

Volkshuisvestingsverslag  
en Jaarrekening 2021

**Woondiensten Enkhuizen**

Digitaal ondertekend door:  
margriet zonneveld - hoogland...  
23 juni 2022 16:22 +02:00...



## Inhoudsopgave

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR .....	4
1.1	PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN .....	4
1.2	VERBETERING STEEDS MEER ZICHTBAAR .....	4
1.3	KANS IN TIJDEN VAN CORONA .....	5
1.4	2021 IN HET KORT .....	5
1.5	BESLUITVORMING .....	6
1.6	GOVERNANCE .....	7
1.7	REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE .....	7
1.8	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	7
1.9	IN CONTROLE VERKLARING .....	8
2	WENSPORTEFEUILLE .....	9
2.1	REALISATIE BEGROTING 2021 .....	9
2.2	NIEUWE PROJECTEN VANAF 2022 .....	9
3	ONDERHOUD .....	13
3.1	DUURZAME AMBITIE VERHOOGD .....	13
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD .....	19
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK .....	19
4.2	HUURBELEID .....	19
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING .....	20
4.4	SOCIALE LEEFBAARHEID .....	23
5	PERSONEEL & ORGANISATIE .....	25
5.1	ORGANISATIE .....	25
5.2	PERSONEEL .....	25
5.3	BEHEERKOSTEN .....	27
6	FINANCIËN .....	29
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS .....	29
6.2	VASTGOEDSTURING FINANCIËL .....	29
6.3	FINANCIËLE KENGETALLEN .....	30
6.4	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES .....	31
6.5	MARKTWAARDE .....	32
6.6	BELEIDSWAARDE .....	32
6.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE .....	34
7	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) .....	37
7.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2021 .....	37
7.2	AUTORITEIT WONINGCORPORATIES .....	37
7.3	GOVERNANCE .....	38
7.4	PERMANENTE EDUCATIE .....	39
7.5	VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL .....	40
7.6	VERSLAG VANUIT DE KLANKBORDFUNCTIE .....	41
7.7	VERSLAG AUDITCOMMISSIE .....	41
7.8	BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN .....	42
7.8.1	<i>Verlag vanuit de toezichthoudende rol .....</i>	<i>43</i>
7.8.2	<i>Functieprofiel RvC leden: .....</i>	<i>45</i>
7.8.3	<i>Samenstelling en rooster van aftreden .....</i>	<i>46</i>
7.8.4	<i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen) .....</i>	<i>46</i>

7.9	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....	47
7.10	SLOTVERKLARING.....	47
<b>8</b>	<b>JAAARREKENING .....</b>	<b>48</b>
8.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING .....	48
8.2	WINST- EN VERLIESREKENING .....	50
8.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE) .....	51
8.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	53
8.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	55
8.6	TOELICHTING OP DE BALANS.....	65
8.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING .....	75
<b>9</b>	<b>VERLICHT REGIME.....</b>	<b>87</b>
9.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	87
9.2	KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB .....	88
<b>10</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>90</b>
10.1	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING.....	90
10.2	ONDERTEKENING BESTUUR .....	90
10.3	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	90

## Algemene gegevens

<b>Gegevens rechtspersoon</b>	
Naam	Stichting Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5 1602 DG Enkhuizen
Email	<a href="mailto:info@welwonen.nu">info@welwonen.nu</a>
Website	<a href="http://www.welwonen.nu">www.welwonen.nu</a>
Datum oprichting	1-1-1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
Aantal woningen per 31-12-2021	2.223
Handelsregister KvK Alkmaar	36000577
Datum laatste wijziging statuten	9-4-2019
BTW nummer	0028.61.331.B.01
Nationaal Register Volkshuisvesting	NRV 15836
Instellingsnummer	L1737
Samenwerking	Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (KvK 37126631) een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) handelend onder de naam Welwonen.

## 1 Verslag van het bestuur

### 1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

De stichtingen Welzijnswerk en Woondiensten Enkhuizen (WWE en WDE) hebben sinds juli 2006 dezelfde directeur-bestuurder. Dat is ministerieel goedgekeurd in 2009. Beide rechtspersonen zijn met behoud van hun juridische zelfstandigheid en gescheiden geldstromen bekend onder de naam Welwonen. Een organisch bondgenootschap met een overlappende doelgroep. Het belang bij deze twee-eenheid is dat beide stichtingen beter profiteren van elkaars sterke punten; financiële - en sociaal maatschappelijke professionaliteit. Bovendien resulteert dit in een betere afstemming van werkzaamheden en efficiënt beheer van de welzijnsaccommodaties.

De doelstelling van Welwonen is voor iedereen passend en betaalbaar wonen bereikbaar maken in een buurt waar men zich thuis voelt. Welwonen geeft daar invulling aan in Enkhuizen via de volkshuisvestelijke taken van Woondiensten Enkhuizen in samenwerking met Welzijnswerk Enkhuizen.

### 1.2 Verbetering steeds meer zichtbaar

De organisatietransformatie heeft zich in 2021 vertaald naar een betere prestatie. Het onafhankelijk uitgevoerde tevredenheidsonderzoek door KWH laat zien dat huurders Woondiensten Enkhuizen inmiddels waarderen met een 7,2. In de Aedes Benchmark is een stijgende lijn te zien. Het oordeel van de huurders is positief gestegen van een C naar een B en ten aanzien van duurzaamheid is de score gestegen van een C naar een A.

De externe toezichthouder ziet een gelijke positieve ontwikkeling. De Autoriteit wonen (Aw) heeft in haar Governance inspectie complimenten gemaakt voor de voortvarendheid waarmee nu bestuurlijk richting wordt gegeven aan de organisatie. Zij stelt dat verbetering duidelijk zichtbaar is. Daarnaast ziet het Aw dat eerdere verbeterpunten actief zijn opgepakt en dat de verbetering op het gebied van cultuur is ingezet.

#### Nog genoeg te doen

Hoewel deze resultaten ons vertrouwen geven dat de juiste weg is ingeslagen, zien wij als lerende organisatie nog voldoende ontwikkelpunten. Voorop staat dat wij tegemoet willen komen aan de vraag naar extra woningen. Daarvoor dienen wij tot realisatie van projecten te komen in partnership met de gemeente. Daarnaast blijft het streven om het huurdersoordeel, dat nu op het landelijk gemiddelde ligt, verder te verbeteren. Op 10 van de 13 onderdelen van de Aedes Benchmark scoort Woondiensten Enkhuizen in 2021 op of boven het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd ligt de waardering van nieuwe huurders met een 7,1 onder het landelijk gemiddelde en wordt ook de ervaren woningkwaliteit met een 6,9 net onder het gemiddelde van 7,0 gewaardeerd. Dat vraagt ook in 2022 een doorontwikkeling van de organisatie

**Tabel 1 Onafhankelijk Huurdersonderzoek (KWH)**

Prestatieveld	2021
Dienstverlening nieuwe huurder	6,8
Staat nieuwe woning	6,3
Dienstverlening reparatie	7,7
Duur/ periode reparatie	7,2
Resultaat reparatie	8,1
Dienstverlening vertrekkende huurder	7,7
Algemene kwaliteit woning	6,9
Algemene kwaliteit buurt	6,8
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,19</b>

Tabel 2 Aedes Benchmark

Prestatieveld	Woondiensten Enkhuizen	Gemiddelde corporaties	Deelscore	Oordeel
<b>Huurdersoordeel</b>				<b>B</b>
<i>Nieuwe huurders</i>	7,1	7,7	C	
<i>Huurders met reparatieverzoek</i>	7,8	7,7	B	
<i>Vertrokken huurders</i>	8,2	7,6	A	
<b>Bedrijfslasten</b>	€ 863	€ 846		<b>B</b>
<b>Duurzaamheid</b>				<b>A</b>
Energielabelwaarde KWH/m2	1,81	1,96	A	
Co2 uitstoot werkelijk gasverbruik per kg/m2	17,5	18,6	A	
Isolatieprestatie KWH/m2	25,9	48,0	A	
<b>Onderhoud &amp; verbetering</b>				<b>B</b>
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 1.805	€ 2.727	A	
Technische woningkwaliteitsindex	181,1 kWh/m2	205 kWh/m2	A	
Ervaren woonkwaliteit	6,9	7,0	C	
<b>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</b>				
Ontwikkeling totale voorraad	0,1%	0,2%	-	
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens	-0,5%	-1,3%	-	
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	87,6%	84,5%	-	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	83,1%	80,4%	-	
<b>Beschikbaarheid</b>				<b>B</b>
Huurprijs	€ 567	€ 561	-	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,4%	3,2%	-	
Verhouding huur/maximaal toegestane huur	67,4%	70,8%	-	
<b>Betaalbaarheid</b>				<b>B</b>
Toewijzingen < passend toewijzen grens	66,9%	75,0%	-	
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	77,5%	80,6%	-	
<b>Huisvesting doelgroepen</b>				<b>C</b>

### 1.3 Kans in tijden van Corona

Vanwege de wisselende Coronamaatregelen en het effect daarvan enerzijds op de beperktere openstelling van kantoor en anderzijds op de collega's is ervoor gekozen juist deze periode te gebruiken de sterk verouderde kantoor situatie te verbeteren. De nieuwe situatie biedt meer gelegenheid voor gesprekken met huurders, voldoet aan veiligheidseisen en ARBO wetgeving. Het meeste meubilair heeft een nieuwe bestemming gekregen bij sociale organisaties. Het restant is naar een bedrijf dat gespecialiseerd is in het opknappen van oud kantoormeubilair, zodat het weer een nieuw leven krijgt. In samenspraak met collega's is gekozen voor het faciliteren van hybride werken en zijn duurzame en natuurlijke materialen gebruikt. Zo zijn de stoelen bijvoorbeeld gemaakt van gerecyclede petflessen en zijn de afwerkingen van ongelakt en duurzaam geteeld hout.

### 1.4 2021 in het kort

#### Samenvatting activiteiten

In 2021 hebben wij de volgende maatschappelijke prestaties verricht;

- Groot onderhoud (verduurzaming) verricht aan 19 woningen;
- 1.270 woningtekeningen verwerkt volgens de NEN 2580. Rest volgt in 2022;
- Ons gehele bezit kwalitatief beoordeeld volgens de NEN 2767;
- Prestatieafspraken opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuizen;
- 6 badkamerrenovaties en 60 keukenrenovaties;

- 95 woningen omgezet naar elektrisch koken;
- Het streefhuurpercentage bedraagt 65,4% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Deelname aan KWH-huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

#### Verlagen en niet verhogen huren

In april 2021 zijn de huurprijzen van 176 huishoudens eenmalig verlaagd. Daarmee zijn de huurprijzen in lijn met landelijk beleid in verhouding gekomen tot het inkomen. Deze huurverlaging bedraagt op jaarbasis € 90.682. In juli zijn de huren niet verhoogd. Dit heeft een negatieve financiële impact van € 203.000 op jaarbasis. De inflatie bedroeg 1,3%. Daartegenover deze verlaging en bevroering stond een verlaging van het tarief van de Verhuurderheffing Er is in 2021 wel huurharmonisatie toegepast na woningmutatie. De huurprijzen zijn geharmoniseerd naar het voor de woning geldende streefhuurpercentage.

#### Uitvoering onderhoud

Het tweede jaar met Corona heeft invloed gehad op de uitvoering van onderhoud. Enerzijds omdat huurders aangaven geen of beperkt bezoek te willen ontvangen, anderzijds omdat bij uitvoerende partijen en onze eigen organisatie sprake was van ziekteverzuim. Als gevolg daarvan is in 2021 voor € 914.000 aan opdrachten verstrekt die in 2022 zullen worden uitgevoerd. In 2022 wordt ingezet op het inhalen van deze werkzaamheden.

In de Asterstraat zijn 19 woningen verduurzaamd met isolatie, zonnepanelen en nieuwe vloeren. In 2022 wordt, vooral met zonnepanelen, ingezet op verdere verduurzaming van ± 200 woningen. Een specificatie van onderhoud is opgenomen onder hoofdstuk 3.

#### Projecten

In 2021 is project Nieuwstraat/Westerstraat in uitvoering gekomen en zijn in samenwerking met WilgaerdenLeekerweideGroep constructieve stappen gezet om tot realisatie van de Reigerweglocatie te komen. De aanvraag voor ontwikkeling Bloemenbuurt heeft in 2021 niet tot gemeentelijke besluitvorming geleid. De hiervoor benodigde financiële investering heeft daardoor nog niet plaats kunnen vinden hetgeen leidt tot een ruimere liquiditeitspositie dan verwacht en gewenst. Een meer gedetailleerd overzicht van onze projecten is opgenomen in hoofdstuk 2.

#### Jaarresultaat

Woningen zijn in Nederland en ook in Enkhuzen in 2021 (veel) meer waard geworden. Deze stijging is van grote invloed op het jaarresultaat van een corporatie. Daardoor lijkt het alsof er veel winst is gemaakt, waar dit niet het geval is. Het jaarresultaat over 2021 bedraagt € 3.299.000 inclusief verkoopopbrengsten en rente en exclusief de stijging van de waarde van de panden van € 34,4 miljoen

### 1.5 Besluitvorming

In 2021 heeft het bestuur 51 besluiten genomen. De belangrijkste worden hieronder weergegeven;

- Huurverhoging per 1-7-2021 voor andere objecten dan woningen;
- Vaststelling huurprijsbeleid;
- Aanbesteding 16 woningen Begoniastraat;
- Beleidswijziging van het IFEC-moment;
- Financiële afwikkeling project Westerstraat 217;
- Vaststelling liquiditeitsbegroting 2021-2023;
- Aanpassing interne werkprotocollen door vertrouwenspersoon;
- Aanbesteding BIM/NEN2580;
- Aanbesteding conditiemeting NEN2767;
- Aanbestedingen schilderwerk en gevelonderhoud;
- Aanpassing website met klantportaal;
- Begroting HAR. E (Huurders Adviesraad Enkhuzen);
- Uitvoering WSW strategisch programma;
- Vacature manager Technische zaken;
- Plan van aanpak fiscaal onbelast aanbrenge van zonnepanelen

## 1.6 Governance

In dit jaarverslag legt Woondiensten Enkhuizen in zijn algemeenheid verantwoording af over de toepassing van de Governance Code Woningcorporaties. In hoofdstuk 7 "Verslag van de Raad van Commissarissen" legt de interne toezichthouder verantwoording af. Hieronder zijn enkele specifieke ontwikkelingen opgenomen.

In 2021 heeft de Governance inspectie van de Autoriteit Wonen plaatsgevonden. De laatste inspectie vond plaats bij de visitatie in 2018. De Autoriteit Wonen constateert dat er sindsdien 'duidelijk verbetering zichtbaar is en dat op veel punten wordt voldaan aan de criteria voor goed bestuur'. De toezichtafpraak en de aandachtspunten volgend op deze inspectie zijn opgepakt. Naar aanleiding van het opvolgingsgesprek heeft de Autoriteit Wonen dan ook laten weten dat er 'voortgang was geboekt, inspanning zichtbaar is en afspraken zijn nagekomen'.

Dhr. E. Urbach is per 01.01.2021 aangetreden als commissaris. Mevr. I. Miggelenbrink is per 01.01.2021 gestart als trainee zonder stemrecht binnen de RvC.

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond in 2021 onder externe begeleiding plaats.

De werkwijze, verantwoording en rolverdeling tussen bestuur en RvC ligt vast in het bestuursreglement aan de hand waarvan gewerkt is in 2021.

Woondiensten Enkhuizen heeft haar middelen doelmatig ingezet voor Volkshuisvestelijke doeleinden en in financiële zin is de continuïteit van de organisatie geborgd. In 2021 zijn nieuwe medewerkers aangetrokken in lijn met de organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbeterslag, ook de organisatie toekomstbestendiger te maken voor wat betreft de personele bezetting.

De Raad van Commissarissen is geïnformeerd over de ingediende klachten. Deze zijn ter kennisgeving aangenomen.

Gedurende het jaar heeft onder andere maandelijks overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de voorzitter van de HAR E., periodiek overleg met de HAR E. en periodiek overleg met de gemeente en het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW). Met bewonerscommissies zijn de servicekosten vastgesteld. In overleg met de HAR E. zijn de huuraanpassingen opgesteld.

De HAR E. en Woondiensten Enkhuizen zijn in 2020 een nadere samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De financiële bijdrage vanuit Woondiensten Enkhuizen ter ondersteuning aan de werkzaamheden van de HAR E. is daarbij substantieel verhoogd en Woondiensten Enkhuizen heeft gedurende het jaar ook in praktische zin ondersteuning geboden.

In overleg met de HAR E. en de gemeente Enkhuizen zijn prestatieafspraken overeengekomen.

In 2021 is het inkoop- en aanbestedingsbeleid geactualiseerd.

In overleg met de accountant is het werkplan voor de interne controle opgesteld.

## 1.7 Regionale geschillencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) laat klachten via een Regionale Geschillencommissie behandelen. Er zijn in 2021 drie klachten binnen gekomen. Dit betrof twee technische klachten en een Leefbaarheidsklacht. Twee klachten zijn afgehandeld. Eén klacht is nog in behandeling, waarbij nauw overleg met de huurder plaatsvindt.

## 1.8 Risico's en onzekerheden

Volgend op de inventarisatie in 2020 is in 2021 gestart met het versterken van de interne controlfunctie. Hierover is meermaals in de vergaderingen van de RvC stilgestaan. Er is bij meerdere corporaties advies ingewonnen om risico's en onzekerheden te identificeren en beheersen en tot een andere wijze intern organiseren te komen. Het is evenwel niet gelukt een losstaande controlfunctie intern vervuld te krijgen. Via herschikking van taken is binnen de bestaande formatie meer tijd vrijgemaakt voor de controlfunctie.

In de voortgangsrapportages worden per project mogelijke risico's met beheersmaatregel inzichtelijk gemaakt. Dit heeft een directe koppeling met het toetsingskader in het Investeringsstatuut.

In 2021 zijn de Coronavoorschriften van het RIVM gevolgd.. De in 2020 ingezette verdere optimalisatie van de ICT wierp zijn vruchten daarbij af.

De huurachterstand is in 2021 met 0,53% vrijwel gelijk gebleven aan 2020 met 0,49%. Nu eind maart 2022 alle Coronamaatregelen zijn ingetrokken wordt gemonitord of hierin verandering optreedt.

Resumerend stelt het bestuur dat Corona op zowel huurders als de medewerkers van invloed is geweest. Het heeft niet geleid tot een discontinuïteit van onze corporatie. Verdere risico's liggen vooral op het gebied van de sociale projectontwikkeling. Dat is in hoofdstuk 2 verder toegelicht.

### 1.9 In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. Binnen Woondiensten Enkhuzen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. Het bestuur is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen Verhuur, Onderhoud, Beleidswaarde en Treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen. De systemen zijn bedoeld voor een optimale beheersing van interne en externe risico's. Zij bieden echter nooit de garantie dat doelstellingen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Daarnaast rapporteert de onafhankelijke accountant aan het bestuur over de werking van de interne beheermaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem in het kader van de externe verantwoording.

Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2021 hebben gerealiseerd;

- Woondiensten Enkhuzen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuzen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

Mevrouw W. van der Weide

Directeur-bestuurder  
24 mei 2022

## 2 Wensportefeuille

In Huiswaarts 2020-2025 heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal wensen geformuleerd ten aanzien van haar vastgoedportefeuille. De ambitie is om een nog betere kwaliteit woningen te realiseren in levendige buurten met tevreden bewoners.

Na demografisch onderzoek en raadpleging van diverse belanghouders is een wensportefeuille geformuleerd. Deze is opgeknipt in drie fases van 5 jaar en bevat zowel sloop-nieuwbouw als verduurzamingprojecten. In dit hoofdstuk worden de plannen voor de komende 10 jaar weergegeven. Er is voor deze termijn gekozen omdat de voorbereiding en realisatie van (grotere) projecten soms meer tijd in beslag neemt dan één fase van vijf jaar.

De wensportefeuille wordt voortschrijdend verwerkt in de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente. Door omstandigheden loopt de uitvoering van de wensportefeuille ongewenst vertraging op. Personele krapte bij de gemeente speelt daarbij een rol. Daarnaast is er nog geen politiek-bestuurlijk besluit over de fysieke invulling van uitleggebieden. Meer specifiek speelde in 2021 de onduidelijkheid over het wel/niet verlenen van staatsteun door de gemeente.

Alle projecten worden aanbesteed op basis van het geldende aanbestedingsbeleid. Dat is in 2021 geactualiseerd.

### 2.1 Realisatie begroting 2021

#### Nieuwstraat 2,4 en Westerstraat 9 bestaande panden (uitvoering)

De omgevingsvergunning voor het realiseren van zeven appartementen voor Esdégé-Reigersdaal is op 9 april 2019 afgegeven. Een bijdrage uit het Stadsvernieuwingfonds van € 35.000 is aangevraagd vanwege behoud van een monumentaal pand, een positieve bijdrage aan de historische uitstraling van deze panden en de inkadering van het Kern-winkelgebied. Deze is nog niet toegezegd. Na de aanbesteding op 10 februari 2021 is de bouw medio april 2021 aangevangen en wordt oplevering verwacht in juni 2022.

#### Begoniastraat (fase 1 Plan Noord uitvoering)

In september 2020 stond de sloop van 20 woningen en de nieuwbouw van 16 woningen gepland. Door diverse oorzaken is dit later aangevangen.

1. Ecologisch onderzoek wees uit dat er mogelijk vleermuizen in winterslaap waren en gewacht moest worden tot na de winterslaap;
2. De huidige bewoners wilden, ondanks hun tijdelijke huurcontract niet uit de te slopen woningen vertrekken, hetgeen via de rechter moest worden bekrachtigd. Per 28 februari 2021 kwamen de woningen alsnog leeg;
3. De gemeente wijzigde het asbestbeleid; in plaats van een steekproef bij enkele woningen, dienden bij alle leeg gekomen te slopen woningen een asbestonderzoek plaatsvinden. Dit zorgde eveneens voor een kostenverhoging;
4. Het gemeentelijk bericht, dat in tegenstelling tot een eerder bericht er een uitgebreide RO-procedure diende te worden gevolgd. Dit leverde een vertraging op van vier maanden. De sloop is een jaar later gestart op 14 juni 2021. De oplevering is naar verwachting juli 2022.

#### Reigerweg braakliggend terrein (ontwerp)

Het voornemen is om 36 appartementen te realiseren voor psychogeriatrische ouderen van WilgaerdenLeekerweideGroep. Door fusie van deze twee zorginstellingen, een procedure bij het College Zorgvoorzieningen en de bestuurswisselingen bij de zorginstelling is de start van dit project opgeschoven naar 2023. De Samenwerkingsovereenkomst over het programma van eisen, huurprijzen en zorgvoorzieningen is vrijwel in concept gereed, waarna de RO-procedure gestart kan worden. De oplevering wordt eind 2024 verwacht.

### 2.2 Nieuwe projecten vanaf 2022

#### Doelenstraat bestaande zorglocatie (initiatief)

Met WilgaerdenLeekerweideGroep is overleg gevoerd over de bestemming van het leegkomende pand aan de Doelenstraat. Dit pand maakt onlosmakelijk deel uit van de hiervoor genoemde transactie aan de

Reigerweg. Het College Zorgvoorzieningen is akkoord. Het voornemen is om huize Sint-Nicolaas te slopen en ± 60 nieuwe woningen terug te bouwen bestaande uit 36 zorgwoningen en 24 seniorenwoningen. De gedachtenvorming hierover is nog in ontwikkeling en mede afhankelijk van de mogelijkheden die de gemeente biedt. Het nieuwe pand moet (functioneel) toekomstbestendig zijn. De hoogte van de omliggende gebouwen en de ligging aan de Dijk maken dat mogelijk.

#### Timmerwerf sloop-nieuwbouw hoekoplossing (initiatief)

Begin jaren '80 zijn hier 106 woningen gebouwd.. Door aanhoudende onderhoudsklachten denken we op middellange termijn na over de toekomst van deze woningen.

#### Gommerwijk West-west uitleggebied (initiatief)

De gemeente heeft Woondiensten Enkhuizen gevraagd op een van de weinige uitleggebieden te participeren in de bouw van nieuwe woningen. Het voornemen van de gemeente is om spoedig in het meest noordelijke deel te starten. Tegelijkertijd loopt evenwel een procedure rondom een geitenfokkerij die afhankelijk van de uitkomst bouw (on)mogelijk maakt. Indien doorgang kan plaatsvinden zal de ontwikkeling in een paar fases plaatsvinden en naar verwachting via een Turn-Key proces. Over de beoogde invulling kan na de formatie van het gemeentebestuur het gesprek worden voortgezet.

#### Anemonenstraat sloop-nieuwbouw bestaande flat (initiatief)

In de zoektocht naar optimalisering van het woningaanbod is het mogelijk de locatie Anemonenstraat te transformeren. Het voornemen is de huidige vijf appartementen slopen en daarvoor (minimaal) 15 nieuwe appartementen met lift terugbouwen.

#### Piet Rodenburgstraat sloop-nieuwbouw bestaande flat (initiatief)

Een besluit om met de huidige bewoners een informatie- en participatietraject te starten is in februari 2022 genomen. Het plan is om samen met bewoners te onderzoeken wat de mogelijkheden van deze flat in zowel een renovatie als sloopscenario.

#### PMC 6, 7 en 18 Plan Noord Fase 1 t/m 4 (initiatief en uitvoering)

Aan de noordkant zijn de bijna 70 jaar oude woningen aan het eind van hun levensduur. Er worden veel kosten gemaakt voor reparaties, de woningen zijn gehorig, minder geïsoleerd en hebben houten vloeren. Deze kant van de wijk is vrij nat met een hoog grondwaterpeil.

In samenspraak met wijkbewoners, Gemeente Enkhuizen en de HAR E. zijn in een intensief participatietraject knelpunten van de wijk geïventariseerd en wensen aangedragen over de transformatie van dit deel van de wijk. Als vervolg hierop heeft de architect KAW een massa-studie ontwikkeld, waarmee het ruimtelijke ordeningsproces is gestart. De nieuwe indeling bestaat uit de sloop van 94 en de nieuwbouw van 112 woningen in diverse types.

**Tabel 3 Projecten t/m tweede fase Koersplan Huiswaarts**

Project	Aantal Sloop	Aantal nieuw	Doelgroep	Type	Aannemer	Architect	Start	Oplevering
Nieuwstraat/ Westerstraat	0	7	Zorg	Zorg	EAB	TPAHG	15-03-21	01-06-22
Plan Noord fase 1	20	16	Vanaf 23	EGW			15-03-21	01-07-22
Reigerweg	0	38	Zorg	Zorg		INBO	01-05-22	01-12-24
Plan Noord fase 2	21	28	Vanaf 55	MGW		KAW	01-05-23	01-12-24
Doelenstraat	0	60	Zorg/senioren	MGW		INBO	01-10-23	01-07-25
Timmerwerf	17	25	Vanaf 55	MGW			01-07-24	01-12-25
Gommerwijk West-west 1	0	24	Vanaf 23	EGW			01-10-24	31-10-25
Plan Noord fase 3	8	24	Vanaf 55	MGW		KAW	01-05-25	01-12-26
Plan Noord fase 3	19	10	Vanaf 23	EGW		KAW	01-05-25	01-12-26
Gommerwijk West-west 2	0	24	Vanaf 23	EGW			01-10-25	31-10-26
Piet Rodenburgstraat	30	96	Vanaf 35	MGW			01-07-24	01-12-26
Gommerwijk West-west 3	0	26	Vanaf 23	EGW			01-10-26	31-10-27
Plan Noord fase 4	8	24	Vanaf 55	MGW		KAW	01-05-27	01-12-28
Plan Noord fase 4	18	10	Vanaf 23	EGW		KAW	01-05-27	01-12-28
Gommerwijk West-west 4	0	26	Vanaf 23	EGW			01-10-27	31-10-28
Anemonenstraat	5	15	Vanaf 55	MGW			01-07-27	01-12-28
Totaal	146	453						

Het plan is in vier fases opgesplitst:

- 2021 sloop 20 woningen en nieuwbouw 16 woningen;
- 2023-2024 sloop 21 woningen en nieuwbouw 28 woningen;
- 2025-2026 sloop 27 woningen en nieuwbouw 34 woningen;
- 2027-2028 sloop 26 woningen en nieuwbouw 34 woningen;

Het wijkvernieuwingsplan maakt de Bloemenbuurt klaar voor de toekomst. Een wijk met een grotere diversiteit in type woningen, waardoor mensen in hun vertrouwde wijk oud kunnen worden. Waarmee we rekening houden met meer mensen die ouder worden en zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Een wijk met gasloze duurzame woningen, waardoor mensen een lagere energierekening krijgen en wij onze verantwoordelijkheid nemen in de energietransitie. En een wijk met goede infrastructuur, waardoor mensen beter en makkelijker kunnen parkeren en het veiliger wordt op straat.

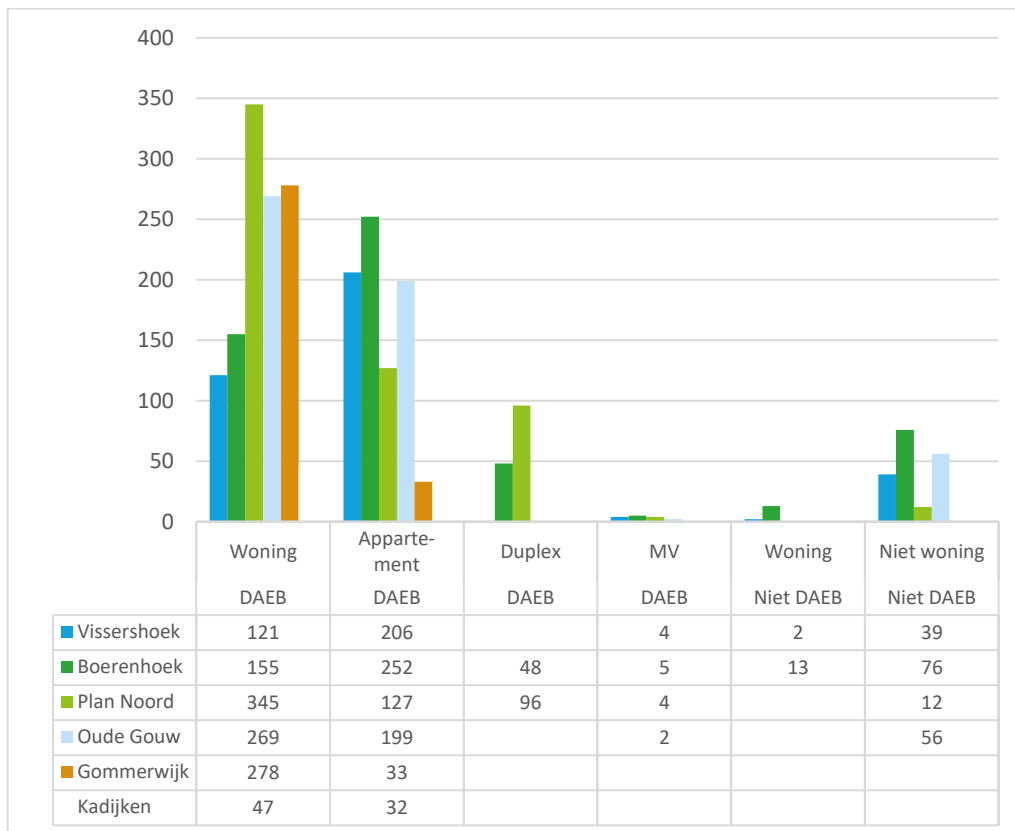
Het huidige bezit is hierna weergegeven. Beleid is het geringe niet DAEB-bezit zoveel mogelijk af te bouwen en losse parkeerplaatsen zoveel mogelijk op het huurcontract van de nabijgelegen woning te plaatsen.

### Aankoop onroerend goed

In 2021 is geen onroerend goed aangekocht.

Het woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen met en zonder lift en duplexwoningen. Delen van het bezit zijn specifiek gelabeld voor bijzondere doelgroepen. Voor jongeren zijn nog bijna 200 extra 1-2 kamer woningen geschikt. Deze zijn niet specifiek gelabeld, zodat er ook andere doelgroepen in gehuisvest kunnen worden.

**Tabel 4 Bezit per wijk**

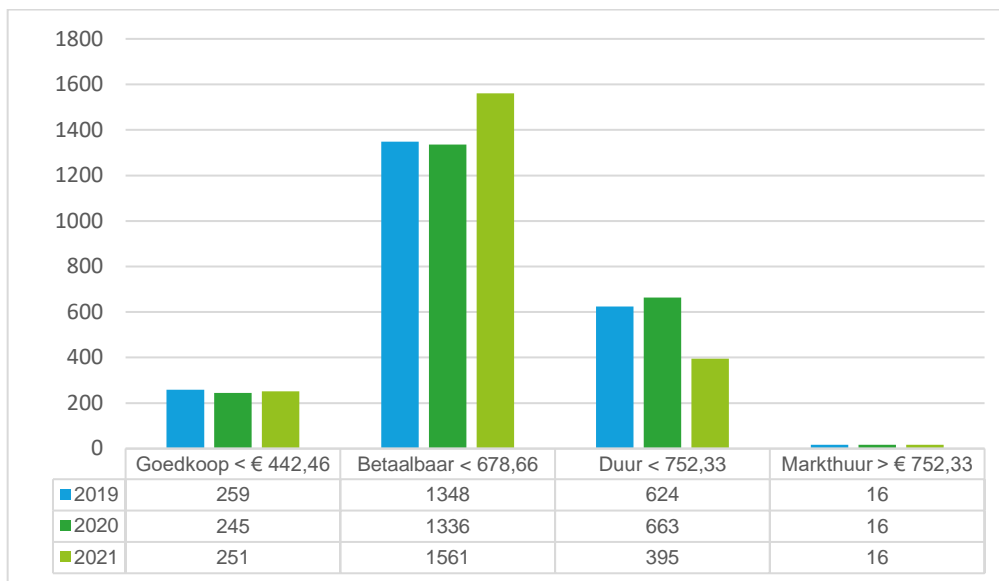


Het bezit bestaat uit 87% woningen, 2% BOG-MOG, 5% ZOG en 6% parkeergelegenheden.

**Tabel 5 Bijzondere doelgroepen**

Type	2021	2020	2019
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	113	113	102
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	14	14
0 treden woningen	505	506	483
Seniorenwoningen	308	308	308
Jongerenwoningen (+200)	21	21	21

**Tabel 6 Woningen per huurprijsklasse**



### 3 Onderhoud

Voor het opstellen en actualiseren van de onderhoudsjaarbegroting worden inspecties uitgevoerd om te beoordelen of begrote cyclische werkzaamheden in het begrotingsjaar moeten worden uitgevoerd. In het najaar 2021 is de conditiescore van de schil van het volledige bezit volgens de in de NEN2767 opgenomen richtlijnen vastgesteld. De conditiescore is in IBIS-Main vastgelegd en gekoppeld aan de in IBIS-Main opgenomen begrotingsregels. Door deze koppeling kan in de begroting nog beter worden gestuurd op wel of niet noodzakelijk uit te voeren onderhoud waardoor de MJOB realistischer wordt.

Naast de conditiescore is in 2021 ook het volledige woning- en maatschappelijk bezit digitaal getekend en vastgelegd in Digital-Twins van Bryder (voorheen Vabi). In Digital-Twins is ons bezit in 3D BIM-modellen zichtbaar en is het selecteren van bouwdelen met daaraan gekoppeld de hoeveelheden mogelijk. Ook deze gegevens worden gebruikt om de MJOB te vullen. De NEN2580 was de oorspronkelijke aanzet om het bezit op deze wijze te laten digitaliseren. Het volgens de NEN2580 vastleggen van de gebruiksoppervlakte van de woningen en maatschappelijk vastgoed wordt vanaf de jaarrekening 2022 verplicht. In Digital-Twins zijn naast het gecertificeerde NEN2580 rapport ook verhuurplattegronden beschikbaar.

#### 3.1 Duurzame ambitie verhoogd

In 2021 is de ambitie voor verduurzaming naar boven bijgesteld. Ondanks de beperkingen vanwege Corona is hier prioriteit aan gegeven, waardoor 99,4% van de beoogde besteding tot realisatie gekomen. Het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen is zoveel mogelijk gekoppeld aan natuurlijke momenten binnen planmatig onderhoud. De in het Koersplan Huiswaarts 2020-2025 opgenomen norm gemiddeld label B in 2025 is ambitieuzer bijgesteld naar gemiddeld label A per 2030.

In het jaar 2021 zijn 106 woningen voorzien van een nieuw energielabel volgens de nieuwe NTA8800 methodiek. De energie prestatieafspraken (energieneutraal in 2050) wordt mede ingevuld door verplicht gasloos nieuw te bouwen in combinatie met zonnepanelen en warmtepompen. In bestaande woningen wordt na mutatie en op verzoek elektrisch koken aangebracht. Het beter isoleren van de schil (dak, gevel en vloer) van de woning is hiervoor als eerste aan de orde. Om de woonlasten voor onze bewoners te beperken plaatsen we de komende 10 tot 12 jaar zonnepanelen op daken van ééngezins- en meergezinswoningen.

Een woning met energielabel A kan CO<sub>2</sub>-neutraal gemaakt worden door het aanpassen van de installatie(s). Hiervoor is het noodzakelijk de woning met een laag temperatuursysteem te verwarmen. In 2022 maken we een aantal woningen van verschillende bouwjaren bij wijze van proef energie-neutraal. Daarbij wordt de mogelijkheid de woning te verwarmen met lage temperatuur onderzoek. Deze pilot geeft inzicht in wat haalbaar is en welke methode voor welke woningtype (bouwjaar) het meest geschikt is.

Voor het bestaande bezit gelden nu de volgende minimale kwaliteitseisen:

- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- HR-combiketel; voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Minimaal gemiddeld energielabel A.

#### Duurzaamheid in de Bloemenbuurt

In 2021 is het duurzaamheidsproject van start gegaan in de Bloemenbuurt. In fase 1 zijn er 19 woningen aan de Asterstraat grondig verduurzaamd. De schil van de woningen (vloer, gevel en dak) zijn geïsoleerd en er zijn 6 zonnepanelen per woning op het dak geplaatst en aangesloten op het net.

Wij begroten in 2022 totaal € 2.721.340 voor verdere verduurzaming. De werkzaamheden bestaan uit:

- Zonnepanelen plaatsen op 11 complexen
- Verduurzamen 18 woningen Bloemenbuurt fase 2 PMC 39 en 46
- Dakrenovaties + zonnepanelen plaatsen Grootstraat, Molenweg/ Bloemenbuurt PMC 2, 5, 26, 39 en 46

#### Energieprestatie

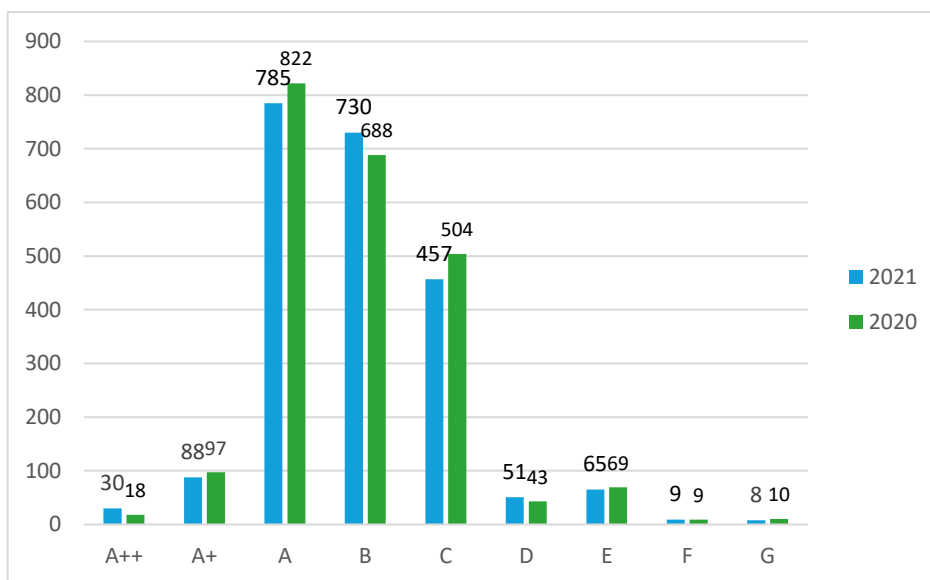
In september 2021 hebben wij ons verduurzamingsprogramma aan de RvC gepresenteerd. Op basis van dit programma hebben wij onze ambitie verhoogd van gemiddeld label B naar gemiddeld label A. Dit programma moet verder leiden tot energieneutraliteit in 2050. De meest efficiënte manier volgens de trias energetica is:

- △ De woningen optimaal isoleren;
- △ Gebruik van zonnepanelen, windenergie, warmtepompen (WKO), gas-loze nieuwbouw;
- △ Energiebesparing door ledverlichting, verlaging temperatuur verwarming, etc.

In 2022 start een pilotproject energie-neutrale bestaande woningen. Deze ervaring wordt gebruikt voor het transformeren van de meerjaren onderhoudsbegroting die wordt afgestemd op energie neutraliteit in 2050. In 2021 zijn een aantal woningen na mutatie herlabeld. Dit leidt via de NTA8800 methodiek tot gemiddeld label B met een energie-index van 1,286. Eind 2020 was dat 1,287 gemiddeld label B.

Woondiensten Enkhuizen heeft 83 E, F en G woningen, waarvan er 37 op de nominatie staan voor sloop, 12 voor verkoop en 29 voor renovatie. De overige 5 worden herlabeld naar een EPU label, wat naar verwachting een labelverbetering tot gevolg heeft.

**Tabel 7 Energielabels**



**Tabel 8 Verwarming woningen**

Woningen met type verwarming	2021	2020	2019
Gaskachel/lokale verwarming	51	65	71
HR ketel met natuurlijke ventilatie	277	227	224
HR ketel met mechanische ventilatie (MV)	387	807	635
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW)	1.337	1.020	1.090
HR ketel met mechanische ventilatie (MV) en zonneboiler	11	53	71
HR ketel met natuurlijke ventilatie en zonneboiler	12	11	0
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW) en zonneboiler	47	5	5
Warmtepomp (aantal woningen verwarmd)	86	72	49
Warmtepomp (aantal woningen verwarmd) met zonneboiler	15	0	0
Zonnepanelen op EGW*	121	102	76
Zonnepanelen op MGW (3 gebouwen)	67	26	26
<b>Totaal</b>	<b>2.411</b>	<b>2.388</b>	<b>2.247</b>

\*) Het totaal vanaf 2020 sluit niet (meer) aan bij de woningtotalen, omdat het aantal woningen met Zonnepanelen ook via een HR ketel of Warmtepomp wordt verwarmd.

### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is afgestemd op cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden en kosten. In 2021 zijn een aantal geplande onderhoudswerkzaamheden door Corona uitgesteld. De begroting Planmatig onderhoud bedroeg € 2.432.000 de realisatie € 2.492.000. Dit is inclusief een bedrag van € 909.600 zijnde aangegane verplichtingen voor werkzaamheden welke doorlopende naar 2022. Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Het resultaat over 2021 is € 60.000 negatief. De grootste afwijkingen per PMC staan hieronder vermeld:

• 9 vervangen brandmelders uitgesteld naar 2022	€ 56.000
• 14 vervangen dakbedekking uitgesteld	€ 19.000
• 16 overschrijding op uitvoering groot onderhoud i.c.m. duurzaamheid	-€ 438.000 <sup>1</sup>
• 27 preventief vervangen kitwerk niet uitgevoerd	€ 47.000
• 46 ecologisch onderzoek – t.b.v. verduurzaming 2022	-€ 13.000
• 47 vervangen dakbedekking uitgesteld	€ 19.000
• 48 positief resultaat op schilderwerk	€ 29.000
• 72 preventief vervangen kitwerk niet uitgevoerd	€ 10.000
• 74 positief resultaat op divers werk	€ 8.000
• 87 calamiteit cv en WTW vervangen bij 2 woningen	-€ 8.000
• 88 vervangen printplaat lift na blikseminslag	-€ 7.000
• 91 positief resultaat op o.a. schilderwerk	€ 36.000
• 92 calamiteit cv en WTW vervangen 2 woningen	-€ 10.000
• 88 vervangen deel brandmeldinstallatie	-€ 11.000
• 105 bijdrage VVE (incl. afrekening 2020 ad € 21.000)	-€ 44.000
• 111 positief resultaat op o.a. schilderwerk	€ 27.000

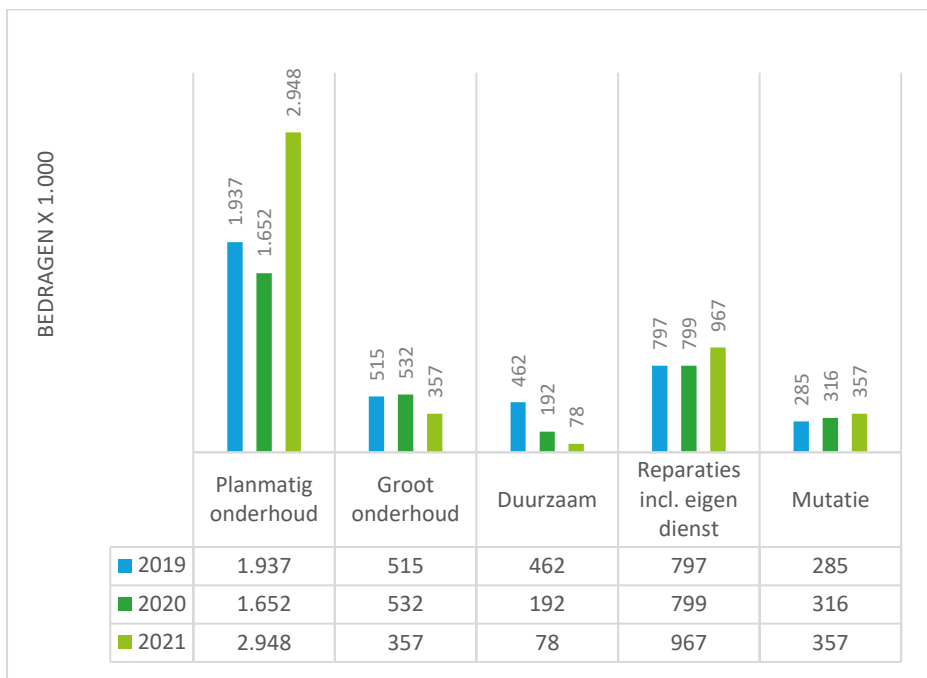
Tabel 9 Begroting - realisatie totaal onderhoud

Soort onderhoud	Begroot	Realisatie	Activering	Onderhoud	Verschil	%
1. Klachtenonderhoud	697.000	833.036	10.036	822.398	-125.398	-18.0%
Serviceabonnement	129.000	144.980	0	144.980	-15.980	-12.4%
2. Mutatieonderhoud	317.000	412.501	55.951	356.550	-39.550	-12.5%
3. Planmatig onderhoud	2.432.000	2.491.669	0	2.491.669	-59.669	
8. Contractonderhoud	464.000	456.402	0	456.402	7.598	
Totaal planmatig onderhoud	2.896.000	2.948.071	0	2.948.071	-52.071	-1.8%
4. Leefbaarheid fysiek	152.000	80.021	0	80.021	71.979	47.4%
5. Renovaties	536.000	544.902	187.455	357.447	178.553	33.3%
6. Duurzaamheid	688.000	256.173	178.591	77.582	610.418	88.7%
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>5.415.000</b>	<b>5.219.684</b>	<b>432.635</b>	<b>4.787.049</b>	<b>643.931</b>	<b>11.9%</b>

\*Leefbaarheid wordt in de winst en verliesrekening apart verantwoord.

<sup>1</sup> Een bedrag van € 438.000 is geboekt op planmatig onderhoud terwijl dit op duurzaamheid was begroot.

Tabel 10 Verdeling onderhoud



### Contractonderhoud

De begroting contractonderhoud bedroeg € 464.000. De jaarrealisatie bedroeg € 456.000. Het resultaat over 2021 is € 8.000 positief. Bijzonderheden per PMC:

- Diversen, reinigen MV en/of WTW-kanalen (toegevoegd werk) -€ 48.000
- 93 uitvoeren reiniging legionella -€ 5.700
- 100 geen reiniging legionella noodzakelijk € 3.300
- 105 extra werkzaamheden cv-installatie -€ 10.000
- 105 uitvoeren reiniging legionella -€ 8.800
- 105 extra werkzaamheden brandmeldinstallatie -€ 6.800
- 185 extra werkzaamheden ventilatie parkeerkelder -€ 2.600
- 502 extra werkzaamheden warmtepompinstallatie -€ 18.000

### Individuele woningverbetering/ beheerplanmaatregelen

De begrote bedragen voor de woningverbetering(renovatie) bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing badkamer, vervangen boardplafonds en keukens, isoleren van de vloer, dak en spouw en het schilderen en stuken van de woning. Na mutatie, bij een volledige woningrenovatie, wordt de huurprijs aangepast naar de marktconforme streefhuur.

Tabel 11 Renovaties

Begroot	Aantal	Begroot	Realisatie aantal	Realisatie kosten	Geactiveerd
Woningen	8	€217.000	5	€201.430	
			Uit 2020	€37.317	
Badkamers	15	€159.000	7	€93.085	
Vloeren	8	€160.000	8	€165.250	
Totaal		€536.000		€544.902	€187.455

De begroting voor het jaar 2021 bedroeg € 536.000 bestaande uit 8 woningrenovaties en 15 badkamer - renovaties in de PMC 's 25, 26, 42, 48, 58, 65, 68, 72, 76 en 78. De realisatie over 2021 bedraagt € 544.900.

Hiervan is € 37.300 overlopend uit 2020. Er zijn vijf woningrenovaties en zeven badkamer-toiletrenovaties uitgevoerd. In 2021 bedraagt de realisatie dus € 507.600.

Bijzonderheden per PMC waren:

- 5 niet begroot; badkamer en toilet renovatie -€ 12.000
- 11 niet begroot; badkamer en toilet renovatie -€ 8.500
- 15 één woning begroot, twee gerenoveerd. Eén begane grondvloer vervangen -€ 45.000
- 16 extra kosten t.b.v. verduurzaming, vergoeding vloeren, inrichting rustwoning etc. -€ 24.000
- 26 badkamer, keuken en toilet renovatie -€ 12.500
- 42 calamiteit badkamer renovatie -€ 6.800
- 46 één woningrenovatie begroot, extra 4 begane grondvloeren vervangen -€ 95.000
- 65 één badkamer begroot, twee badkamer en toilet renovaties -€ 12.000
- 84 verbouwing berging naar activiteitenruimte Noorderweg 15 wordt geactiveerd -€ 24.500

### Reparatieonderhoud

Eind 2020 en begin 2021 is er een achterstand ontstaan in de reparatieverzoeken. Dit kwam onder andere door een beperktere personele bezetting en Corona waardoor een deel van de huurders geen bezoek wilde ontvangen. Vanaf de zomer was de personele bezetting weer op orde en is een efficiënter werkproces ingevoerd. Binnen dit proces wordt de aanneming van de reparatieverzoeken deels door de klantenservice gedaan. De huurder kan ook zelf een reparatieverzoek indienen in het nieuwe onlineportaal (mijnWelwonen). Dit portaal is sinds september 2021 beschikbaar. Door opgelopen achterstanden waren er meer klachten, geschillen en huurcommissiezaken over achterstallig onderhoud, deze zijn in 2021 verholpen. Ook de klachten over de afhandeling van de reparatieverzoeken zijn inmiddels allemaal opgelost.

De begroting reparatieonderhoud bedraagt in 2021 € 826.000 De realisatie bedraagt € 967.378. Dit is 17,1% meer dan het budget. Hieronder wordt het een en ander verklaard. Eerst de verdeling:

- Realisatie eigen dienst € 104.084
- Realisatie derden € 846.787
- Kosten bewoner € 27.145

Van het reparatieonderhoud is 11,0 % uitgevoerd door onze eigendienst. Bijzonderheden per PMC waren:

- 7 Badkamer vervangen -€ 6.400
- 25 G. Brandtweg e.o. stucwerk en keukens div. woningen -€ 18.000
- 42 Herstel n.a.v. brand -€ 8.000
- 45 Herstel n.a.v. lekkage portiek -€ 10.000
- 48 Diverse reparaties (o.a. Keukenvervanging) -€ 14.000
- 65 Timmerwerf, dakraam en boeideel vervangen lekkage balkon hersteld -€ 10.000
- 65 Timmerwerf, oplossen vochtproblemen -€ 6.500
- 75 Stroomstoring verhelpen, keukens plaatsen, div. cilinders vervangen -€ 5.300
- 88 Bliksemschade (gemeld bij opstalverzekering; schade is voor eigen rekening) -€ 13.000
- 105 Storing brandmeldcentrale, storing verwarming, verrekening met VVE -€ 6.900

### Mutatieonderhoud

In het mutatieonderhoud valt op dat de kosten per mutatie hoger zijn dan in andere jaren. Dit komt vooral omdat vaker dan in andere jaren badkamers en keukens moesten worden vervangen bij woningen die niet op de renovatielijst staan en daarom als reguliere mutatie in opdracht zijn gegeven. Ter vergelijking, een mutatie zonder keuken en badkamer kost doorgaans tussen de € 2.000 en € 3.000 euro. Als de badkamer erbij komt, stijgen deze kosten met ca. 6.000 euro.

Het mutatieonderhoud voor koopwoningen bedroeg in totaal € 2.191

De begroting mutatieonderhoud bedraagt in 2021 € 317.000 en de realisatie bedraagt € 412.501 door:

- Eigen dienst € 118.386
- Derden € 278.979
- Kosten bewoner € 15.136

Van mutatieonderhoud is 29% uitgevoerd door de eigen dienst. Bijzonderheden per PMC waren:

• 11	Mutatiewerkzaamheden 10 woningen	-€ 38.300
• 25	G. Brandtweg e.o., 4 mutaties waarvan twee met veel werk	-€ 34.600
• 26	Linschotenstraat, 83 mutaties waarvan twee met veel werk	-€ 34.100
• 39	Begoniastraat, 2 mutatiewoningen	-€ 11.600
• 46	Goudsbloemstraat, 2 mutatiewoningen	-€ 11.300
• 48	Dirk Brouwersweg e.o.: 6 mutaties, waarvan twee met veel werk	-€ 26.200
• 65	Timmerwerf e.o.: 10 mutatiewoningen	-€ 49.800
• 75	Kastanjelaan, 3 mutaties waarvan één met veel werk	-€ 12.300
• 76	Zwanenland: 5 mutaties waarvan twee met veel werk	-€ 10.900
• 83	Kuipersdijk e.o.: 4 mutaties waarvan twee met veel werk	-€ 14.800
• 88	De Baan: 7 mutaties, waarvan één met veel werk	-€ 30.500

In 2021 zijn:

80 keukenvervangingen begroot en zijn 60 keukens vervangen.

200 aanpassingen naar elektrisch koken begroot en is 99 keer elektrisch koken geplaatst.

Onze ambitie om gasloos koken te versnellen bleek in de praktijk minder snel te realiseren. Voor 2022 is daarom een aangepast aantal opgenomen van 140.

## 4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

### 4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

Het meest recente woningbehoefte onderzoek dateert uit 2018 (Rapport Atrivé: *West-Fries vooruitdenken en tempo maken*) en schetst het beeld dat in 2040 ± 270 extra eengezinswoningen nodig zijn en een behoefte bestaat aan 420 extra huurappartementen met een lift. Tegelijkertijd ontstaat in de aanloop naar 2040 een overschot van 400 huurappartementen zonder lift.

Het huidige woningaanbod sluit qua aantal en type niet aan bij de huishoudprognose en de verwachte woonbehoefte in 2040. Wij spannen ons in om in de tussenliggende twintig jaar een betere aansluiting te realiseren tussen vraag en aanbod. In ons Koersplan "Huiswaarts 2020-2025" is deze veranderopgave verwerkt.

**Tabel 12 Leeftijd-bezetting zelfstandige woningen**

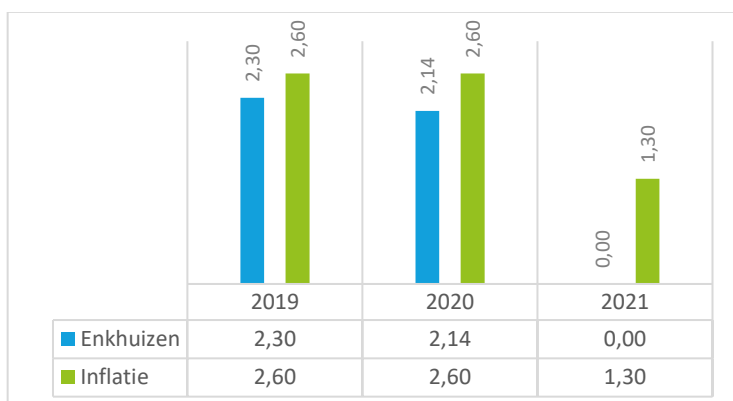
	Aantal 2021	In % 2021	Aantal 2020	In % 2020
Tot en met 23 jaar	30	1,4%	31	1,4%
Tussen 24 en 35	262	12,4%	287	13,4%
Tussen 36 en 50	489	23,2%	483	22,5%
Tussen 51 en 67	584	27,7%	587	27,3%
Tussen 68 en 80	437	20,7%	448	20,9%
Ouder dan 80	278	13,2%	270	12,6%
Overig/collectief	30	1,4%	41	1,9%
Totaal	2.110		2.147	

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 58,2 jaar.

### 4.2 Huurbeleid

In 2021 is besloten om de huren te bevriezen. Dit betekent dat de huren per 01.07.2021 niet zijn verhoogd. In 2021 is ook van 176 huishoudens de huurprijs verlaagd op basis van de wettelijke eenmalige huurverlaging. Dit resulteerde in een huursomdaling van € 90.682 op jaarbasis. Huishoudens kwamen afhankelijk van de gezinsgrootte, huurprijs en het inkomen voor deze huurverlaging in aanmerking. De huurprijs werd verlaagd naar de geldende aftoppingsgrens.

**Tabel 13 Huuraanpassing 2019-2021**



De gemiddelde netto huurprijs bedroeg € 570,13 (2020: € 569,49). Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 164,07 (2020: 161,51).

### Streefhuur

Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen per huurprijs - categorie. De gemiddelde huurprijs bedraagt 65,4% (2020): 67,5% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de WWS-punten. Afhankelijk van kwaliteit en populariteit verschilt de streefhuur per VHE.

### 4.3 Passende woningtoewijzing

**Tabel 14 Woningtoewijzing 2021**

Aantal eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25
< 66,4	<= 23.725,00	18	25	0
< 66,4	> 23.725,00	0	11	3
>= 66,4	<= 23.650,00	0	5	0
>= 66,4	> 23.650,00	0	1	2

Aantal tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25
< 66,4	<= 32.200,00	0	6	0
< 66,4	> 32.200,00	0	1	2
>= 66,4	<= 32.075,00	0	2	0
>= 66,4	> 32.075,00	0	1	1

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= HA grens	> HA grens
		€ 442,46	€ 442,461 - € 678,66	€ 678,66
< 66,4	<= 32.200,00	0	23	0
< 66,4	> 32.200,00	0	4	5
>= 66,4	<= 32.075,00	0	0	0
>= 66,4	> 32.075,00	0	0	0

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

#### Toewijzing EU-norm 80-10-10 DAEB-woningen

Minimaal 80% van alle verhuringen sociale huur moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 40.024;

10% mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655;

10% is vrije toewijzingsruimte, waarbij wel geldt dat er prioriteit gegeven moet worden aan specifieke doelgroep (urgente, mensen met psychische of lichamelijke beperkingen).

**Tabel 15 Toewijzing EU- norm**

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2021	< 40.024	108	98,2%	80,0%
	<40.024 - < 44.655	2	1,8%	10,0%
	> 44.655	0	0,0%	10,0%
	Totaal	<b>110</b>		
2020	< 39.055	135	93,1%	80,0%
	<39.055 - < 43.574	6	4,1%	10,0%
	> 43.574	4	2,8%	10,0%
	Totaal	<b>145</b>		

#### Passend toewijzen en toewijzingen volgens de EU-norm

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

Bij één - en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 633,25 netto huur

Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 678,66 netto huur

**Tabel 16 Toewijzingen huurtoeslag ontvangers**

Jaar		Aantal	In %	Norm 95%
<b>2021</b>				
< 65 1p. < € 23.725	< € 633,25	44	100%	1,9%
< 65 2p. < € 32.200	< € 633,25	6	100%	0%
< 65 3p. < € 32.200	< € 678,66	23	100%	95%
> 65 1p. < € 23.650	< € 633,25	4	100%	0%
> 65 2p. < € 32.075	< € 633,25	2	100%	0%
> 65 3p. < € 32.075	< € 678,66	0	100%	0%
	Passend	<b>79</b>	100%	
	Niet passend	<b>0</b>	0%	
<b>2020</b>				
< 65 1p. < € 23.225	< € 619,01	53	98,1%	1,9%
< 65 2p. < € 31.550	< € 619,01	19	100%	0%
< 65 3p. < € 31.550	< € 663,40	15	100%	95%
> 65 1p. < € 23.175	< € 619,01	6	100%	0%
> 65 2p. < € 31.475	< € 619,01	4	100%	0%
> 65 3p. < € 31.475	< € 663,40	0	100%	0%
	Passend	<b>96</b>	98,97%	
	Niet passend	<b>1</b>	1,03%	

In 2021 zijn 79 woningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden. 100% van deze woningen zijn passend toegewezen. Woondiensten Enkhuizen voldoet hiermee aan de wettelijke norm van minimaal 95%.

#### Woonmatch

Woondiensten Enkhuizen participeert op regionaal niveau via Woonmatch voor het aanbieden en toewijzen van huurwoningen. Woningzoekenden voor West-Friesland kunnen zich inschrijven voor alle huurwoningen in de regio. De actieve woningzoekenden beslaan slechts een beperkt deel van het totaal aantal ingeschrevenen. De rest beschouwt hun inschrijving als een soort verzekering 'voor het geval dat'.

In de regionale markt moeten steeds meer bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Om de toewijzing van reguliere huishoudens voldoende te garanderen hebben de West-Friese woningcorporaties daaraan aan norm gesteld van 50%. Maximaal de overige 50% van de toewijzingen gaat naar bijzondere doelgroepen als Statushouders, Urgenten, Uitplaatsingen uit de (jeugd-)zorg, spoedzoekers.

Eind 2021 voldoet Woondiensten Enkhuizen hieraan. 60,9% van de mutatiwoningen is regulier verhuurd.

**Tabel 17 Doelgroepen in aantallen woningen**

Doelgroep	Aantal 2021	In %	Aantal 2020	In %
Regulier	67	60,9	60	41,4
Statushouders	5	4,6	3	2,1
Urgenten	13	11,8	15	10,3
Spoedzoekers	0	0	3	2,1
Zorg-uitplaatsing	8	7,3	5	3,4
Directe bemiddeling*	17	15,4	59	40,7
<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>100,0</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>

\*Directe bemiddeling vindt plaats voor de stichting Voor Effies, Nieuw Begin, Woongemeenschap Kwakershof.

**Tabel 18 Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders**

	Situatie 01-01	Taakstelling	Realisatie	Situatie 31-12
2021	3	30	20	13
2020	4	13	17	3
2019	6	14	16	4

Vanaf 1 januari 2022 dienen nog 13 personen te worden gevestigd uit de taakstelling van 2021. De taakstelling voor de 1<sup>e</sup> helft van 2022 bedraagt 11. De taakstelling voor 2021 was hoog ten opzichte van voorgaande jaren.

**Tabel 19 Urgentie in aantallen woningen**

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2021	400	45	17	21	7
2020	529	51	15	24	12
2019	524	51	18	15	18

Een onafhankelijke regionale urgentie commissie, losstaand van de corporaties, besluit over toe- of afwijzing van urgentie.

### Huuropzegging

**Tabel 20 Opzeggingen naar type woning**

Type woning	2021	2020	2019
Eengezinswoning	73	77	90
Appartement zonder lift	39	41	36
Appartement met lift	27	27	33
Duplexwoning	7	13	11
H.A.T.-eenheid	2	1	0
Totaal	148	159	170

**Tabel 21 Reden huuropzegging**

Reden huuropzegging	2021	2020	2019
Reguliere doorverhuur	113	116	134
Verkoop gelabeld na huuropzegging	17	19	29
Woningruil	5	1	4
Sloop	13	23	2
Taakstelling	0	0	1
Totaal	148	159	170

### Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabijgelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2021 bedraagt € 132.545 (2020: € 155.612) en bedraagt 0,82% (2020: 0,97%) van de brutohuur.

### Huurachterstand

Woondiensten Enkhuizen hanteert een KWH-incassomethode. Huurachterstanden worden via een WIK-brief (Wettelijke Incasso Kosten) direct aangemeld bij de deurwaarder. De huurder heeft dan 14 dagen de tijd om zonder kosten de huur alsnog te betalen. Doet de huurder dit niet dan wordt de vordering verhoogd met deze Wettelijke Incasso Kosten. Meerdere woningcorporaties in West-Friesland hanteren deze werkwijze. Het voordeel is dat ook huishoudens die structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure.

**Tabel 22 Huurachterstand**

Huurachterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2021	81.232	0,53%	13.777
2020	79.989	0,49%	12.743
2019	100.200	0,63%	9.532

Hoewel zorgvuldige huurincassoprocedures worden gevoerd met mogelijkheid van betalingsregelingen, huisbezoek, budgetbeheer en bewind-voering kunnen we enkele ontruiming per jaar niet voorkomen.

**Tabel 23 Ontruiming**

	Totaal	Huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
2021	1	1	0	0	0
2020	0	0	0	0	0
2019	1	1	0	0	0

### Woonlastenfonds

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. Woondiensten Enkhuzen is uitvoerder van deze regeling. Het Woonlastenfonds wordt vanaf 01.07.2023 in vier jaar afgebouwd naar nihil. De uniformering van SED-beleid is hiervan de reden.

**Tabel 24 Woonlastenfonds**

Stand per 31-12	Aantal Aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
2021-2022*	229	10,3%	203	9,1%	26
2020-2021	256	10,8%	228	10,1%	16
2019-2020	256	11,4%	227	10,1%	29

\*) Stand begin maart 2021; aanvraagperiode loopt tot juni 2021

## 4.4 Sociale Leefbaarheid

Eind 2020 is een leefbaarheidsteam geformeerd waarin medewerkers vanuit verschillende disciplines met elkaar samenwerken. Vanuit de sociale leefbaarheid betreft dit vooral een signalerende taak, waarbij een specialistische hulpvraag wordt door gemeld aan de 1e of 2e lijn gezondheidszorg. Voor lichtere, eenvoudigere problemen wordt buurtbemiddeling ingeschakeld (door stichting Netwerk).

**Tabel 25 Huisbezoeken**

Reden huisbezoek	2021	2020	2019
Projecten	54	7	0
Huurachterstand/Financiën	0	0	42
Verwaarlozing van de tuin/woon omgeving	127	14	23
Illegale onderverhuur	3	2	7
Geluidsoverlast	10	8	15
Wietkwekerij	0	0	4
Burenruzie	15	2	9
Vervuiling in de woning	6	12	14
Stank	1	2	4
Financiën	0	0	5
Bedreiging	0	1	2
Mishandeling	0	0	0
Drugs gerelateerd	5	6	17
Opvoedingsproblemen	0	0	1
Psychiatrische problemen	10	6	23
Pesten	0	2	4
Eenzaamheid	22	0	0
Overige overlast	19	0	1
<b>Totaal</b>	<b>272</b>	<b>62</b>	<b>171</b>

Buurtbemiddeling is een interventiemethodiek voor vermindering van woonoverlast, voorkomen van escalaties, herstelt de onderlinge communicatie en bevordert het wederzijdse begrip en respect. Buurtbemiddeling benoemt gezamenlijke belangen en werkt toe naar aanvaardbare afspraken voor beide partijen. Woondiensten Enkhuzen betaalt hiervoor jaarlijks € 3.750. Een deel van het jaar waren door de lockdowns huisbezoeken niet mogelijk. Toch zijn er in 2021 veel meer huisbezoeken gedaan dan afgelopen jaren. Daar is goed het effect te zien van

de uitbreiding van het leefbaarheidsteam. In 2021 is veel aandacht besteed aan de portieken (schoon en leeg), de tuinen en het onderhoud aan de CV 's.

#### Portieken

Daar waar portieken en algemene ruimtes van onze woningen (deels) vervuild waren geraakt, zijn acties ondernomen. Er stonden bijvoorbeeld fiets(wrakken) en spullen van huurders. Dit is niet de bedoeling, en kan ook (brand)gevaarlijk zijn. Spullen zijn gestickerd om de eigenaar te achterhalen en zoveel mogelijk in overleg verwijderd. Er zijn met deze actie veel spullen verwijderd.

#### Tuinenactie

De tuinenactie, waarbij bewoners waarvan de tuin een verwaarloosde uitstraling heeft worden bezocht, was een speerpunt in 2021. Er zijn 127 huisbezoeken gedaan om met bewoners te praten over het opknappen van de tuin. In de meeste gevallen leidde dit tot een verbetering van de uitstraling van de tuin en wijk. Omdat de actie een succes was, wordt deze actie in 2022 voortgezet.

#### Onderhoud centrale verwarming

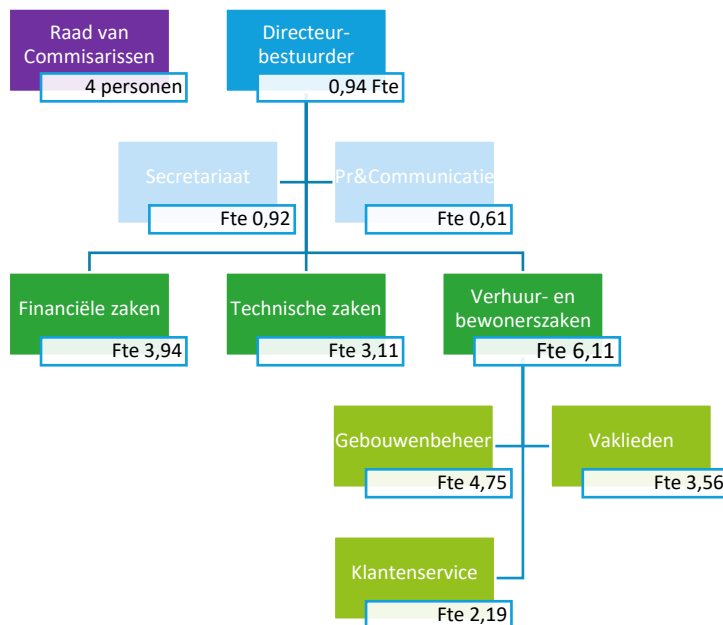
Bewoners worden eerst bezocht voor het onderhoud. Zijn bewoners niet thuis wordt er een kaartje achtergelaten met de vraag een afspraak te maken. Bij sommige bewoners lukt het de onderhoudsdienst van de centrale verwarming niet om een afspraak te maken voor het onderhoud. Deze bewoners zijn dit jaar nabesteld met het verzoek alsnog een afspraak te maken. Slechts in enkele gevallen is ook aan dit verzoek geen gehoor gegeven. Vanwege het belang van de veiligheid van de installaties, hebben deze bewoners een brief ontvangen als finale poging de bewoners alsnog te bewegen een afspraak te maken.

## 5 Personeel & Organisatie

### 5.1 Organisatie

Het Koersplan Huiswaarts 2020-2025 is in mei 2020 door de RvC goedgekeurd. Naast taken als verhuren, verduurzamen, onderhouden en bouwen is daarin de ambitie vastgelegd de organisatiecultuur en structuur beter afstemmen op de maatschappelijke opgaven. De noodzaak tot thuiswerken of hybride werken bracht een versnelling van de benodigde digitalisering in de organisatie. Daarnaast bracht dit in combinatie met de beperkte openstelling de gelegenheid om de sterk verouderde kantoor situatie te verbeteren. De nieuwe situatie biedt meer gelegenheid voor gesprekken met huurders, voldoet aan veiligheidseisen en ARBO wetgeving. Naar verwachting zijn de werkzaamheden medio mei 2022 gereed.

De gemiddelde organisatieomvang is gestegen van 21,6 ultimo 2020 naar 24,2 formatieplaatsen. In 2021 zijn twee mensen uit dienst gegaan. Twee vacatures zijn via detachering tijdelijk opgevuld. Op 31.12.2021 waren 33 medewerkers in dienst, bestaande uit 15 mannen en 18 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 14 om 19.



Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit vier personen, te weten de directeur-bestuurder, het hoofd Woondiensten, hoofd Technische zaken en het hoofd Financiële zaken. De afdelingshoofden zijn geen functionarissen in de zin van de WNT.

### 5.2 Personeel

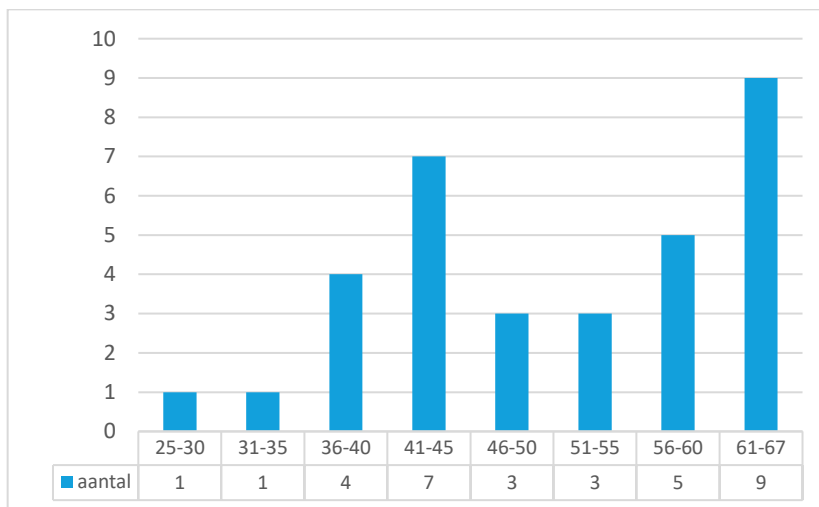
De in het verleden ingezette (personele) bezuiniging is te ver doorgevoerd, waardoor verscheidene taken niet meer kwalitatief acceptabel konden worden uitgevoerd. Naast enkele personele wisselingen zijn een medewerker Leefbaarheid & participatie, een medewerker datakwaliteit en is de lang niet vervulde positie van hoofd Woondiensten weer ingevuld. Verder is een pilot gestart met een onderhoudsteam gebouwenbeheer. Deze pilot wordt begin 2022 geëvalueerd.

**Tabel 26 Personele bezetting**

Personele bezetting	Aantal VHE	Bruto FTE	Netto FTE*	Per 100 VHE 's	Per 100 VHE 's
2021	2.421	26,1	17,8	1,08	0,74
2020	2.458	21,2	15,1	0,86	0,61

\*Netto FTE is zonder vaklieden en gebouwenbeheer

Tabel 27 Leeftijd personeel



De gemiddelde leeftijd van het personeel is 50,4

Via strategische personeelsplanning is opvolging van de groep 61-67 inzichtelijk gemaakt.

#### Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2021 16,2 % (2020 5,0 %). In 2021 zijn/waarden zeven van collega's langdurig ziek. Voor drie medewerkers zijn reeds re-integratiemogelijkheden ingezet. Een collega gaat na twee jaar ziekzijn per 24.02.2022 uit dienst. De overige drie langdurig zieken zijn inmiddels gelukkig volledig hersteld.

#### Arbeidsomstandigheden (ARBO)

De aan Corona gerelateerde omstandigheden hebben een behoorlijke invloed gehad op de ervaren fysieke en mentale arbeidsomstandigheden. Voorzien in passende begeleiding en ondersteuning in het ziekteproces heeft tot een stijging van de ARBO kosten geleid van € 1.712 in 2020 naar € 13.570 in 2021.

#### Vertrouwenspersoon

In januari 2021 is in aanvulling op de externe vertrouwenspersoon een interne vertrouwenspersoon gestart. Na een opleiding Integriteit voor vertrouwenspersonen heeft deze een organisatie brede dilemmatraining integriteit verzorgd. Een intensieve training voor alle medewerkers waarin dilemma's zijn doorgenomen. Daarnaast heeft voor het eerst een Psychosociale Arbeidsomstandigheden analyse plaatsgevonden. Er zijn 11 protocollen opgesteld. Gedurende het jaar zijn geen integriteitsschendingen gemeld en zijn er geen klokkenluider gesprekken gevoerd. Jaarlijks volgen medewerkers integriteitstrainingen. In 2022 wordt aanvullend ook een feedbacktraining verzorgd.

#### Opleiding en ontwikkeling

Het stimuleren van ontwikkeling past bij de lerende organisatie die Woondiensten Enkhuizen wil zijn. Permanente educatie als vanzelfsprekendheid voor iedereen binnen de organisatie is onderdeel van de cultuurontwikkeling. In positieve zin is zichtbaar dat meer medewerkers gebruik maken van de mogelijkheden daartoe. Alle medewerkers hebben een individueel opleidingsbudget en daarnaast zijn er functie-gebonden opleidingskosten en algemene trainingen waarin wordt voorzien. Het individueel loopbaanbudget bedraagt € 900 per medewerker op fulltime basis. Voor nieuwe medewerkers geldt dit vanaf aanvang dienstverband. Ultimo 2021 bedroeg het restant budget € 61.830. Totaal werd in 2021 € 1.870 aan functie-gebonden opleidingskosten uitgegeven. Daarnaast is voor € 47.372 aan opleidingskosten uitgegeven onder andere aan cursussen Huurrecht, XBIS en Integriteit.

### 5.3 Beheerkosten

De integrale realisatie van de beheerlasten wijkt 0,8% af van de begroting. Hieronder volgt een verklaring van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting.

	Begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil	%	Realisatie 2020
<b>1. Personeelskosten</b>					
Salarissen	1.248	1.394	-146		1.252
Sociale lasten	187	200	-13		181
Pensioenlasten	189	169	20		199
Overige personeelskosten	235	260	-25		216
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>1.859</b>	<b>2.023</b>	<b>-164</b>	<b>-8,8%</b>	<b>1.848</b>
<b>2. Overige bedrijfslasten</b>					
Huisvestingskosten	220	207	13		209
Automatisering	370	363	7		327
Algemene kosten	297	351	-54		328
<b>Totaal Overige bedrijfslasten</b>	<b>887</b>	<b>921</b>	<b>-34</b>	<b>-3,8%</b>	<b>864</b>
Vergoedingen	-106	-97	-9	8,5%	-121
<b>3. Totaal bruto Algemeen beheer</b>	<b>2.640</b>	<b>2.847</b>	<b>-207</b>	<b>-7,8%</b>	<b>2.591</b>
Doorbelaste kosten	-266	-234	32	-12,0%	-236
<b>Totaal netto Algemeen beheer</b>	<b>2.374</b>	<b>2.613</b>	<b>-175</b>	<b>-7,4%</b>	<b>2.355</b>
aantal verhuureenheden gewogen	2.331	2.340			2.331
Aantal woningen	2.247	2.245			2.247
Beheerkosten per verhuureenheid	1.010	1.117			1.018
Beheernorm per verhuureenheid*	800	800			800

#### Personeelskosten

Door ziekteverzuim was het noodzakelijk tijdelijk extern in te huren op. Deze externe inhuur zal naar verwachting medio 2022 niet meer nodig zijn. Hierdoor is er sprake van een overschrijding op personeelskosten. De overige personeelskosten zijn overschreden door een passende begeleiding en ondersteuning in ARBO en opleidingskosten.

#### Algemene kosten

Kosten Telecommunicatie, RvC opleidingskosten, Accountant, Woonmatch, Advieskosten, Bewoners voorlichting zorgen voor overschrijding.

#### Werkkostenregeling

De werkkostenregeling bestaat uit Intermediaire kosten; bijzondere verstrekkingen; gerichte vrijstellingen; nihil waarderingen en de vrije ruimte. Deze laatste bedraagt 3,0% van de loonsom voor de loonheffing tot € 400.000 en daarboven 1,18%. Die wordt onbelast uitgekeerd en is in 2021 als volgt benut:

- Kerstpakketten € 1.683 (max. € 52 per collega)
- Jubileumcadeaus € 375
- Fietsenregeling € 700 (max. vier fietsen per jaar)
- Zorgverzekering € 2.587 (€ 10 per collega per maand)
- Eindejaaruitkering (deels) € 16.500

Totaal € 21.845

Het fiscale grensbedrag is € 22.240 is onderschreden met € 395

### Personeelsvertegenwoordiging

Op 9 november 2021 is een Personeelsvertegenwoordiging (PvT+) gekozen. Hiermee is na jaren afwezigheid weer een volwaardige invulling gegeven aan de vertegenwoordiging van het personeel. De PvT+ heeft over diverse zaken advies- of instemmingsrecht. De leden worden gefaciliteerd in het volgen van cursussen en gebruiken het jaar 2022 om het lidmaatschap volwaardig te kunnen invullen.

### Communicatie

Huurders worden nog meer geïnformeerd over het Klantportaal op de nieuwe website. Hier kunnen zij informatie inzien en reparatieverzoeken melden. Begin 2022 is een actie gehouden om ontbrekende email-adressen te vergaren. Door waar mogelijk digitaal te communiceren wordt capaciteit vrijgespeeld voor een; dat gaat sneller en is goedkoper.

Door de inzet van communicatie uitingen, waaronder persberichten, wordt ook verantwoording afgelegd aan klanten en woningzoekenden en de samenleving.

Intern kunnen medewerkers via de diverse communicatiekanalen waaronder intranet, de weekmail en MT verslagen kennisnemen van organisatieontwikkelingen, personeelszaken en tal van andere actuele items.

### Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

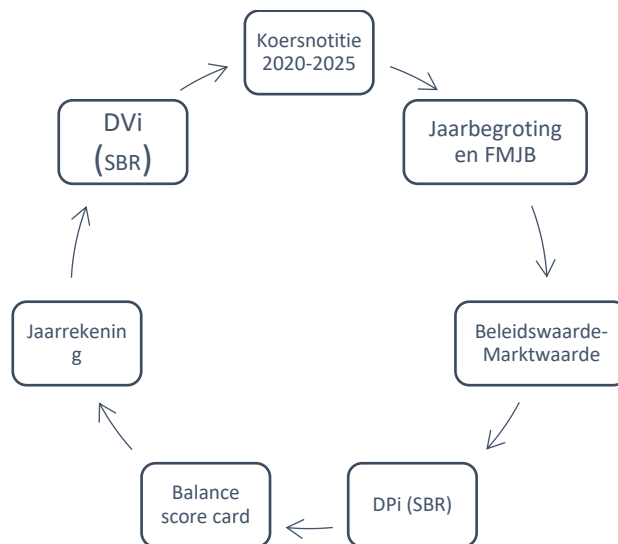
In 2021 zijn 9 datalekken gemeld. Zes van de meldingen betroffen interne datalekken, waarbij bijvoorbeeld een document op de printer bleef liggen. Om dit te voorkomen is inmiddels beveiligd printen voor iedereen standaard aangezet. Eén datalek betrof een organisatie die een mail met persoonsgegevens aan Welwonen stuurde. Twee datalekken waren extern, waarvan één geen persoonsgegevens bevatte en één wel. Hiervan is de huurder op de hoogte gesteld.

Iedere melding wordt door een externe specialist (bureau Audittrail) en een interne datalekkencommissie beoordeeld. De meldingen hoeven niet bij het AP te worden gemeld. In 2022 worden de AVG-werkzaamheden volledig uitbesteed aan het bureau Audittrail.

## 6 Financiën

### 6.1 Planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuizen voert een planning & controlecyclus met als beoogd resultaat de organisatie in controle te houden. Financiële continuïteit is essentieel voor het kunnen uitvoeren van de kerntaak. Het financiële resultaat is deels een afgeleide van de daarbij behorende primaire werkprocessen en deels van overheidsmaatregelen.



### 6.2 Vastgoedsturing financieel

Bij de financiële sturing wordt de Marktwaarde in verhuurde staat beperkt gehanteerd. Reden hiervoor is dat voor de marktwaardeberekening de modelmatige parameters uit het handboek worden gehanteerd. Dit geeft ons onvoldoende inzicht in de werkelijke waarde van het vastgoed. Het is meer realistisch om te sturen op kasstromen zoals huurinkomsten, onderhoud- en beheerlasten. De beleidswaarde komt daarbij nog het meest in de buurt. Periodiek beoordelen wij of (complexen van) woningen moeten worden gerenoveerd (binnenkant), geherstructureerd (buitenkant), verkocht of worden gesloopt en nieuw gebouwd.

#### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW borgt de leningenportefeuille. Jaarlijks vindt een voortgangsgesprek plaats onder andere over de realisatie, verwachting en financiering van onze wensportefeuille. Eind 2021 is daarover een positief oordeel ontvangen. Het WSW zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkt tegen lagere financieringskosten door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen.

Het WSW heeft haar beleid ten aanzien van het toekennen van de borgingsruimte gewijzigd. Door diverse overheidsmaatregelen, zoals eenmalige huurverlaging, huurbevrozing, het programma verduurzaming is de voorspelbaarheid van kasstromen onder druk komen te staan. Hierdoor kent het WSW de borgingsruimte voor het jaar 2023 (nog) niet toe. Dit hangt af van de dPi 2022. Deze wordt eind 2022 opgesteld.

Tabel 28 Borging WSW

Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000	2021	2022	2023
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2020	62.391		
Financieringsbehoefte DAEB	2.616	10.882	9.026
Interne financieringsbronnen	-5.459	-5.950	-6.256
Borgingstegoed*	-6.984		-2.770
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	52.564	57.496	57.496
Leningenportefeuille schuldrest	63.800	63.154	60.115

\* Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

### 6.3 Financiële kengetallen

	Norm	2021	2022	2023
Beheerlasten	€ 1.000/VHE	1.117	1.000	1.000
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	5.070	3.845	4.427
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	314	283	330
Operationele kasstroom totaal (A)		5.384	4.128	4.514
Betaalde rente (B)		1.577	1.755	1.654
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,4%	3,15	2,35	2,93
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	32,0	31,6	30,1
Dekkingsratio (schuld/MVS)	<70%	21,8	21,0	20,1
Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB	> 15%	74,5	68,0	65,4
Direct rendement (marktwaarde)	Handboek	1,93	1,48	1,69
Marktwaarde DAEB	Handboek	333.086	326.206	328.155
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.639	10.388	10.388
Beleidswaarde DAEB*		203.142	181.178	182.412
Beleidswaarde Niet DAEB		10.161	9.018	8.994

\* 2021 is inclusief externe taxaties voor BOG/MOG/ZOG

#### Autoriteit Woningcorporaties

Op 28.04.2021 heeft de Governance inspectie van de Autoriteit Wonen plaatsgevonden. De laatste inspectie vond plaats bij de visitatie in 2018. In haar inspectie heeft de Autoriteit Wonen complimenten gemaakt voor de voortvarendheid waarmee nu bestuurlijk richting wordt gegeven aan de organisatie. Eveneens wordt geconstateerd dat er 'duidelijk verbetering zichtbaar is en dat op veel punten wordt voldaan aan de criteria voor goed bestuur'. De toezichtafpraak en de aandachtspunten volgend op deze inspectie zijn opgepakt en met de Autoriteit Wonen besproken op 17.01.2022. Daarop heeft de Autoriteit Wonen laten weten dat er 'voortgang is geboekt, inspanning zichtbaar is en afspraken zijn nagekomen'. Het rechtmatigheidsoordeel over het boekjaar 2020 heeft de ook geen aanleiding gegeven tot opmerkingen.

#### Treasury

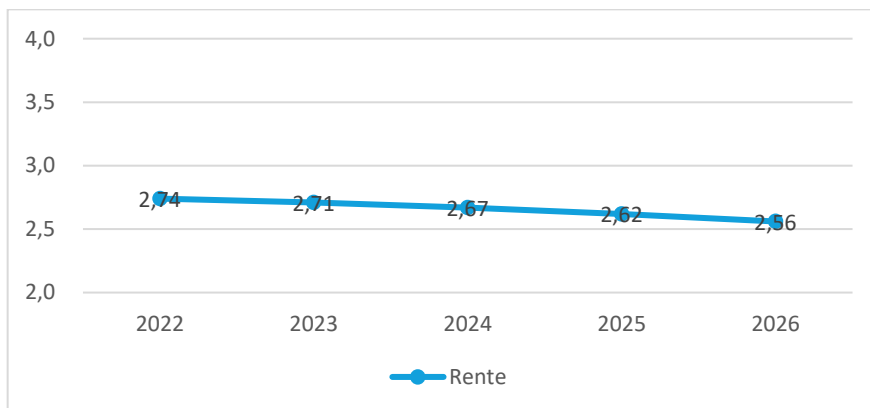
Woondiensten Enkhuizen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2021 zijn twee bijzondere financiële beroepen op gedaan. Via een strategisch programma werden alle corporaties verzocht een Obligolening af te sluiten om de risicobuffer bij het WSW op een verantwoord peil te brengen. De lening van € 1.623.000 wordt niet gestort, maar kan door het WSW, indien nodig, rechtstreeks bij de NWB worden opgevraagd. Jaarlijks wordt een bereidstellingsprovisie betaald aan de NWB voor beheerkosten. Deze bedraagt 0,17% over het niet opgenomen bedrag. Over een (deels) opgenomen bedrag wordt de 6-maands Euribor met een opslag van 0,30% betaald.

Vestia verzocht de corporatiesector opnieuw bij te dragen in hun benarde financiële positie. Hiertoe is een leningruil aangegaan, waarbij wij een dure lening van Vestia ad € 739.332 tegen 4,86% hebben overgenomen. De volkshuisvestelijke bijdrage is € 1.148.695. Deze lening wordt in 40 jaar afgelost. Aan het eind van de looptijd dient het schuldrestant van € 739.332 ineens te worden afgelost.

De gemiddelde looptijd (van de gehele leningenportefeuille is 12,3 jaar (2020: 11,4 jaar).

Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat er in 2022 geen externe financiering behoeft te worden aangetrokken. In 2022 vindt ook geen herfinanciering van bestaande leningen plaats. De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2021 bedraagt 2,72% (2020: 3,31%). Voor 2022 is dat geprognosticeerd op 2,74%.

Tabel 29 Prognose rente leningenportefeuille



Door de lage rentestand worden, indien nodig, leningen aan met een langere looptijd aangetrokken waarbij een combinatie wordt gemaakt van aflosbare, vaak lineaire leningen en aflossingsvrije fixe leningen. Deze sluiten qua looptijd volgorde op elkaar aan.

#### 6.4 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2019 is ingediend en door Belastingdienst definitief vastgesteld. De fiscale winst bedroeg € 4.885.580. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. Er bestond een opwaarderingspotentieel voor de WOZ van € 1.872.856. Na de aanslag van 2019 is dat aangepast naar € 1.132.167. Daarvan wordt ongeveer 550.000 verwerkt in de VPB-aanslag van 2020 en het resterende deel in de VPB-aanslag van 2021. Voor 2020 bedraagt de voorlopige aanslag € 1.363.750. Deze aangifte wordt uiterlijk 1 september 2022 ingediend bij de Belastingdienst.

Belastingjaar	Fiscale winst vóór verliesverrekening	Cumulatief verlies	Fiscale winst na verliesverrekening	(Voorlopige) VPB-aanslag	Stand verrekende WOZ-waardevermindering
2019	4.885.580		4.885.580	1.209.387	1.132.167
2020	5.400.000		5.400.000	1.363.750	582.167
2021	5.553.955		5.553.955	1.363.930	0

#### ATAD

De Anti Taks Avoidance Directive (ATAD) is in het leven om belasting ontwijking tegen te gaan. Deze belastingmaatregel is ook van toepassing verklaard op sociale woningcorporaties. De maximale renteaftrek bedraagt van 30% van de fiscale winst met een minimum van € 1,0 miljoen.

	2021	2022	2023	2024	2025
Fiscaal resultaat voor ATAD excl. op- en afwaarderingen (A)	5.554	3.344	4.216	5.396	4.719
Netto rentelasten (B)	1.681	1.670	1.561	1.395	1.303
Fiscaal resultaat excl. rentelasten (C=A+B)	7.235	5.014	5.777	6.791	6.022
Maximaal fiscaal aftrekbaar rentelasten (D o.b.v. C) (30%)	2.170	1.504	1.733	2.037	1.807
Aftrekbaar rentelasten (E = min (B + F, D))	1.670	1.504	1.733	1.664	1.303
Correctie ATAD-bepanking renteaftrek (B-E)	-500	166	-172	228	0
Te verrekenen renteoverschot primo jaar (F)	275	-225	-59	-231	0
Opgelopen verrekenbaar renteoverschot	0	166	0	0	0
Gebruikt verrekenbaar renteoverschot	-500	0	-172	228	0
Te verrekenen renteoverschot ultimo jaar	-225	-59	-231	-3	0

Waarschijnlijk wordt de renteaftrekbeperking nog verder verlaagd van 30% naar 20%. Hierdoor kan minder rente in aftrek worden genomen, waardoor het fiscale resultaat en dus de VPB stijgt. Dit heeft een negatief effect op het doen van investeringen.

### Latentie leningen

Woondiensten Enkhuzen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan het feitelijke percentage. De contante actieve latentie bedraagt eind 2021 € 145.754. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

Uit de leningruil van Vestia wordt voor de maatschappelijke bijdrage een actieve latentie gevormd voor 2 jaar van elk € 574.348. In 2021 is deze contant gemaakt tegen 2,88% en bedraagt € 144.033.

### 6.5 Marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed. Dit vastgoed wordt door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd. De huursom van dit BOG/MOG/ZOG-vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Het betreft 15 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 163 VHE 's.

Categorie	2021	2020
<b>DAEB</b>		
Woningen	313.953.423	281.403.847
ZOG	8.328.569	7.972.094
MOG	1.772.617	1.778.317
BOG	1.964.354	1.093.216
Parkeren	-15.951	0
Totaal uit WALS	326.003.012	292.247.474
Correctie externe taxaties	7.083.309	6.739.912
<b>Marktwaarde DAEB</b>	<b>333.086.321</b>	<b>298.987.386</b>
<b>Niet DAEB</b>		
Woningen	3.742.411	3.405.121
ZOG	0	0
MOG	0	0
BOG	4.651.057	4.487.736
Parkeren	1.902.816	1.922.819
Totaal uit WALS	9.815.676	9.815.676
Correctie externe taxaties	343.563	374.949
<b>Marktwaarde Niet DAEB</b>	<b>10.639.847</b>	<b>10.190.625</b>
<b>Marktwaarde Totaal</b>	<b>343.726.168</b>	<b>309.178.011</b>

### Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is.

Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaarde is berekend op basis van de markthuur. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat Woondiensten Enkhuzen als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuur in rekening brengt. Wij streven naar een gemiddelde huuropbrengst van ±73% van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 83.805.000.

### 6.6 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramuraal zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt

in de LTV en solvabiliteit. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig - en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

#### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

#### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

#### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

#### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

	2021	2020
Marktwaarde DAEB	333.086	298.987
Afslag beschikbaarheid	-11.258	-15.665
Afslag betaalbaarheid	-83.805	-90.063
Afslag kwaliteit	-18.024	-5.159
Afslag beheer	-16.857	-16.817
Totaal afslag	-129.944	-127.704
Beleidswaarde DAEB	203.142	171.283
Marktwaarde Niet DAEB	10.640	10.191
Afslag beschikbaarheid	-224	-152
Afslag betaalbaarheid	-167	-942
Afslag kwaliteit	10	-33
Afslag beheer	-479	-1.208
Totaal afslag		
Beleidswaarde Niet DAEB	<u>10.161</u>	8.983
Beleidswaarde totaal	<u><u>213.303</u></u>	<u><u>180.266</u></u>

De beleidswaarde 2021 bedraagt € 213.302.705. De beleidswaarde 2020 bedroeg € 180.265.994. De stijging van € 33.036.711 wordt onder andere veroorzaakt door:

- Verkoop van 17 woningen voor - € 2.533.737 (marktwaarde ultimo 2020);
- Verlaging tarief verhuurderheffing 27,2% voor een bedrag van € 5.992.698;
- Hogere markthuur met 3,3% voor een bedrag van € 7.419.514;
- Hoger meerjarig onderhoud van 12,3% voor een bedrag van - € 5.191.330;
- Hogere beheerlasten van 5,1% voor een bedrag van - € 177.063;
- Wijziging eindwaarde door parameterwijziging handboek modelmatig waarden marktwaarde van 30,1% voor een bedrag van € 25.327.124;
- Een hoger verschil in externe taxaties van € 1.847.460 ten opzichte van 2020.

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 622,81. In 2020 € 599,62.

#### Sensitiviteitsanalyse

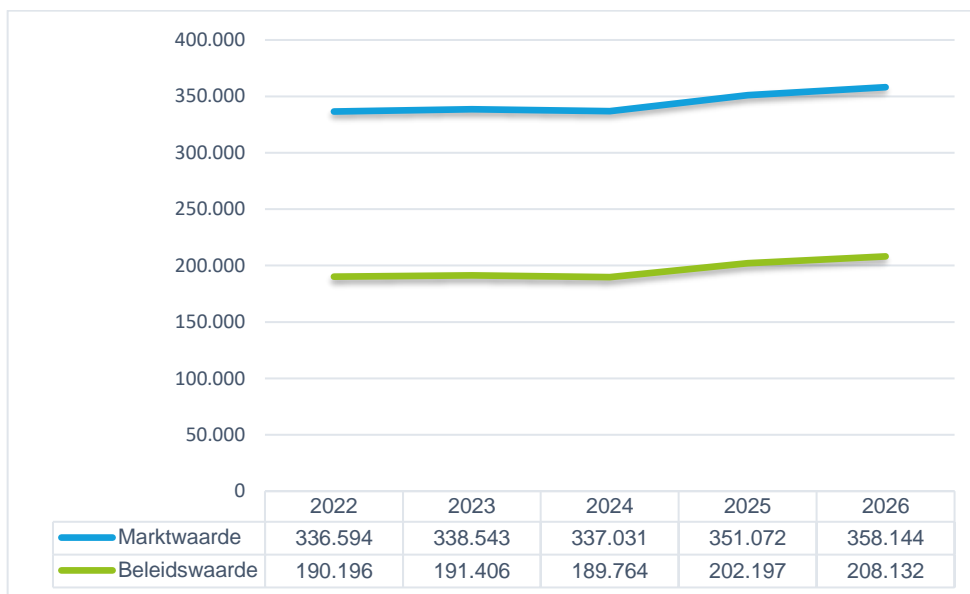
De beleidswaarde bedraagt € 213.302.705. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	186.720.129	-26.582.576
Streefhuur	+ 25,- per VHE per maand	215.823.766	2.521.061
Onderhoud	+ 100,00 per VHE per jaar	199.449.292	-13.853.413
Beheer	+ 100,00 per VHE per jaar	196.684.903	-16.617.802

### 6.7 Ontwikkeling financiële positie

De financiële positie wordt bepaald door de Marktwaaarde, Beleidswaarde en de Kasstromen. In de Beleidswaarde mogen we voor beheer en onderhoud eigen kosten invoeren in plaats van de voorgeschreven kosten in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde. De uitkomst van de Beleidswaarde is lager dan de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de kosten in het handboek optimistisch worden ingeschat.

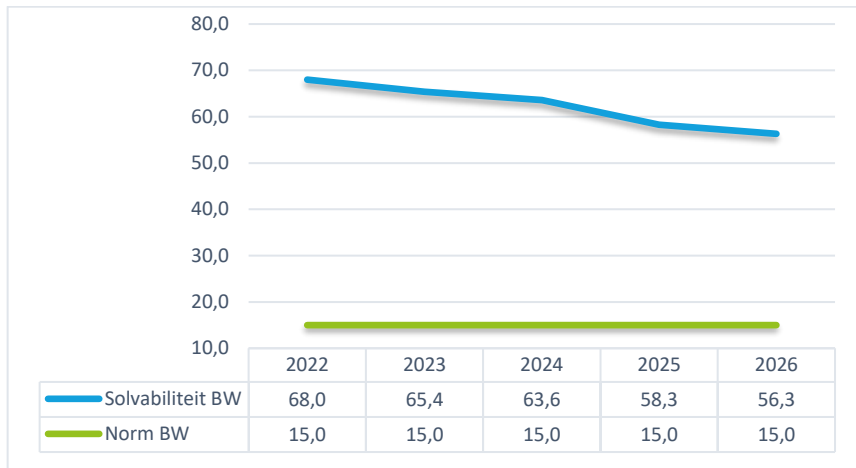
Tabel 30 Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde



#### Solvabiliteit

De Solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Dit kengetal geeft aan in welke mate Woondiensten Enkhuzen in staat is om op organisatieniveau onze schulden te betalen. Ondanks de gestegen bouwkosten is het door de lage rente is nog mogelijk om nieuwe projecten te bouwen. De huuropbrengst weegt op tegen de financieringsrente inclusief de jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten.

**Tabel 31 Ontwikkeling solvabiliteit**

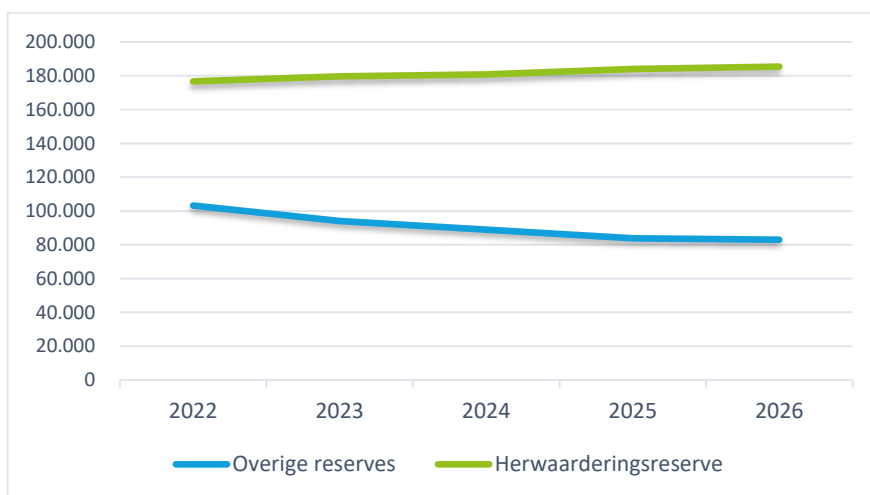


### Eigen vermogen

Het eigen vermogen muteert met de toevoeging of onttrekking van de jaarresultaten. In de volgende grafiek is het eigen vermogen na belastingheffing gepresenteerd en gesplitst in de Herwaarderingsreserve en de Overige reserve.

De Herwaarderingsreserve is ontstaan doordat de waarderingsgrondslag is gewijzigd van Historische kostprijs (boekwaarde) naar marktwaarde in verhuurde staat. De Herwaarderingsreserve muteert met verkoop, sloop en herwaardering van het bezit.

**Tabel 32 Ontwikkeling eigen vermogen**



### Kasstromen

De kasstromen bestaan uit de:

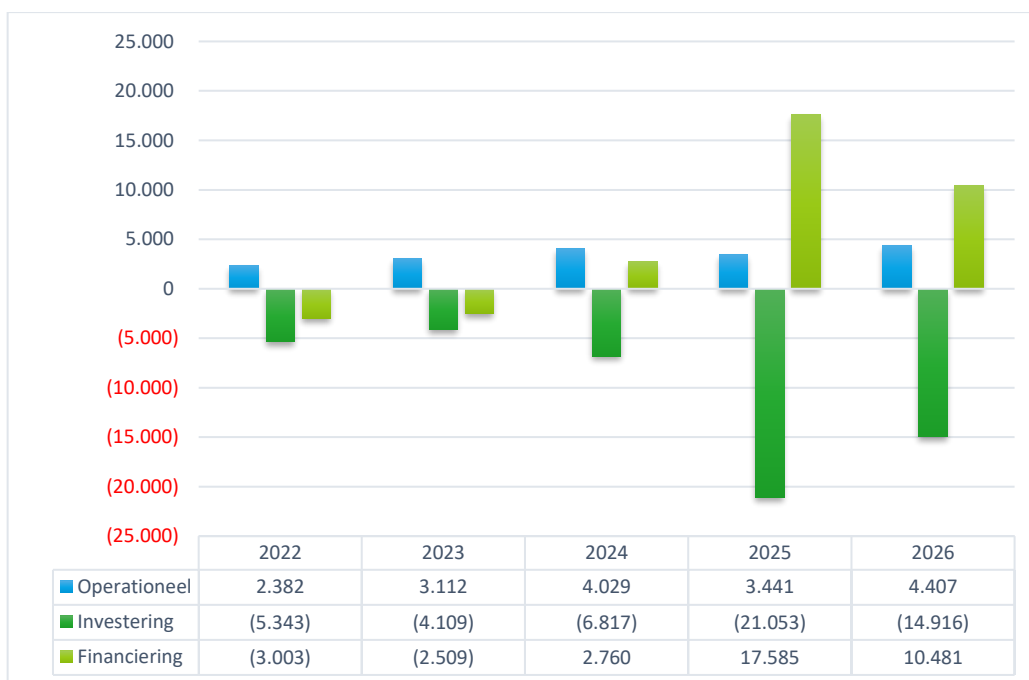
1. Operationele kasstroom;
2. Investeringskastroom;
3. Financieringskastroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen etc. Het is belangrijk dat deze kasstroom positief is. Als Woondiensten Enkhuizen geen activiteiten meer zouden ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Woondiensten Enkhuizen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig is om deze deels te kunnen financieren. Vaak vallen projecten ook samen, waardoor een opgebouwde buffer goed uitkomt. De verkoop van sociale huurwoningen geschiedt na mutatie of als een zittende bewoner interesse heeft. De financieringskasstroom geeft een beeld van de bestaande leningenportefeuille met de jaarlijkse aflossingsbedragen. In de vervalkalender staat in welk jaar een lening geheel vervalt of geherfinancierd moet worden. Eventuele overtollige middelen worden dan met de nieuwe financiering verrekend. Er wordt voor gezorgd dat de aflossingen maandelijks evenredig over het jaar zijn verdeeld. Hierdoor ontstaan er geen pieken in de benodigde liquide middelen.

De vastgoedmarkt is oververhit. Dat is zichtbaar door de prijsstijgingen van nieuwe projecten. Het geld kan maar één keer worden uitgeven en er moet voor gewaakt worden dat niet ten koste van alles nieuwe project worden gebouwd. De financiële randvoorwaarden uit het nieuwe investeringsstatuut worden gehanteerd. Het blijft belangrijk om te sturen op kasstromen. Een gebrek aan liquide middelen op het juiste moment kan zorgen voor betalingsproblemen. Daarom blijft het belangrijk de integrale kasstroom af te stemmen op de projectportefeuille.

**Tabel 33 Ontwikkeling kasstromen**



### Beleggingen

Tijdelijk overtollige middelen worden voornamelijk op korte termijn (< 1 jaar) belegd. Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen en ten tweede als financiering voor nieuwbouw - complexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2021 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 11.583.811

Het bedrag aan liquide middelen is tijdelijk hoger dan gewenst. Reden hiervoor is al aangegeven in hoofdstuk 2 "Wensportefeuille". Extra nadeel is dat over het saldo maandelijks rente dient te worden betaald.

## 7 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2021 de drie rollen vervuld, die behoren bij de functie van toezichthouder: het geven van advies, het houden van toezicht en het vervullen van de rol van werkgever van het bestuur.

Het externe kader bestaat uit:

- De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- De Wet Normering Topinkomens;
- De Governancecode Woningcorporaties;
- Het integraal beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);

Ons interne kader wordt gevormd door:

- De Statuten;
- De Reglementen van RvC en bestuur;
- De Profielschets van de RvC;
- De Koersnotitie Huiswaarts, 2020 - 2025;
- De Begroting, Meerjarenramingen en de Jaarrekening;
- Het Reglement financieel beleid en beheer;
- Het Investeringsstatuut;
- Het Treasurystatuut;
- De Integriteitscode.

### 7.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2021

Met dit verslag legt de RvC, verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2021 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting één wijziging. Per 01.01.2021 is de heer E. Urbach na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen benoemd als commissaris. Hij geeft invulling aan het profiel Duurzaamheid. Commissaris P.M. Huisman is per 01.01.2021 benoemd tot voorzitter. Mevrouw I. Miggelenbrink is per diezelfde datum gestart als RvC-trainee zonder stemrecht. De RvC voldoet aan haar statutair vereiste niveau van minimaal drie leden.

#### Introductieprogramma

Beoogd nieuwe leden van de RvC hebben na een voorgenomen besluit tot benoeming van de RvC een gesprek met het directie-managementteam en ontvangen na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen en de formele benoeming een on-boarding pakket met de belangrijkste organisatiestukken. Daarnaast inventariseert de RvC na de aantreding de leer-en ontwikkelbehoefte van de nieuwe commissaris. Jaarlijks legt de RvC een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis van inzicht in het bezit verder te vergroten.

De RvC heeft op 30-11-2021 (deels) in aanwezigheid van de directeur-bestuurder zijn zelfevaluatie gedaan. De RvC heeft opleidingen gevolgd en voldoet daarmee aan de norm van permanente educatie.

### 7.2 Autoriteit Woningcorporaties

Op 28.04.2021 heeft de Governance inspectie van de Autoriteit Wonen plaatsgevonden. De laatste inspectie vond plaats bij de visitatie in 2018. In haar inspectie heeft de Autoriteit Wonen complimenten gemaakt voor de voortvarendheid waarmee nu bestuurlijk richting wordt gegeven aan de organisatie. Eveneens wordt geconstateerd dat er 'duidelijk verbetering zichtbaar is en dat op veel punten wordt voldaan aan de criteria voor goed bestuur'. De toezichtafpraak en de aandachtspunten volgend op deze inspectie zijn opgepakt en met de Autoriteit Wonen besproken op 17.01.2022. Daarop heeft de Autoriteit Wonen laten weten dat er 'voortgang is geboekt, inspanning zichtbaar is en afspraken zijn nagekomen'.

### 7.3 Governance

Woondiensten Enkhuzen onderschrijft de uitgangspunten van Good Governance, een transparante besturings- en besluitvormingswijze en wenst daarover ook adequaat verantwoording af te leggen. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een Governance-kalender die daar sturing aan geeft.

De in de sector geldende Governancecode wordt gevolgd.

In 2021 heeft een zelfevaluatie op de samenwerking tussen Stichting Woondiensten Enkhuzen en Stichting Welzijnswerk Enkhuzen, bekend onder de naam Welwonen, plaatsgevonden.

#### Governancecode

Woondiensten Enkhuzen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code met normen en gedragsregels gaat onder meer over goed bestuur en goed intern toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Als basis heeft de code een vijftal principes:

- 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 principes van de code worden ook doorgetrokken in de rest van de organisatie. Cultuur en gedrag van medewerkers maken onderdeel uit van hoe de corporatie zich richting maatschappij opstelt.

Voor enkele bepalingen geldt dat de corporatie hiervan mag afwijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Bij Woondiensten Enkhuzen is geen sprake van afwijkingen. De code is sinds 2019 vertaald in een jaarlijkse RvC Governance-agenda.

#### Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2021 behoefde de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2021 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

#### Belanghebbendenparticipatie

De dialoog met belanghouders is voorwaardelijk om te weten wat er leeft, de haalbaarheid van ideeën te toetsen en om draagvlak te creëren voor de maatschappelijke opgaven. Woondiensten Enkhuzen besteedt veel aandacht aan de dialoog met de relevante belanghebbende partijen. Daarbij is de gemeenschappelijke basis het gedeeld belang en voor Woondiensten Enkhuzen de inzet het realiseren van haar doelstelling zoals verwoord in haar Koersplan Huiswaarts 2020-2025.

Bewoners en overige klanten: De primaire belanghebbenden van Woondiensten Enkhuzen zijn de huurders van de sociale woningen, huurders van bedrijfs-onroerend goed, kopers en bewoners van een VvE-complex. Er is een directe zakelijke relatie met wederzijdse verplichtingen. Onze primaire belanghebbenden ervaren direct belang bij ons beleid en mogelijkheden om deze te beïnvloeden.

In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat Woondiensten Enkhuzen op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder overleg voert met de Huurders Adviesraad Enkhuzen (HAR E.). De HAR E. heeft zich in 2019 juridisch gevormd tot een stichting en deze heeft met Woondiensten Enkhuzen een overeenkomst gesloten waarmee de samenwerking wordt gecontinueerd en de invulling van de Wet overleg huurders verhuurder verder is vormgegeven. Er zijn 12 huurders-vertegenwoordigingsorganen waarmee Woondiensten Enkhuzen contact heeft op wijk- en buurtniveau.

Gemeente Enkhuzen: De gemeente heeft onder andere vanuit de woningwet een formeel toetsende rol als publiek orgaan. De gemeente heeft groot belang bij ons beleid en mogelijkheden om het beleid te beïnvloeden via o.a. de prestatieafspraken en de gemeentelijke en regionale woonvisie. Het belang is tweezijdig. Woondiensten Enkhuzen heeft groot belang bij het beleid van de gemeente, omdat wij in de gemeentelijke wijken en buurten ons werk in overleg uitvoeren. De contacten met de gemeente vinden regelmatig (voortgangsgesprekken) en op verschillende niveaus plaats. Er is zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg.

(Rijks)overheid: De ministeries Binnenlandse Zaken en Financiën en de toezichthouders Inