaat	2.646	2.119
Rentedragende schuld	41.286	39.522
Beleidswaarde	84.326	67.997
Marktwaarde	176.596	154.687
Verhuur- en beheeractiviteiten	364	360
Onderhoudsactiviteiten	2.705	2.963
WOZ-waarde	211.019	195.362
Balans totaal	183.914	162.118
Rentelasten	767	860
Leefbaarheid	105	120
Medewerkers		
Aantal medewerkers	95	92
Aantal vrouwen	48	52
Aantal mannen	47	40
Aantal Fte	86,2	83,4
Aantal Fte per 100 woningen	1,01	0,98
Aantal VHE per fte	99,22	102,41
Personeelskosten per fte	73.399	77.134
Personeelskosten per woning	740	753
Gemiddelde leeftijd	47,6	47,3

JAARREKENING 2021

11. Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
		* € 1.000	* € 1.000
Actief			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	19.1	952	1.143
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	19.2	1.469.478	1.283.004
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	19.2	40.065	38.315
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.2	36.251	34.077
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.2	6.008	4.046
Totaal van vastgoedbelegging		1.551.802	1.359.442
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.3	4.841	4.915
Totaal van materiële vaste activa		4.841	4.915
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	19.4	6.504	11.455
Overige vorderingen	19.4	2.465	1.811
Totaal van financieel vaste activa		8.970	13.266
Totaal van vaste activa		1.566.565	1.378.766
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	19.5	1.284	1.980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.5	152	152
Overige voorraden	19.5	-	124
Totaal van voorraden		1.436	2.256
Vorderingen			
Huurdebiteuren	19.6.1	95	96
Overheid	19.6.2	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.6.3	23	17
Overige vorderingen	19.6.4	33	53
Overlopende activa	19.6.5	265	188
Totaal van vorderingen		416	354
Liquide middelen	19.7	3.678	3.270
Totaal van vlottende activa		5.530	5.880
Totaal activa		1.572.095	1.384.646

Passief	Ref.	31-12-2021 * € 1.000	31-12-2020 * € 1.000
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	19.8	908.039	748.210
Overige reserves	19.8	264.054	249.124
Totaal van eigen vermogen		1.172.092	997.334
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.9	1.806	4.284
Voorziening latente belastingen	19.9	-	39
Overige voorzieningen	19.9	216	310
Totaal van voorzieningen		2.022	4.633
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	19.10	117	131
Schulden aan banken	19.10	329.465	312.517
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.10	34.528	32.873
Overige schulden	19.10	-	78
Totaal van langlopende schulden		364.110	345.599
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	19.11	45	40
Schulden aan banken	19.11	23.320	24.897
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	19.11	2.607	3.477
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	19.11	2.418	3.103
Overige schulden	19.11	180	280
Overlopende passiva	19.11	5.301	5.283
Totaal van kortlopende schulden		33.871	37.080
Totaal passiva		1.572.095	1.384.646

12. Winst- en verliesrekening over 2021

	Ref.	2021	2020
		* €	* € 1.000
		1.000	
Huuropbrengsten	20.1	60.556	59.661
Opbrengsten servicecontracten		979	921
Lasten servicecontracten		-966	-942
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.2	-3.107	-3.072
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.3	-23.122	-25.306
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.4	-11.725	-13.164
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.614	18.098
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	165	377
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	-124	-276
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		41	101
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.6	8.457	4.252
Toegerekende organisatiekosten	20.6	-97	-100
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.6	-5.730	-2.579
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.630	1.573
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	20.7	-12.833	-28.446
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	20.7	179.952	108.862
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.7	568	437
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		167.687	80.853
Opbrengst overige activiteiten	20.8	258	219
Kosten overige activiteiten	20.8	-211	-230
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		47	-11
Overige organisatiekosten	20.9	-7.117	-3.135
Kosten omtrent leefbaarheid	20.10	-894	-1.028
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		969	
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		122	124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.11	145	76
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.11	-6.557	-7.341
Totaal van financiële baten en lasten		-5.321	-7.141
Totaal van resultaat voor belastingen		179.687	89.310
Belastingen	20.12	-4.936	-207
Resultaat uit deelnemingen	20.13	7	6
Totaal van resultaat na belastingen		-4.929	-201
		174.758	89.109

13. Kasstroomoverzicht over 2021

(volgens de directe methode)

	2021	2020
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	60.412	59.731
Vergoedingen	887	959
Overige bedrijfsontvangsten	828	705
Ontvangen interest	139	62
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	62.266	61.457
Uitgaven:		
Erfpacht	1	1
Betalingen aan werknemers	6.654	6.653
Onderhoudsuitgaven	20.937	22.906
Overige bedrijfsuitgaven	8.829	9.646
Betaalde interest	6.712	7.918
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	235	51
Verhuurdersheffing	8.082	8.795
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	177	239
Vennootschapsbelasting	41	24
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	51.667	56.233
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.599	5.224
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:		
Ontvangsten materiële vaste activa:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.801	2.924
Verkoopontvangsten VoV	2.980	1.504
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	211
Verkoopontvangsten grond	165	165
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	8.946	4.804
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	14.564	19.527
Verbeteruitgaven	11.920	9.163
Aankoop	297	852
Nieuwbouw verkoop	-	250
Aankoop woningen(VOV) voor doorverkoop	2.012	1.691
Sloopuitgaven	1.221	820
Investerings overig	193	230
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	30.207	32.533
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.261	-27.729
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	34.777	60.865
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	23.629	37.698
Aflossing ongeborgde leningen	14	13
Mutatie waarborgsommen	64	2
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.070	23.152
Toename (afname) van geldmiddelen	408	647
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.270	2.623
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.678	3.270

14. Grondslagen voor waardering

Algemeen

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

14.1 Activiteiten

QuaWonen is een stichting met de status van een "toegelaten instelling volkshuisvesting". Het kantoor heeft als adres Hof ter Bergen 25 te Bergambacht.

Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Krimpenerwaard, Bodegraven-Reeuwijk, Alphen aan den Rijn, Gouda, Krimpen aan den IJssel en Zuidplas. De vestigingsplaats is Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het KvK-nummer van QuaWonen is 24107420.

Stichting QuaWonen heeft als enige 100%-deelneming QuaWonen Energie B.V.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen.

QuaWonen oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's, VvE d'Aartsberghe, VvE 't Ingse Hof VvE Julianahof, VvE de Waterpoort, VvE de Observant, VvE Het Palet, VvE Belcanto, VvE Parkwijk (blok A en B), VvE Oranjeplaats (blok A,B,C,D en parkeergarage), VvE Adam van Vianenstraat. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke belang van te verwaarlozen betekenis is op het geheel.

14.2 Toelichting daeb/niet daeb opgenomen

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- 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, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het op 31 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig 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 uitgezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als daeb dan wel niet-daeb

Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Belastinglatenties

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

	<ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden aan banken <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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: 97%/3%	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Im)materiële vaste activa <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

14.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van QuaWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De jaarrekening is opgesteld conform de continuïteitsveronderstelling. COVID-19 en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, hebben voor 2021 geen significante impact gehad op de financiële positie van QuaWonen. De voor QuaWonen belangrijkste risico's, oplopen huurachterstand en het langdurig uitvallen van medewerkers, hebben niet of slechts in geringe mate opgetreden.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

14.4 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de in het model opgelegde norm wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Ook in het opstellen van de belastinglatenties maakt QuaWonen schattingen. Voor het afschrijvingspotentieel worden schattingen gemaakt van het verschil tussen de fiscale waarde en de balanswaarden, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, voor de komende jaren. Tenslotte heeft QuaWonen ook schattingen gemaakt voor de realiseerbare fiscale verliezen. Hierbij wordt in de meerjarenbegroting nagegaan, of de nu geactiveerde tekorten in de komende 9 jaren gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten. Waar van toepassing zijn niet te realiseren bedragen als verliesverdamping afgeboekt.

14.5 Deelnemingen

QuaWonen heeft een 100% deelneming in QuaWonen Energie BV, gevestigd in de Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De deelneming is van te verwaarlozen betekenis en daarom wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

14.6 Bezoldigingsinformatie o.g.v. Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op QuaWonen. QuaWonen is op grond van het aantal eenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar verhuureenheden in eigendom heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is €175.000.

14.7 Fusie QuaWonen en Woningbouwstichting "Samenwerking"

QuaWonen en Woningbouwstichting Samenwerking zijn op 31 december 2021 gefuseerd. Bij deze juridische fusie was QuaWonen de verkrijgende woningcorporatie. Door de fusie heeft QuaWonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersoon Woningbouwstichting "Samenwerking" verkregen. Onder toepassing van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving 216.3 Samensmelting van belangen zijn de financiële gegevens van beide stichtingen over 2020 en 2021 in deze jaarrekening opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van deze boekjaren reeds een feit. De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door QuaWonen toegepaste grondslagen.

Woningbouwstichting "Samenwerking" (WBSS) bepaalde de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie uit het handboek modelmatig waarderen middels het programma FLUX. Ultimo 2020 bedroeg deze marktwaarde €42 miljoen. QuaWonen bepaalt eveneens de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie uit het handboek maar dan middels het programma van Ortec (Wals). Voor de marktwaarde berekening van WBSS is nu ook gebruik gemaakt van het programma van QuaWonen en het effect van deze marktwaardebepaling (€1,3 miljoen) is in het resultaat van 2020 verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn daarop aangepast.

Ultimo 2020 bedroeg het eigen vermogen van QuaWonen €962 miljoen en van Woningbouwstichting "Samenwerking" €33,7 en na aanpassing van de marktwaardeberekening €35 miljoen. Na voeging bedraagt het eigen vermogen per 1 januari 2021 € 997 miljoen. Het gevoegde resultaat over 2020 bedroeg (QuaWonen €82,5 miljoen en WBSS €6,5) €89 miljoen.

De totale kosten die gemaakt zijn voor de samensmelting van belangen bedraagt €178.000 en zijn verwerkt onder de overige organisatiekosten.

De specificatie van de verdeling van de inbreng van activa en passiva en van het resultaat over 2021 is als volgt:

	QuaWonen	WBSS	Totaal
Activa per 1 januari 2021	1.341.012	43.634	1.384.646
Eigen vermogen per 1 januari 2021	962.361	34.973	997.334
Passiva per 1 januari 2021	378.651	8.661	387.312
Resultaat 2021			
Huuropbrengsten	58.690	1.866	60.556
Waardeverandering vastgoedportefeuille	164.176	3.511	167.687
Overige bedrijfs- kosten en opbrengsten	-51.898	-1.587	-53.485
Resultaat na belastingen	170.968	3.790	174.758

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De bedragen in deze jaarrekening zijn x €1.000 tenzij anders vermeld.

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar met uitzondering van de genoemde stelselwijziging in 15.1 en de wijzigingen zoals beschreven in 14.7 Fusie QuaWonen en Woningbouwstichting "Samenwerking".

15.1 Stelselwijzigingen

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. QuaWonen voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. QuaWonen heeft om deze reden de vergelijkende cijfers aangepast:

	Jaarrekening 2020	Aanpassing	Aangepast saldo 31-12-2020
Daeb-vastgoed in exploitatie	1.282.865	139	1.283.004
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	-	-
Vastgoed on ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.185	-139	4.046

15.2 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer besluitvorming en uitingen namens QuaWonen zijn gedaan naar belanghouders zoals huurders, gemeenten over verplichtingen van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de Prijs- en Contractfase van een (deel)project heeft plaatsgevonden in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

15.3 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, 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 verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Investerings worden geactiveerd onder de voorwaarden, dat de bedrijfseconomische voordelen volgens de voorafgaande besluitvorming groter zijn dan de hieruit resulterende afschrijvingskosten en de bestedingen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

15.4 Vastgoedbeleggingen

15.4.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB

vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het daeb- en niet-daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' past QuaWonen de basisversie toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardeverandering of belastingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

QuaWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed (*MOG*), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor bedrijfsonroerend goed past QuaWonen de full versie toe.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

15.5.2 Waardering volgens Full Variant op het bedrijfsonroerend goed (BOG)

15.5.2.1 Inschakeling taxateur

Ultimo 2020 is de gehele portefeuille van het BOG door een externe taxateur getaxeerd volgens de Full Variant. In 2021 heeft een update plaats gevonden van deze taxaties. De taxateur is onafhankelijk en ter zake deskundige, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

15.5.3 Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

15.5.5 Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

15.5.6 Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

15.5.7 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor de vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

15.5.8 Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

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

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente is 0,2% (2020: 0,5%).

15.5.9 Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het

moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

15.5.10 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de her classificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na her classificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van her classificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

15.5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

15.6 Materiële vaste activa

15.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

15.7 Financiële vaste activa

15.7.1 Deelnemingen

De deelneming in 'QuaWonen Energie B.V.' is gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde methode.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening van de toegelaten instelling.

De aansprakelijkheid van QuaWonen in "QuaWonen Energie B.V." beperkt zich tot het ingebrachte kapitaal.

QuaWonen is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met QuaWonen Energie B.V. QuaWonen is uit hoofde van de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor vennootschapsbelastingsschulden van de groepsmaatschappij.

15.7.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,675%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het effectieve belastingtarief (1,243%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen hebben verder alleen nog betrekking op de aanwezige compensabele verliezen en op de Vestia-lening.

15.7.3 Overige vorderingen

15.7.3.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling. Deze post is tegen nominale waarde gewaardeerd opgehoogd met de indexatie. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Vooralsnog is er geen voorziening getroffen voor oninbaarheid.

15.7.3.2 Overige vorderingen

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

Uitgezonderd hiervan is de waardering van de parkeergarage aan de Secretaris Schipperstraat in Bergambacht. Dit pand is in 2013 opgeleverd en door middel van een erfpacht akte aan de gemeente Bergambacht overgedragen. De erfpacht is in 1 keer voor 50 jaar afgekocht: resteert een bloot

eigendom van de opstal te waarde € 1, zijnde de contante waarde van de grondopbrengst verminderd met sloopkosten na 50 jaar.

15.8 Voorraden

15.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

15.8.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

15.8.3 Overige voorraden

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

15.9 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Hierbij worden de vorderingen met een actieve contractrelatie voor 50% als oninbaar gewaardeerd en voor 75%, als er geen actieve contractrelatie (vertrokken huurders) is.

15.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden.

15.11 Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt, zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardevermindering of belastingen, een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

15.12 Voorzieningen

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

15.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

15.12.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 15.7.2 Latente belastingvorderingen.

15.12.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

15.12.4 Voorziening pensioenen

QuaWonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor QuaWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer QuaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan QuaWonen en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor QuaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

15.13 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

15.13.1 Schulden aan overheid en aan banken

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voor de derivaten is kostprijs hedge-accounting toegepast. Zie hiervoor hoofdstuk 18 Financiële Instrumenten en Risicobeheersing.

15.13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

QuaWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

15.14 Kortlopende schulden

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

16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

16.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 1,6% (2020 2,6%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

16.2 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.

16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten afdeling klantenservice.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

16.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting
- Verhuurderheffing
- Verzekeringskosten

16.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende

organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

16.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

16.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Andere bestanddelen kunnen zijn:

- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afwaarderingen van werkelijk gemaakte (voorbereidings)kosten van investeringen waarvoor nog geen formalisering van de prijs- en contractfase van het project heeft plaats gevonden;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten op het moment dat een project geen doorgang heeft.

16.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

16.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

16.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

16.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO) en de zonnepanelen, beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

16.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is

bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

16.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

16.12 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

16.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in paragraaf "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten. Hier is tevens de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de Vestia lening verantwoord.

16.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, afsluiting portieken et cetera.

16.15 Totaal van financiële baten en lasten

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

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

16.16 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. QuaWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien

verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

QuaWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

16.17 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij QuaWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

16.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's. De kosten van de huisvesting worden als gevolg van het flexibel (thuis) werken verdeeld op basis van aantal fte's (2020: basis van het aantal vierkante meters). Het effect van deze wijziging is te verwaarlozen.

17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

18. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasury Statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan (binnen de regelgeving op het moment van goedkeuring). Jaarlijks wordt beoordeeld of het Treasury Statuut nog voldoet aan de wet- en regelgeving en wordt indien nodig aangepast.

Binnen het treasurybeleid van QuaWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van financiële risico's. Deze risico's deden zich na de kredietcrisis voor, toen banken niet langer tegen acceptabele liquiditeitsopslagen lange financiering wilden verstrekken. Op grond van het vigerende Treasury Statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasury Statuut van QuaWonen zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het Treasury Statuut. In het Treasury Statuut is het gebruik van afscherpende rente instrumenten toegestaan om de renterisico's te beperken. De financiële instrumenten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Autoriteit woningcorporaties.

18.1 Prijsrisico

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

18.2 Valutarisico

QuaWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

18.3 Renterisico

QuaWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. QuaWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt QuaWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestand. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft QuaWonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt QuaWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

Financiële instrumenten dienen tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Er mag dus geen open positie ontstaan met het derivaat. Het derivaat kwalificeert daarmee voor hedge accounting, waardoor de lening en het derivaat tegen nominale waarde op de balans worden opgenomen. De lening wordt in feite verantwoord als ware het een lening met een vaste rente.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente op de variabele leningen normaliter met € 40 mln. (som van de nominale waarden van alle swaps) x 1% = € 400.000 toe. Door het sluiten van derivaten wordt dit risico van een stijgende rente tot nihil gereduceerd. Uiteraard kan bij een dalende rente ook niet langer worden geprofiteerd van lagere rentekosten. De rente wordt feitelijk vastgezet. Er resteert slechts het opslagrisico, i.c. het risico dat gekoppelde funding tegen hogere liquiditeitsopslagen dient te worden aangetrokken in de toekomst. De funding is weliswaar voor de volledige looptijd van het derivaat geregeld, maar liquiditeitsopslagen zijn onderhevig aan periodieke herziening.

18.4 Kredietrisico

QuaWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. QuaWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden. Het kredietrisico betreft hier tegenpartijrisico, dus het risico dat een tegenpartij bij een derivaat faillieert (en de verplichtingen uit het derivaat niet meer kan nakomen).

Voor het tegenpartijrisico zijn limieten vastgelegd in het Treasury Statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

18.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat QuaWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2021
	<i>* € 1 mln</i>
Bankschuld (lening portefeuille)	348,5
Kredietlimiet	4,0
Borgingsplafond brief WSW 28 juni 2021 € 347,5 miljoen, nog niet benutte borgingsruimte WSW	-0,9

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien QuaWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico wordt de vervalkalender van de bestaande lening portefeuille frequent gemonitord. Daarnaast loopt QuaWonen liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. QuaWonen heeft met ABN AMRO en Fortis (heden gezamenlijk ABN AMRO) afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

18.6 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

18.7 Financiële instrumenten Off-balance instrumenten

QuaWonen heeft per balansdatum twee payers swaps afgesloten. De swaps zijn gestart in 2013 tot en met 2014. In onderstaande tabel worden de gehedgte relaties tussen de payer swaps en de roll-overleningen weergegeven. In alle weergegeven relaties is de hedgestrategie erop gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rentebasis	Bedrag x €1.000
Roll-over en swaps				
Rabobank, payer swap	03-06-2013	03-06-2022	3,0250%	10.000
BNG, roll-over vast	04-06-2018	03-06-2022	€6M-5bp	10.000
Marktwaarde payer swap				-331
AAB, payer swap	01-08-2014	01-08-2023	3,3200%	10.000
NWB, roll-over vast	01-08-2019	01-08-2023	€6M+4bp	5.000
NWB, roll-over vast	01-08-2019	01-08-2023	€6M+4bp	5.000
Marktwaarde payer swap				-748

18.7.1 Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rentevoet afdekken met derivaten. De derivaten worden alleen ingezet voor beperken van het renterisico; de derivaten worden niet als belegging ingezet. De marktwaarde tendeert naar 0. Er bestaat geen intentie tot verkoop. Vanwege de inzet voor het beperken van renterisico en geen verkoopintentie wordt de negatieve waarde niet als last opgenomen in de winst- en verliesrekening. Het toekomstige investeringsprogramma, en de noodzakelijke financiering is hoger dan de aanwezige derivaten.

18.7.2 Hedge instrumenten

QuaWonen maakt gebruik van derivaten om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. QuaWonen maakt gebruik van payer swaps. Hierbij ontvangt QuaWonen een variabele rente van de tegenpartij en betaalt QuaWonen een vaste rente.

18.7.3 Marktwaarde

De totale marktwaarde van de derivaten bedraagt per 31 december 2021 € 1.078.360 negatief; (2020 € 2.974.634 negatief). De marktwaarde wordt bepaald door alle uit de derivaten voortvloeiende kasstromen te disconteren tegen de actuele marktrente per 31 december 2021.

19. Toelichting op de balans

19.1 Immateriële vaste activa

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

	2021	2020
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.696	1.696
Cumulatieve afschrijvingen	-553	-356
Boekwaarde per 1 januari	1.143	1.340
Investeringen	-	-
Desinvesteringen	-26	-
Afschrijvingen	-191	-197
Afschrijvingen desinvesteringen	26	-
Totaal mutaties	-191	-197
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.670	1.696
Cumulatieve afschrijvingen	-718	-553
Boekwaarde per 31 december	952	1.143

De immateriële vaste activa omvatten de totale investeringen die gedaan zijn ten behoeve van de aanschaf en implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van 5 tot 10 jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

19.2 Vastgoedbeleggingen

In vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutaties in deze vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkelin g bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs 01-01-2021	600.480	27.876	17.132	5.888	651.377
Cumulatieve herwaardering 01-01-2021	716.058	13.948	16.945	-	746.952
Cumulatieve bijzondere waardevermindering 01-01-2021	-33.534	-3.510	-	-1.842	-38.885
Marktwaarde 1 januari 2021	1.283.004	38.315	34.077	4.046	1.359.443
<i>Mutaties:</i>					
Investeringen	10.210	-	-	16.858	27.068
Oplevering nieuwbouw	11.673	-	-	-11.673	-
Desinvesteringen	-1.352	-443	-2.043	-	-3.838
Buitengebruikstelling door sloop	-4.331	-	-	-	-4.331
<i>Herclassificeringen:</i>					
Mutatie van daeb <=> Niet-daeb	565	-250	-315	-	-
Mutatie naar voorraad	-883	-401	-	-	-1.284
<i>Waardeveranderingen:</i>					
Aanwending voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-6.517	-	-	-3.313	-9.830
Resultaat grondexploitatie	-	-	-	307	307
Mutaties van daeb ⇔ niet daeb	951	-951	-	-	-
Waardeverandering voor herclassificatie	-	289	-	-	289
Mutatie marktwaarde	176.157	3.506	4.532	-	184.194
Overige mutaties	-	-	-	-217	-217
Totaal mutaties	186.473	1.750	2.174	1.962	192.359
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	620.283	26.868	16.027	9.559	672.738
Cumulatieve herwaardering	871.376	16.439	20.224	-	908.038
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-22.181	-3.241	-	-3.551	-28.974
Marktwaarde 31 december 2021	1.469.478	40.065	36.251	6.008	1.551.802

Als gevolg van de stelselwijziging is de stand per 31-12-2020 aangepast naar de stand van 01-01-2021 (cumulatieve verkrijgingsprijs plus €6,3 miljoen, cumulatieve herwaardering plus € 1,3 miljoen en de cumulatieve waardeverandering min 6,2 miljoen).

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.909 (2020: 8.893) verhuureenheden opgenomen. In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 329 (2020: 339) verhuureenheden opgenomen.

De WOZ-waarde bedraagt € 1,8 miljard, waardepeildatum 1 januari 2020 (2020: € 1,67 miljard, waardepeildatum 1 januari 2019).

De boekwaarde op basis van historische kostprijs (zonder afschrijvingen) van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 647 miljoen (2020: € 622 miljoen).

De opstellen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De premie voor deze verzekering wordt berekend per eenheid en niet op basis van een verzekerde waarde. Hierdoor bestaat er geen kans op over- of onderverzekerd zijn.

Over 2021 bedroeg de winst als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde € 181 miljoen (2020 winst € 108 miljoen). Deze waardevermeerdering kwam tot stand door toepassing van het waarderingshandboek 2021.

In verband met uniformering van de berekeningswijze conform het handboek van de marktwaarde van QuaWonen en WBSS is de marktwaarde ultimo 2020 van de 264 daeb woningen van WBSS herrekend. De aanpassing bedraagt €1,3 miljoen.

De totale marktwaarde is in 2021 gestegen met € 188 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de waardeinstijging zijn:

	Marktwaarde 2020	1.321.181
a. Voorraadmutaties	5.649	
b. Mutaties objectgegevens	44.361	
c. Methodische wijzigingen handboek en software	-599	
d. Parameteraanpassingen agv validatie handboek	41.830	
e. Parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen	97.121	
		<u>188.362</u>
	Marktwaarde 2021	1.509.543

- b. De gemiddelde WOZ waarde is gestegen van € 190.736 naar € 205.957 een stijging van 7,98%. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 49,0 miljoen. De gemiddelde contract huur is gedaald van € 569,79 naar € 568,26 (-0,27%), dit samen met het feit dat er per 31 december 7 woningen minder leegstonden zorgt ervoor dat de marktwaarde gedaald is met € 4,5 miljoen.
- c. De methodische wijzigingen handboek worden veroorzaakt door de mutatiegraad en de overdrachtskosten. In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan de mutatiegraad van doorexpluiten, hierdoor stijgt de marktwaarde met € 77,3 miljoen. De overdrachtskosten in de eindwaarde zijn verhoogd van 3% naar 9%, dit heeft een daling van de marktwaarde van € 77,9 miljoen tot gevolg.
- d. De stijging van de parameteraanpassingen als gevolg van handboek worden voornamelijk veroorzaakt door de disconteringsvoet na validatie.
Voor doorexpluiten is de disconteringsvoet 0,33% lager en voor uitponden 0,28% lager. Op de marktwaarde heeft dit een stijgend effect van € 44,8 miljoen.
De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 952,61 naar € 911,83, hierdoor daalt de marktwaarde met € 3 miljoen.
- e.
- Marco economische parameters: De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo heeft dit een waarde verhogend effect op de marktwaarde van €9 miljoen
 - De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,7% naar 10,05%. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,21% naar 2,34%. Door deze leegwaardestijgingen gaat de marktwaarde met €51,7 miljoen omhoog.
 - Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 659,16 naar € 926,21 (+40,51%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van € 1.560,35 naar € 1.574,07 (+0,88%).
De stijging van de onderhoudskosten heeft een negatief gevolg op de marktwaarde van €31,3 miljoen.
 - Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages, hierdoor stijgt de marktwaarde met €38,7 miljoen.
 - Daling van de disconteringsvoet als gevolg van marktontwikkelingen. Hierdoor stijgt de marktwaarde €31,1 miljoen.
 - Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van €3,3 miljoen.
 - Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig, dit resulteert in een daling van de marktwaarde van € 3,6 miljoen.
 - In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woongelegenheden ingerekend. Marktwaarde daalt met €2,3 miljoen.
 - Tot slot veroorzaken een gemiddelde markthuurstijging (+0,6), verlaging van verkoop- en splitsingskosten (+0,8) en stijging van beheerkosten in handboek (-0,9) voor een stijging van de marktwaarde met € 0,5 miljoen.

19.2.1 Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG is een taxateur ingeschakeld voor een waardetaxatie.

19.2.2 Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, wat betreft type vastgoed en 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.

19.2.3 Macro economische parameters

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

	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaarde-ontwikkeling Zuid-Holland	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurstijging boven inflatie	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%

	2022
Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% en 50,0%
Disconteringsvoet	5,02%-6,29%
Norm instandh.onderhoud / vhe EGW	€757-€1.806
Norm instandh.onderhoud / vhe MGW	€661-€1.918
Beheernorm / vhe EGW	€467
Beheernorm / vhe MGW	€459
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%
Gemeentelijke OZB	0,1069% Krimpenerwaard en 0,1034% Krimpen aan den IJssel
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,07%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,20%

In het door exploitatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €555 (2020: €544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (8%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%) bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

19.2.3.1 Parameters MOG en ZOG

	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€7,30 per m ² bvo MOG en €9,30 voor ZOG				
Mutatieonderhoud	€12,20 per m ² bvo				
Marketing	14,0% van de markthuur				
Beheerkosten BOG	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten MOG en ZOG	2,0% van de markthuur voor MOG en 2,5% voor ZOG				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,2512% Krimpenerwaard en 0,2713% Krimpen aan den IJssel Afhankelijk van het bouwjaar en type verhuureenheid 8,40%-9,31%				
Disconteringsvoet	9,31%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

19.2.3.2. Parameters garageboxen en parkeergelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€187,00 per jaar garageboxen en €56,00 parkeerplaatsen				
Beheerkosten parkeren	€40,00 per jaar garageboxen en €29 parkeerplaatsen				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,22 %				
Disconteringsvoet	6,35% garageboxen en 6,26% parkeerplaatsen				

19.2.4 Waardering volgens full-variant op het bedrijfsonroerend goed

Inschakeling taxateur

Ultimo 2020 is al het Bedrijfsonroerend Goed (BOG) door een externe makelaar volledig getaxeerd volgens de Full Variant. De externe makelaar is ter zake een deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Conform handboek wordt voor dit type bezit alleen het doorexplotatiescenario in de waardering gebruikt.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed:

	Basisversie	Taxateur (full versie)
Instandhoudingsonderhoud per m2	€ 6,00	€ 5,80
Exit yield	n.v.t	6,50%-16,00%
Markthuurstijging	1,91%	1,91%
Disconteringsvoet	8,21% – 9,05%	6,00% - 10,00%

Instandhoudingsonderhoud per m2

Het in de waardering verwerkte instandhoudingsonderhoud per m2 wijkt niet af van het in de basisversie voorgeschreven instandhoudingsonderhoud per m2 op basis van de kenmerken van het onderhavige object. Deze wijzigingen hebben een object gebonden inhoud.

Exit yield

De exit yield is benaderd op basis van de huursituatie in relatie tot de huurwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en de veroudering van het complex gedurende de beschouwingsperiode.

Markthuurstijging

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie, wij zien geen reden om de markthuurstijging aan te passen ten opzichte van de basisversie.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is door ons per complex ingeschat op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavig object, het risicoprofiel van de kasstroom en de lokale marktsituatie (o.a. referentieobjecten). In het ene geval leverde dit een lagere disconteringsvoet dan de basisvariant en in het andere geval een hogere. Als er sprake is van een lagere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een hogere waarde op. Als er sprake is van een hogere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een lagere waarde op.

Voor de overige parameters wordt uitgegaan van het waarderingshandboek.

Beleidswaarde en WOZ-waarde

Ter toelichting op 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	1.761.385	42.409	1.626.883	41.708
Marktwaarde	1.469.478	40.065	1.283.004	38.315
Beleidswaarde	691.025	29.794	552.762	28.137

19.2.5 Bepaling beleidswaarde

Omdat de doelstelling van QuaWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van QuaWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 691 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 30 miljoen.

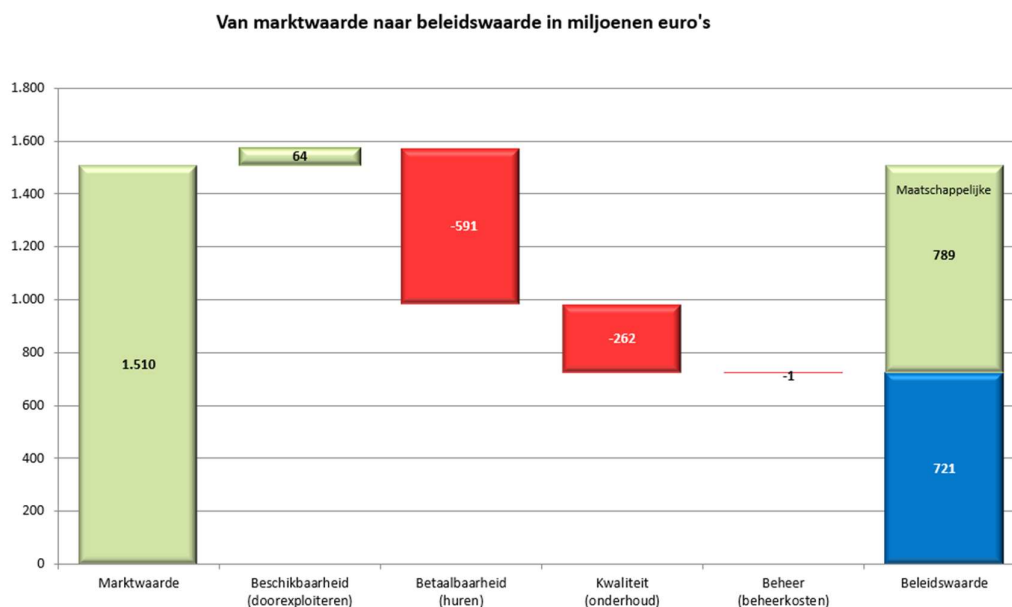
Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid, voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid, de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van QuaWonen;
- Beheer, de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van QuaWonen

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen, anders dan de hierboven genoemde vier aspecten, gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de marktwaarde.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van QuaWonen kan als volgt worden weergegeven:

	daeb		niet-daeb	
	€	%	€	%
Marktwaarde per 31 december 2021	1.469.478	100%	40.065	100%
Opslag wegens beschikbaarheid (door exploitersscenario)	61.511	4,19%	2.954	7,37%
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur/gewenste)	-580.500	-39,50%	-10.302	-25,71%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-258.293	-17,58%	-3.376	-8,43%
Afslag wegens beheer (beheerkosten)	-1.171	-0,08%	452	1,13%
Beleidswaarde per 31 december 2021	691.025	47,03%	29.794	74,36%

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet woningen	5,95%	5,89%
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€628	€620
Norm beheer	€778	€786
Norm onderhoud per jaar	€2.422	€2.289

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

Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 30.944
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 30.944
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 30.648
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 30.648
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 43.325
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€47.851
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 72.446
Afschaffen verhuurdersheffing vanaf 2023		€ 195.350

19.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waardeverandering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2021. De positie kent ultimo 2021 nog 144 woningen, verdeeld naar 28 MGE en 116 koopgarant. (2020: 154: 28 MGE, 126 koopgarant).

Naast de verstrekte korting, wordt als tegenprestatie voor de lagere koopprijs, een deling in de waardeontwikkeling van de woning overeengekomen.

19.2.7 Activa in ontwikkeling

De activa in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs. In 2021 is er voor € 17 miljoen geïnvesteerd in herstructurering (van planvorming tot en met uitvoering van sloop met vervangende nieuwbouw) en ruim € 10 miljoen in renovatie, inclusief duurzaamheidsinvesteringen.

Het resultaat van de grondexploitatie is de resultaat bepaling op grond, als gevolg van sloop van onroerende zaken en herstructurering van wijken.

19.3 Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.667
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.752</u>
Boekwaarde 1 januari 2021	4.915
Investerings	196
Desinvesteringen	-151
Waardeverandering	-
Afschrijvingen	-259
Afschrijving desinvesteringen	<u>140</u>
Totaal mutaties	-74
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.712
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.871</u>
Boekwaarde 31 december 2021	<u>4.841</u>

Specificatie boekwaarde:

	Afschrijving Lineair	Afschrijving gemiddeld	31-12-2021	31-12-2020
Kantoorruimten	50 jaar	1,83%	3.666	3.743
Inventaris	5-25 jaar	12,99%	1.004	989
Overige zaken	50 jaar	1,86%	166	170
Vervoermiddelen	5 jaar	20,0%	<u>5</u>	<u>13</u>
Totaal			4.841	4.860

19.4 Financiële vaste activa

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

	Deel- nemingen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 31 december 2020	-	11.455	1.811	13.266
Mutaties				
Aflossing	-		-314	-314
Waardemutatie	-	-4.951	969	<u>-3.982</u>
Totaal mutaties	-	-4.951	655	-4.296
Boekwaarde 31 december 2021	-	<u>6.504</u>	<u>2.466</u>	<u>8.970</u>
Looptijd < 1 jaar		1.707	-	

De deelnemingen betreffen:

	Vestigings plaats	Aandeel	Waarde 31-12-2021
QuaWonen Energie BV	Bergambacht	100.00%	-

Ultimo boekjaar bestaat de overige vorderingen alleen nog uit de uitgestelde betaling Kopen naar Wens.

	Kopen naar Wens	Erfpacht Schippers straat	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2021	1.811	-	1.811
Ontvangen vorderingen	-314	-	-314
Waardemutatie	969	-	969
Boekwaarde 31 december 2021	2.466	-	2.466

19.4.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling.

In 2021 zijn er geen woningen met deze regeling verkocht (2020: geen). De gemiddelde nominale waarde van de vordering is € 38 duizend (2020: € 39 duizend). De geïndexeerde waarde is gemiddeld ultimo boekjaar € 63 duizend.

De koper bepaalt zelf wanneer het bedrag terugbetaald wordt, echter uiterlijk bij verkoop van de woning. In 2021 zijn acht vorderingen (2020: vier) volledig ontvangen en van twee vorderingen een gedeelte. Ultimo 2021 staan er nog 39 vorderingen open.

19.4.2 Erfpacht parkeergarage Secretaris Schipperstraat

In 2013 is met de oplevering project Secretaris Schipperstraat een Vestiging Recht van Erfpacht ingegaan voor de parkeergarage. De erfpacht is aangegaan voor een periode van 50 jaar en afgekocht, waarbij alle economische risico's en voordelen bij de erfpachter, de gemeente Krimpenerwaard, liggen. Na het verstrijken van de duur van de erfpacht, valt de opstal en het gronddeel terug aan QuaWonen. De contante waarde van de restwaarde is voor €1 geactiveerd.

19.4.3 Latente belastingvordering

De samenstelling van verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	2021	2020
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingen	983	3.099
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	4.972	8.356
Lening Vestia	549	-
Boekwaarde per 31 december	6.504	11.455

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed in exploitatie	1.509.543	1.242.532	267.011	-58.655	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	1.050	983	108	875
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	5.124	4.972	1.049	3.923
Lening Vestia	4.315	2.158	2.158	557	549	549	-
				6.504	1.707	1.707	4.797

De passieve latentie (2020: passieve latentie) voor het waarderingsverschil vastgoed van -€ 58,6 miljoen, (2020: € -10,1 miljoen) is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

Het totaal bedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2021 € 20 miljoen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen de netto rente en bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,675%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het effectieve belastingtarief (1,243%) (2020: 1.473%).

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

19.5 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	31-12-2021	31-12-2020
Koopgarant teruggekocht	-	508
Koopwoningen bestaand bezit	1.284	1.472
Koopwoningen in ontwikkeling	152	152
Voorraad grond	-	124
Totaal boekwaarde	1.436	2.256

Er zijn geen teruggekochte koopgarant woningen op voorraad (2020: twee). Ultimo boekjaar zijn er acht woningen te koop uit het bestaand bezit (2020: 13). Er staat één nieuwbouw koopwoning op voorraad (2020: één). Ultimo boekjaar is er geen grond meer op voorraad (2020: één kavel in project Bollocatie).

19.6 Vorderingen

19.6.1 Huurdebiteuren

In de vorderingen zijn huurdebiteuren voor een nominaal bedrag van €190.000 opgenomen (2020: €177.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van €95.000 getroffen (2020: €81.000).

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,30% van de bruto jaarhuur (2020: 0,29%).

19.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De rekening-courant met QuaWonen, QuaWonen Energie BV bedraagt ultimo boekjaar € 23 duizend (2020: € 17 duizend).

19.6.3 Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit vorderingen op voormalige huurders en overige debiteuren niet huurders voor een nominaal bedrag van €104.000 (2020: €139.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van €71.000 getroffen (2020: €85.000).

19.6.4 Overlopende activa

Onder de overlopende activa zijn de nog te ontvangen STEP-subsidies voor opgeleverde projecten van € 135 duizend opgenomen (2020: € 130 duizend). Verwacht wordt dat we het gehele bedrag in 2022 zal worden ontvangen. Verder bestaat de post overlopende activa uit gestorte depots voor € 44 duizend (2020: € 5 duizend) en overige transitoria voor € 85 duizend (2020: € : € 35 duizend), voornamelijk vooruitbetaalde facturen.

19.7 Liquide middelen

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

19.8 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	Herwaarderingsreserve	Totaal
Stand 31 december 2020	249.124	746.887	996.011
Aanpassing resultaat 2020 a.g.v uniformering	-	1.324	1.324
Stand 1 januari 2021	249.124	748.211	997.335
Resultaatbestemming boekjaar	14.930	159.828	174.758
Stand 31 december 2021	264.054	908.039	1.172.092

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat van het boekjaar 2021 ten bedrage van € 174.758 als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 14.930 ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat ad € 159.828 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het ongerealiseerde vermogen betreft de herwaardering van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende goederen: het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de marktwaarde.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 17 juni 2021 (WBSS 21 juni 2021). De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De mutaties in de overige reserves is in onderstaand schema samengevat:

	2021	2020
Stand 1 januari	249.124	223.727
Resultaat boekjaar	174.758	89.109
Realisatie herwaardering	7.675	18.865
Mutatie herwaarderingsreserve	-167.503	-82.577
Stand 31 december	264.054	249.124

19.8.1 Herwaarderingsreserve

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

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 31 december 2020	731.265	16.945	748.210
Mutaties 2021			
Mutatie door herclassificatie:	64	-64	-
Realisatie door verkoop	-3.103	-956	-4.059
Realisatie door sloop	-3.487	-	-3.487
Overige mutaties	-	-129	-129
Mutatie door herwaardering	163.075	4.428	167.503
Totaal	156.549	3.279	159.828
Stand 31 december 2021	887.815	20.224	908.039
	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 1 januari 2020	668.844	15.654	684.498
Mutaties 2020			
Mutatie door herclassificatie:	549	-549	-
Realisatie door verkoop	-1.458	-626	-2.084
Realisatie door sloop	-17.306	-	-17.306
Overige mutaties	-	-101	-101
Mutatie door herwaardering	80.636	2.567	83.203
Totaal	61.421	1.291	63.712
Stand 31 december 2020	731.265	16.945	748.210

In de vergelijkende cijfers is de mutatie door herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie aangepast a.g.v. uniformering van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van de woningen van WBSS.

19.9 Voorzieningen

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

	Onrendabel investering nieuwbouw en herstructure ring	Latente belastingver plichting	Overige voorzienin gen	Totaal
Stand 1 januari 2021	4.284	39	310	4.633
Mutaties 2021				
Dotatie	8.598	-	46	8.644
Vrijval	-1.246	-39	-127	-1.412
Uitgaven	-9.830	-	-13	-9.843
Totaal	-2.478	-39	-94	-2.611
Stand 31 december 2021	1.806	-	216	2.022
< 1 jaar	1.806	-	216	
< 5 jaar				
> 5 jaar				

19.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening wordt aangewend door onrendabele investeringen die plaatsvinden in het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit betreft zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten. In 2021 is er voor nieuwbouwprojecten €3,3 miljoen aangewend van de voorziening. Voor de renovatieprojecten met energiebesparende maatregelen is in 2021 voor een totaal van €6,5 miljoen aangewend uit de voorziening.

Ultimo boekjaar is er voor de volgende projecten een voorziening:

	31-12-2021
<i>Renovatieprojecten met energiebesparende maatregelen:</i>	
Pascalplein 36 woningen, Schoonhoven	420
Toccata 33 woningen, Krimpen aan den IJssel	1.229
Wilhelminastraat 24 woningen, Lekkerkerk	157
	<hr/>
	1.806

19.9.2 Overige voorzieningen

In de overige voorzieningen zijn de verplichting opgenomen voor loopbaanontwikkeling, de persoonlijke loopbaanbudgetten van alle personeelsleden en een voorziening voor contractbeëindiging voor personeelsleden waarvan het contract beëindigd is en per ultimo boekjaar niet meer werkzaam waren bij QuaWonen. De voorziening contract beëindiging is in 2021 vrijgevallen.

De mutaties zijn in onderstaand overzicht samengevat:

	Voorziening Loopbaanver plichtingen	Voorziening contractbeëind iging	Totaal
Stand 1 januari 2021	200	110	310
Mutaties 2021			
Dotatie	46	-	46
Vrijval	-17	-110	-127
Uitgaven	-13	-	-13
Totaal	16	-110	-94
Stand 31 december 2021	216	-	216
< 1 jaar	216		
< 5 jaar			
> 5 jaar			

19.10 Langlopende schulden

19.10.1 Schulden aan overheid en banken

	2021	2020
Schulden aan overheid en banken:		
Overheid	145	158
Banken	337.414	314.239
Boekwaarde per 1 januari	337.559	314.397
Bij: Nieuwe leningen	32.777	60.865
Af: aflossingen	-21.736	-37.703
Totaal mutaties boekjaar	11.042	23.162
Overheid	131	145
Overheid, aflossing komend boekjaar	-14	-14
Banken	348.470	337.414
Banken, aflossing komend boekjaar	-23.223	-24.897
Agio Vestia lening	4.315	-
Agio Vestia lening aflossing komend boekjaar	-97	-
Boekwaarde per 31 december	329.582	312.648
<i>Looptijd < 5 jaar</i>	60.082	78.587
<i>Looptijd > 5 jaar</i>	288.519	258.972

Nog niet opgenomen deel roll over leningen

Ultimo boekjaar zijn er twee roll over leningen ter hoogte van €10 miljoen, waarvan 5 miljoen niet is opgenomen.

Leningruil Vestia

QuaWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.777.456 en een rente van 0.535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.777.456, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4.86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.092.277. Het verschil tussen de reële

waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Marktwaarde

De totale leningenportefeuille van € 353 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. Ultimo boekjaar zijn er geen complexen hypothecair bezwaard door derden.

De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 415 miljoen. De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 23 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Nog te ontvangen leningen

Op balansdatum zijn er geen leningen afgesloten met een stortingsdatum in de toekomst.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo boekjaar is 1.462% (inclusief roll-over leningen). QuaWonen heeft het renterisico van de roll-over leningen afgedekt met renteswaps voor de gehele resterende looptijd van deze leningen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille, rekening houdend met deze renteswaps, is ultimo boekjaar 1.675 %.

Duration

De duration van de lening portefeuille is 12,6 jaar.

De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve. Hierbij worden leningen die in de toekomst worden gestort niet meegenomen en renteconversies meegenomen voor zover deze bekend zijn. Van basisrenteleningen wordt alleen de basisrente (dus exclusief opslag) meegenomen tot einde looptijd. Daarnaast is de duration van roll-over leningen nul.

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

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Reguliere aflossingen	737	755	599	649	493	3.233
Aflossing Agio Vestia lening	97	97	98	98	99	490
Eindaflossingen	22.500	15.000	174	13.000	6.172	56.848
Renteconversies	-	2.624	10.000	-	-	12.624
Herz. opslag basisrente/ roll over	25.000	7.500	7.500	-	-	40.000
Renterisico	<u>48.334</u>	<u>25.976</u>	<u>18.372</u>	<u>13.748</u>	<u>6.765</u>	<u>113.195</u>
Roll over leningen	35.000	25.000	15.000	15.000	15.000	105.000
Gehedged	-20.000	-10.000	-	-	-	-30.000
Renterisico	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>75.000</u>

19.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Stand 1 januari	32.873	33.123
Mutaties		
Mutaties teruggekocht	-2.309	-2.543
Waardeverandering	3.964	2.293
Subtotaal	1.655	-250
Stand 31 december	34.528	32.873

Ultimo 2021 zijn er nog 144 woningen onder Koopgarant (2020: 154). Ultimo boekjaar zijn er geen aanvragen tot terugkoop in behandeling, waarvan het transport in 2022 wordt verwacht.

19.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. QuaWonen heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 4 miljoen. Ultimo 2021 is er geen geld opgenomen van de kredietfaciliteit. Bij de ING loopt er nog een kredietfaciliteit van € 0,1 miljoen met een beperking alleen voor vastgoed. Ultimo 2021 is er geen geld opgenomen van deze kredietfaciliteit.

De schulden ter zake van pensioenen heeft betrekking op de nog te betalen pensioenpremies aan de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan de overheid		
<i>Gemeente Krimpen a/d IJssel</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	13	13
. overig	31	-
<i>Gemeente Krimpenerwaard</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	1	1
. overig	-	-
Totaal	45	40
Schulden aan banken		
Kortlopend deel langlopende schulden	23.320	24.897
Totaal	23.320	24.897
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Handelscrediteuren	2.606	3.477
Totaal	2.606	3.477
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen		
Omzetbelasting	2.041	2.700
Loonbelasting en sociale premies	292	290
Pensioenpremie	74	113
Vennootschapsbelasting	11	-
Totaal	2.418	3.103

Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Nog af te rekenen stook en/of servicekosten met (oud) huurders	180	280
Totaal	180	280
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	3.133	3.386
Vooruit ontvangen huren	652	605
Vooruit ontvangen huur Kwintes	14	48
Nog uit te betalen vakantierechten	211	209
Nog te betalen opleidingskosten uit eindejaarsuitkering	18	15
Nog te betalen inzake onroerende zaken in ontwikkeling	1.037	744
Overig	236	276
Totaal	5.301	5.283

19.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

19.12.1 WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 8.751.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

19.12.2 Juridische zaken

Er zijn ultimo boekjaar geen lopende juridische geschillen.

19.12.3 Lijst van gehouden belangen

QuaWonen heeft 100% belang in QuaWonen Energie BV, gevestigd in Bergambacht. Tussen QuaWonen en de Energie BV bestaat een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. QuaWonen is hoofdelijk aansprakelijk voor fiscale schulden van de Energie BV. QuaWonen heeft geen garantstelling afgegeven voor eventuele schulden van groepsmaatschappijen.

19.12.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van €3,0 miljoen (2020: €24,3 miljoen).

19.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2021 nihil (2020: nihil). De verplichting van het onderhoudsdeel van de renovatieprojecten bedraagt €0,7 miljoen.

19.12.6 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 178 duizend. Hiervan heeft € 90 duizend een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 88 duizend een looptijd tot 5 jaar.

Soort verplichting	Einde contract	Verplichting per jaar	Verplichting tot 1 jaar	Verplichting 1-5 jaar	Totaal
Huren kantine	30-04-2025	26.350	26.350	61.483	87.833
Huur frankeermachine	19-12-2023	6.295	6.295	6.295	12.590
Bedrijfsauto's (leaseplan)	25-04-2023	24.589	24.589	7.831	32.420
Bedrijfsauto's (leaseplan)	28-05-2023	29.624	29.624	12.147	41.771
Leaseauto (Leaseplan)	01-05-2022	3.353	3.353	-	3.353
Totaal		90.211	90.211	87.756	177.967

19.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Oorlog tussen Rusland en Oekraïne

In februari 2022 is een oorlog uitgebroken tussen Rusland en Oekraïne. De gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering van QuaWonen zijn nog lastig te voorspellen. Maar mogelijk heeft deze situatie gevolgen voor de prijzen van grondstoffen en materialen. Ook voor de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne zal mogelijk er een beroep op QuaWonen kunnen worden gedaan.

Cyberaanval op systeem QuaWonen

Op 27 maart 2022 is er een cyberaanval op het systeem van QuaWonen ontdekt. Er is direct actie ondernomen om de systemen, gegevens en back-ups veilig te stellen. Op moment van schrijven (1 april 2022) weten we nog niet precies wat de omvang en impact van deze aanval is. Dit wordt nog nader onderzocht.

In ons systeem slaan wij allerlei gegevens op. Wij weten nog niet of deze gegevens (of delen ervan) zijn ingezien of ontvreemd. Mogelijk is hier sprake van een datalek. Uit voorzorg hebben wij hierover gecommuniceerd (zowel intern als extern), hebben wij melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Zodra het forensisch onderzoek uitgevoerd is zal ook aangifte worden gedaan bij de politie. Ook hebben alle huurders van QuaWonen een brief op hun huisadres ontvangen.

Ons systeem is door deze aanval tijdelijk niet beschikbaar. Er is op dit moment nog geen zicht op wanneer dit hersteld is. Dit betekent dat wij onze dienstverlening tot die tijd hierop moeten aanpassen. Wij doen er alles aan om onze dienstverlening, al dan niet op alternatieve wijzen, zo goed als mogelijk door te laten gaan.

In het volgende jaarverslag doen wij verslag van de uiteindelijke omvang en impact van deze aanval.

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening

20.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	58.615	57.988
Onroerende zaken niet zijnde woningen	692	681
	<u>59.307</u>	<u>58.669</u>
Af: huurderving wegens leegstand	305	493
huurderving wegens tijdelijke verhuur	116	247
Huurderiving wegens ter beschikking stellen buurtkamers	147	147
huurderving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	21	-11
	<u>58.718</u>	<u>57.793</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
	58.718	57.793
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.435	1.464
Onroerende zaken niet zijnde woningen	431	432
	<u>1.866</u>	<u>1.896</u>
Af: huurderving wegens leegstand	28	29
Huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	-	-1
	<u>1.838</u>	<u>1.868</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
	1.838	1.868
Totaal huuropbrengsten	<u>60.556</u>	<u>59.661</u>

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 was 0,0% (2020: 2,6%).

De mutatie van de te ontvangen netto huur van € 0,6 miljoen is voornamelijk toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging (€ 740 duizend), de oplevering van nieuwbouw (€ 720 duizend), harmonisatie (€ 250 duizend), desinvestering, sloop en verkoop (-€ 900 duizend) en overig (-€ 210 duizend).

20.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	986	932
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	8	10
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>978</u>	<u>922</u>

20.2 Lasten servicecontracten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	966	942
Totaal servicecontracten	<u>966</u>	<u>942</u>

20.2 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toerekende personeelslasten	2.076	1.998
Toegerekende lasten	682	712
Contributie landelijke federatie	67	45
Overige kosten t.b.v. de verhuur	282	317
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.107</u>	<u>3.072</u>

De lasten verhuur en beheer zijn nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar, een kleine daling van € 200 duizend (-7%) is voornamelijk toe te delen aan de daling van de toegerekende personeelslasten.

20.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.714	14.905
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	7.415	8.444
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>21.129</u>	<u>23.349</u>
Toegerekende kosten	1.993	1.957
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>23.122</u>	<u>25.306</u>

De toegerekende kosten bestaan voor € 1,4 miljoen uit personeelskosten en voor € 0,6 miljoen uit overige beheerskosten.

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud (cyclisch)	6.175	6.770
Planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten (cyclisch)	6.110	7.085
Contractonderhoud (cyclisch)	1.429	1.198
Mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.585	3.517
Reparatieonderhoud (niet cyclisch)	4.830	4.779
Totaal onderhoudslasten	<u>21.129</u>	<u>23.349</u>

Het planmatig onderhoud kent jaarlijks fluctuaties in verband met de aard van de werkzaamheden die gedaan worden en welke complexen er opgepakt worden. Het gevelonderhoud (schilderwerk en kozijnen) kent een grote mate van voorspelbaarheid omdat deze werkzaamheden binnen het RGS vallen. Voor deze werkzaamheden zijn meerjarig scenario's bepaald en ingerekend in de MJOB. Jaarlijks ligt dat bedrag rond de € 4 miljoen. Het planmatig onderhoud is niet volledig conform begroting uitgevoerd, voornamelijk als gevolg van Covid-19 en weersomstandigheden. Het actualiseren van de energielabels is doorgeschoven naar 2022 in verband de nieuwe regelgeving en een tekort aan opgeleid personeel.

De stijging van de uitgaven van het contractonderhoud is toe te wijzen aan een nieuw contract voor de collectieve verwarmingsinstallaties.

De stijging van het niet cyclisch reparatieonderhoud komt voornamelijk door vervangingen van CV installaties die niet voorzien waren, het niet cyclisch mutatieonderhoud laat juist een daling zien, voornamelijk door minder mutaties.

20.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verhuurderheffing	8.082	8.795
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	21	20
Zakelijke lasten	3.357	3.315
Verzekeringen	223	235
Erfpacht	1	1
VvE bijdrage woningen	158	161
Mutatie voorziening overige debiteuren	-14	22
Overige kosten exploitatie bezit	-103	615
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>11.725</u>	<u>13.164</u>

De daling van de overige kosten exploitatie bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere verhuurderheffing, het volledig afschrijven van de verwarmingsdiensten in het voorgaand boekjaar van bijna € 400 duizend en het alsnog ontvangen in 2021 van afgeboekte vordering op DIGH in 2020 (€ 163 duizend).

20.5 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengst verkopen	165	377
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	124	-276
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling</i>	41	101
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>41</u>	<u>101</u>

In 2021 is de laatste grondpositie bollocatie verkocht (2020: één grondpositie en één koopwoning). De toegerekende organisatiekosten aan verkocht vastgoed in ontwikkeling bedraagt nihil (2020: nihil).

20.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengst verkopen	8.592	4.341
Af: Boekwaarde	-5.730	-2.579
Af: Verkoopkosten	-134	-89
Subtotaal verkoopresultaat	2.728	1.673
Toegerekende organisatiekosten	-97	-100
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>2.631</u>	<u>1.573</u>

Nadere toelichting op het verkoopresultaat

De verkopen uit bestaand bezit betroffen in 2021 12 woningen uit exploitatie en 13 uit voorraad. (2020: 13 woningen). Van de terug gekochte koopgarantwoningen zijn in 2021 11 woningen verkocht (2020: 6), er is geen BOG (2020: geen) verkocht.

20.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

Overige waardeverandering vastgoed	2021	2020
Waardeverandering nieuwbouw huur DAEB-vastgoed	-2.249	2.401
Waardeverandering renovatie/verbetering DAEB-vastgoed	-5.267	-8.892
<i>Waardeverandering projectmatige investeringen</i>	-7.516	-6.491
Waardeverandering overige investering na eerste waardering DAEB-vastgoed	-159	-265
Waardeverandering sloop vastgoedportefeuille	-4.332	-20.678
Waardeverandering grondexploitatie	306	419
Afgeboekte projectkosten van projecten die geen doorgang vinden	-	-258
Waardeverandering overig, resultaat projectontwikkeling	-1.133	-1.173
Totaal overige waardeverandering	-12.833	-28.446

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille laat zich als volgt specificeren:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoedportefeuille	176.157	105.973
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB-vastgoedportefeuille	3.506	2.834
Niet-gerealiseerde waardeverandering herclassificatie	289	55
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering	179.952	108.862

De vergelijkende cijfers van de niet gerealiseerde waardeverandering van de daeb portefeuille is aangepast a.g.v uniformering van de berekeningswijze van de marktwaarde verhuurde staat van WBSS met QuaWonen. De aanpassing bedraagt €1,3 miljoen.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV vastgoed	4.532	2.730
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV terugkoopplicht	-3.964	-2.293
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkocht onder voorwaarden	568	437

20.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengst overige activiteiten		
VvE beheervergoedingen	127	126
Huuropbrengsten verhuur van dak tbv telecommunicatie	59	59
Qua Wonen Energie BV	12	12
Opbrengst zonnepanelen	60	22
Subtotaal opbrengsten overige activiteiten	258	219
Kosten overige activiteiten		
Beheerkosten VvE	-190	-209
Beheerkosten verhuur dak tbv telecommunicatie	-10	-10
Qua Wonen Energie BV	-11	-11
Subtotaal kosten overige activiteiten	-211	-230
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	<u>47</u>	<u>-11</u>

Op verzoek van een aantal telecom bedrijven heeft QuaWonen 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.

20.9 Overige organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestuur en management	901	1.562
Raad van Commissarissen	128	124
Personeel en organisatie	557	456
Jaarverslaggeving & control	883	846
Treasury	97	98
Toezicht Autoriteit woningcorporaties	26	49
Obligo WSW	210	-
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v leningruil Vestia	4.315	-
Totaal overige organisatiekosten	<u>7.117</u>	<u>3.135</u>

De stijging van €4,5 miljoen van de overige organisatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijk bijdrage a.g.v de leningruil Vestia en de obligo betaling aan het WSW.

Onder de toegerekende kosten jaarverslaggevingsactiviteiten zijn de kosten van de werkzaamheden in het boekjaar (ongeacht op welk boekjaar de werkzaamheden betrekking hebben) van de accountantsorganisatie Deloitte en Qconcepts opgenomen. Deze post bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarium controlerend accountant Deloitte		
Controle jaarrekening	163	138
Andere controle opdrachten	11	6
Totaal	<u>174</u>	<u>144</u>

	2021	2020
Honorarium controlerend accountant Qconcepts		
Controle jaarrekening	-	33
Fiscale adviesdiensten	-	12
Andere niet-controlediensten	21	115
Totaal	21	160

20.10 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Directe kosten leefbaarheid		
Toegerekende personeelskosten complex-buurtbeheer	388	485
Vergoeding huismeester uit servicekosten	-239	-207
Buurt en leefbaarheidsinitiatieven	74	172
Onderhoud	50	52
Overig leefbaarheid	19	16
Subtotaal	292	518
Toegerekende kosten overig	602	510
Totaal	894	1.028

20.11 Financiële baten en lasten

	2021	2020
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		
Vordering kopen naar wens	969	-
Subtotaal	969	-
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	122	124
Subtotaal	122	124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	146	76
Subtotaal	146	76
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-6.411	-7.202
Rentelasten rekening-courant	-37	-29
Borgstellingsvergoeding	-86	-78
Bemiddelingskosten	-19	-13
Bereidstellingsprovisie	-2	-10
Overige rentelasten	-3	-9
Subtotaal	-6.558	-7.341
Totaal	-5.321	-7.141

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel DAEB-vastgoed als niet-DAEB-vastgoed) € 122 duizend (2020: € 124 duizend) aan bouwrente geactiveerd.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1.675 % (2020: 1.964%).

20.12 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-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25%. De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acute belasting over boekjaar	-25	-172
Resultaat vennootschapsbelasting 2018		1
Mutaties in actieve latentie:		
Waarderingsverschil Vestia lening	550	-
Waarderingsverschil afschrijvingen	-2.116	-255
Ingerekende verliesverrekening	-3.384	60
Opwaarderingspotentieel	39	158
Totaal	<u>-4.936</u>	<u>-208</u>

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,243% (2020:1,473%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 2,8 % (2020: 0,2%).

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Commerciële resultaat voor VPB	179.687	89.310
Resultaat deelneming	7	6
Subtotaal	<u>179.694</u>	<u>89.316</u>
Aanpassingen naar fiscale waardering		
Af:		
Correctie verkoopresultaat vastgoed	-192	-635
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	-83	-88
Fiscale afschrijving op activa	-805	-1.090
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-87	-90
Fiscale afschrijving activa ten dienste van	107	-484
Activeringen die fiscaal als onderhoud kwalificeren	-866	-6.894
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-180.520	-109.299
Correctie waardeverandering financieel vaste activa	-969	-
Correctie overige voorzieningen	-81	-184
Bij:		
Opwaardering bestaand bezit	159	4.281
Commerciële afschrijving	-	435
Correctie waardeverandering materiële vaste activa	9.901	27.012
Volkshuisvestelijke bijdrage vestiaideal	2.158	-
Subtotaal	<u>-171.278</u>	<u>-87.036</u>

Extracomptabele verschillen:

Aftrekbeperking gemengde kosten	19	17
Herinvesteringsreserve	-2.642	-1.106
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-10	7
ATAD	1.968	5.475
Subtotaal	-665	4.393
Totaal	7.751	6.673

Als gevolg van de invoering van ATAD per 1 januari 2019 is hier terecht door QuaWonen rekening mee gehouden bij het bepalen van de fiscale positie. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst – indien hiertoe de mogelijkheid bestaat – alsnog te verrekenen. In basis is hier sprake van een tijdelijk te waarden verschil. Gezien de hoge onzekerheid dat verrekening zal plaats vinden is hier vanuit voorzichtigheid geen latentie voor gevormd.

Het fiscale resultaat kan worden verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Hierdoor is de acute belastingplicht nihil voor het deel van QuaWonen. Voor het aandeel in het resultaat van WBSS volgt een acute belastingplicht van €25 duizend. Per eind 2021 heeft QuaWonen nog een totaal compensabel verlies van € 19.860 duizend.

De definitieve aangifte 2019 is in 2021 ingediend, de aangifte 2020 wordt in 2022 ingediend.

20.13 Resultaat deelnemingen

Het resultaat op de deelneming in QuaWonen Energie BV bedraagt € 7 duizend (2020: € 6 duizend).

21. Overige toelichtingen

21.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lonen en salarissen	4.949	4.903
Ontvangen ziekengeld	-33	-28
Subtotaal	<u>4.916</u>	<u>4.875</u>
Sociale lasten	813	807
Pensioenlasten	595	751
Inleen personeel	537	1.114
Overige personeelskosten	335	462
Totaal	<u><u>7.196</u></u>	<u><u>8.009</u></u>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	818	1.122
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	1.245	1.286
Strategie en Participatie	448	542
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	1.856	2.065
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	2.829	2.994
Totaal	<u><u>7.196</u></u>	<u><u>8.009</u></u>

Ultimo boekjaar waren er 95 werkzame werknemers (2020: 92), berekend op fulltime basis 86,69 fte (2020:82,94 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2021 is 86,15 (2020: 83,38). Er zijn geen medewerkers van QuaWonen buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	7,17	6,23
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	16,06	14,96
Strategie en Participatie	5,36	5,14
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	21,62	21,08
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	35,72	35,96
Totaal	<u><u>85,93</u></u>	<u><u>83,37</u></u>

Ultimo 2021 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 118,8% (2020: 103,1%). Op langere termijn moet de dekkingsgraad 125% bedragen. SPW heeft hiertoe een herstelplan ingediend, met het bijgewerkte herstelplan verwacht het SPW eind 2023 de beleidsdekkingsgraad weer boven de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,6% te hebben.

21.2 Overige organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bedrijfslasten		
Personeelskosten	7.196	8.009
Overige bedrijfslasten	19.744	16.172
Totaal	<u>26.940</u>	<u>24.181</u>
Overige bedrijfslasten		
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheerskosten	926	685
Automatiseringskosten	1.129	1.039
Bestuurs- en toezichtkosten	128	141
Huisvestingskosten	316	327
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	2.499	2.192
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	3.359	3.315
Verzekeringen	171	184
Contributies	67	47
Saneringsheffing	-	-
Verhuurderheffing	8.082	8.794
Verhuurderbijdrage	21	21
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v leningruil Vestia	4.315	-
Obligo WSW	210	-
Heffing Autoriteit woningcorporaties	25	50
<i>Subtotaal heffingen</i>	16.250	12.411
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Diverse bedrijfslasten	995	1.569
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	995	1.569
Totaal	<u>19.744</u>	<u>16.172</u>

21.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	255	273
Software ERP systeem	191	196
Totaal	<u>446</u>	<u>469</u>

21.4 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB activiteiten

21.4.1 Gescheiden balans

	31-12-2021	
	DAEB	niet-DAEB
Actief	* € 1.000	* € 1.000
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	924	28
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.469.477	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	40.065
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.767	26.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.008	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.485.253	66.549
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.702	138
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	43.153	-
Latente belastingvordering	6.336	169
Overige vorderingen	1.503	962
Totaal van financieel vaste activa	50.992	1.131
Totaal van vaste activa	1.541.870	67.848
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	882	401
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	151
Overige voorraden	-	-
Totaal van voorraden	882	553
Vorderingen		
Huurdebiteuren	94	-
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	23
Overige vorderingen	33	-
Overlopende activa	265	-
Totaal van vorderingen	392	23
Liquide middelen	3.521	157
Totaal van vlottende activa	4.796	734
Totaal activa	1.546.666	68.582

	31-12-2021	
	DAEB	niet-DAEB
Passief	* € 1.000	* € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	880.008	28.030
Overige reserves	292.084	15.123
Totaal van eigen vermogen	1.172.092	43.153
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.806	-
Overige voorzieningen	209	6
Totaal van voorzieningen	2.015	6
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	117	
Schulden aan banken	329.464	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.122	25.406
Totaal van langlopende schulden	338.703	25.406
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	45	-
Schulden aan banken	23.320	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.606	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.418	-
Overige schulden	165	16
Overlopende passiva	5.301	-
Totaal van kortlopende schulden	33.855	16
Totaal passiva	1.546.666	68.582

	31-12-2020	
	daeb	niet-daeb
Actief	* € 1.000	* € 1.000
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	1.109	34
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.283.004	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	38.315
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.318	24.758
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.046	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.296.368	63.073
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.774	141
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.680	-
Latente belastingvordering	10.636	818
Overige vorderingen	1.125	687
Totaal van financiële vaste activa	53.441	1.505
Totaal van vaste activa	1.355.692	64.753
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.471	508
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	152
Overige voorraden	-	124
Totaal van voorraden	1.471	784
Vorderingen		
Huurdebiteuren	96	-
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	17
Overige vorderingen	54	-
Overlopende activa	188	-
Totaal van vorderingen	338	17
Liquide middelen	3.113	157
Som van de vlottende activa	4.922	958
Totaal activa	1.360.615	65.712

Passief	31-12-2020	
	daeb * € 1.000	niet-daeb * € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	725.301	22.908
Overige reserves	272.033	18.772
Totaal van eigen vermogen	997.334	41.680
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	4.283	-
Voorziening latente belastingen	39	-
Overige voorzieningen	300	11
Totaal van voorzieningen	4.622	11
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	131	-
Schulden aan banken	312.517	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.873	24.000
Overige schulden	78	-
Totaal van langlopende schulden	321.599	24.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	40	-
Schulden aan banken	24.897	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.477	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.103	-
Overige schulden	259	21
Overlopende passiva	5.284	-
Totaal van kortlopende schulden	37.060	21
Totaal passiva	1.360.615	65.712

21.4.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

	Daeb 2021	niet daeb 2021
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	58.718	1.838
Opbrengsten servicecontracten	946	32
Lasten servicecontracten	-933	-33
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.988	-120
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.704	-418
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.761	37
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.278	1.336
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	165
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-124
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	41
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.856	2.601
Toegerekende organisatiekosten	-58	-39
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.503	-2.226
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.295	336
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.767	-66
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	176.157	3.795
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	208	360
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.598	4.089
Opbrengst overige activiteiten	172	87
Kosten overige activiteiten	-133	-78
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	39	9
Overige organisatiekosten	-7.051	-66
Kosten omtrent leefbaarheid	-894	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	583	385
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	122	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.968	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.558	-3.870
Totaal van financiële baten en lasten	-1.884	3.438
Totaal van resultaat voor belastingen	177.380	2.308
Belastingen	-4.096	-841
Resultaat deelnemingen	1.474	7
Totaal van resultaat na belastingen	-2.622	-834
	174.757	1.474

	Daeb 2020	niet daeb 2020
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	57.793	1.868
Opbrengsten servicecontracten	893	28
Lasten servicecontracten	-914	-28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.964	-108
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.991	-314
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.629	-536
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.188	910
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	377
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-276
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	101
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.071	1.181
Toegerekende organisatiekosten	-62	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.641	-937
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.368	206
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.828	-618
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	106.009	2.853
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	186	251
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.367	2.486
Opbrengst overige activiteiten	142	77
Kosten overige activiteiten	-142	-88
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-	-11
Overige organisatiekosten	-3.051	-85
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.028	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	124	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.019	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.336	-959
Totaal van financiële baten en lasten	-6.193	-949
Totaal van resultaat voor belastingen	86.651	2.658
Belastingen	73	-279
Resultaat deelnemingen	2.385	6
Totaal van resultaat na belastingen	2.458	-273
	89.109	2.385

21.4.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(volgens de directe methode)

	Daeb 2021	Niet daeb 2021
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	58.582	1.829
Vergoedingen	842	45
Overige bedrijfsontvangsten	588	240
Ontvangen interest (uit operationele activiteit)	92	47
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	60.104	2.161
Uitgaven:		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.356	298
Onderhoudsuitgaven	20.604	332
Overige bedrijfsuitgaven	8.523	305
Betaalde interest	6.712	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	235	-
Verhuurdersheffing	8.082	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	177	-
Vennootschapsbelasting	-150	191
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	50.540	1.126
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.564	1.035
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	5.131	2.187
Verkoopontvangsten grond	-	165
Verkoopontvangsten na inkoop	937	2.042
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	6.068	4.394
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	14.564	-
Nieuwbouw koop	-	3
Verbeteruitgaven	11.917	297
Aankoop	1.516	1.253
Aankoop woningen(VOV) voor doorverkoop	759	-
Sloopuitgaven	1.221	6
Investeringen overig	187	-
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	30.165	1.559
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-24.097	2.835
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	3.869	-
Uitgaven verbindingen	-	3.869
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.869	-3.869
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.227	-1.035
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	34.777	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	23.628	-
Aflossing niet geborgde leningen	14	-
Wijziging kortgeldmutaties	64	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.171	-
Toename (afname) van geldmiddelen	408	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.113	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.521	157

(volgens de directe methode)

	Daeb 2020	Niet daeb 2020
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	57.863	1.868
Vergoedingen	927	32
Overige bedrijfsontvangsten	623	83
Ontvangen interest (uit operationele activiteit)	52	10
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	59.465	1.993
Uitgaven:		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.366	287
Onderhoudsuitgaven	22.636	270
Overige bedrijfsuitgaven	8.959	686
Betaalde interest	7.907	11
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	50	-
Verhuurdersheffing	8.795	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	239	-
Vennootschapsbelasting	-98	122
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	54.855	1.378
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.610	615
Investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.569	1.623
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	212
Verkoopontvangsten na inkoop	971	861
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	3.540	2.696
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	19.527	-
Nieuwbouw koop	-	250
Verbeteruitgaven	9.117	45
Aankoop	1.449	836
Aankoop woningen(VOV) voor doorverkoop	472	1.219
Sloopuitgaven	820	-
Investerings overig	224	6
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	31.609	2.356
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-28.069	339
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	954	-
Uitgaven verbindingen	-	-954
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	954	-954
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-27.115	-615
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	60.865	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	37.698	-
Aflossing niet geborgde leningen	13	-
Mutatie waarborgsommen	2	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.152	-
Toename (afname) van geldmiddelen	647	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.466	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.113	157

21.4.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb

21.4.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen 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. €1,4 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 43.1 miljoen.

21.4.4.2 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten

In de niet-daeb-tak exploiteren we 136 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van de geliberaliseerde woningen zijn er 51 woningen aangemerkt om na mutatie over te gaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we 176 parkeergelegenheden en 17 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 950 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

21.4.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Bedragen x € 1,-	P.J. van den Berk	D.F.A. Gerlof
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder a.i. WBSS	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/04 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?	nee	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 53.631	€ 140.427,28
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.192,00
<i>Subtotaal</i>	€ 53.631	€ 158.619,28
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 175.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 53.631	€ 158.619,28
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020		
Bedragen x € 1,-	P.J. van den Berk	D.F.A. Gerlof
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder a.i. WBSS	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	n.v.t.	01/04 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 103.891,62
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 17.037,99
<i>Subtotaal</i>		€ 120.929,61
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 126.229,51
<i>Bezoldigingsmaximum €168.000</i>		
<i>Aantal kalenderdagen 275 dagen</i>		
Totale bezoldiging	n.v.t.	€ 120.929,61

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

Bedragen x € 1,-		W.Stribos
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder a.i. QW
Kalenderjaar		2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)		01/01 – 31/03
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		3
Aantal gewerkte uren in het kalenderjaar		408
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€193
Maxima op basis van de normbedragen per maand		€ 73.900
Individueel toepasselijk maximum op basis van het maximale uurtarief		€170.748
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief?		Ja €145
Bezoldiging in de betreffende periode		€ 59.924,48
Bezoldiging in de gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 132.517,60
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Bezoldiging		€ 132.517,60
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.

Bedragen x € 1,-		P.J. van den Berk	
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder a.i. WBSS	
Kalenderjaar		2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)		01/01 – 31/03	01/04 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		3	9
Aantal gewerkte uren in het kalenderjaar		220	592
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€ 199	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand		€ 63.000	€ 221.700
Individueel toepasselijk maximum op basis van het maximale uurtarief		€ 43.780	€ 114.256
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief?		Ja €150	Ja €150
Bezoldiging in de betreffende periode		€ 33.000	€ 89.618,93
Bezoldiging in de gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 33.000	€ 89.618,93
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			
Bezoldiging		€ 33.000	€ 89.618,93
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

21	Bedragen x € 1,-	J.F. de Leeuw	S.A. van der Steen	S.A. van der Steen
				<i>Lid, vice voorzitter QW</i>
Functiegegevens		<i>Voorzitter QW</i>	<i>Voorzitter QW</i>	<i>voorzitter QW</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 -30/04	01/05 -31/12	01/01 -30/04
Bezoldiging				
Bezoldiging		€ 6.750	€ 13.500	€ 4.516,67
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 8.630	€ 17.620	€ 5.753
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		€ 6.750	€ 13.500	€ 4.516,67
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020				
Bedragen x € 1,-	J.F. de Leeuw	S.A. van der Steen	S.A. van der Steen	
				<i>Lid, vice voorzitter QW</i>
Functiegegevens		<i>Voorzitter QW</i>	<i>Voorzitter QW</i>	<i>voorzitter QW</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 -31/12	-	01/01 -31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		€ 19.400	-	€13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 25.200	-	€ 16.800
Bedragen x € 1,-	B. de Vries	J.Sanders	B.G.A.M. van Os	
	<i>Lid, voorzitter audit cie.QW</i>	<i>Lid QW</i>	<i>Lid QW</i>	
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020				
Bedragen x € 1,-	B. de Vries	J.Sanders	B.G.A.M. van Os	
	<i>Lid, voorzitter audit cie.QW</i>	<i>Lid QW</i>	<i>Lid QW</i>	
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/05 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		€ 13.000	€ 13.000	€ 8.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 16.800	€ 16.800	€ 11.246

Bedragen x € 1,-	D. den Ouden	D. den Ouden	J.J. Manusama
Functiegegevens	<i>Lid QW</i>	-	-
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	-	-

Bezoldiging

Totale bezoldiging	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€ 13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1,-	D. den Ouden	D. den Ouden	J.J. Manusama
Functiegegevens	<i>Lid QW</i>	<i>Trainee QW</i>	<i>Lid QW</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/05 - 31/12	01/01 - 30/04	01/01 - 14/04

Bezoldiging

Totale bezoldiging	€ 8.667	€ 1.300	€ 3.792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.246	€ 5.554	€ 4.820

Bedragen x € 1,-	B.J. van Rij	B.A. Spelbos	J.M. Hennepe Stolk
Functiegegevens	<i>Voorzitter WBSS</i>	<i>Voorzitter WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	-	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging	-	€ 11.400	€ 7.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	€ 14.700	€ 9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		€ 11.400	€ 7.650
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1,-	B.A. B.J. van Rij	B.A. Spelbos	J.M. Hennepe Stolk
Functiegegevens	<i>Voorzitter WBSS</i>	<i>Voorzitter WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 23/03	10/06 - 31/12	01/01 - 31/12

Bezoldiging

Totale bezoldiging	€ 1.375,85	€ 5.159,77	€ 6.451,80
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.197,54	€ 7.897,54	€ 9.400,00

Bedragen x € 1,-	B.F.C. Giebers	B.F.C. Giebers
Functiegegevens	<i>Lid WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	08/10 - 31/12	01/01 - 12/09
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	€ 1.912	€ 5.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 2.450	€ 7.350
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 1.912	€ 5.738
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020		
Bedragen x € 1,-		B.F.C. Giebers
Functiegegevens		<i>Lid WBSS</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 -31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging		€ 6.551,84
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 9.400,00

Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

22. Ondertekening

Origineel getekend te Bergambacht, 10 juni 2022

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur QuaWonen:

De heer Ir. D.F.A Gerlof
Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen QuaWonen:

Mevrouw S.A. van der Steen
Voorzitter

De heer Mr. B. de Vries
Vicevoorzitter

Mevrouw B.G.A.M. van Os MA HRM

Mevrouw Ir. J.B. Sanders

De heer drs. D. den Ouden

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting QuaWonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting QuaWonen te Bergambacht gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting QuaWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel 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. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.180.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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 zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting QuaWonen en haar omgeving, de componenten van het internebeheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het internebeheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het internebeheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van internebeheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante internebeheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting QuaWonen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de financiële administratie, controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgen geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting QuaWonen door inlichtingen in te winnen bij de financiële administratie en het lezen van notulen en rapporten van de controller alsook op basis van onze kennis van de huishouding.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting QuaWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 8.1 'visie en beleid' van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting QuaWonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk 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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.510 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting QuaWonen. Stichting QuaWonen past voor het overgrote deel (€ 1.505 miljoen) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 74 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting QuaWonen. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardstijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting QuaWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 91 tot en met 95 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting QuaWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 95 tot en met 97 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting QuaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting QuaWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat effect heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 97 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, 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 niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting QuaWonen vanaf de controle van het boekjaar 2017 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 10 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA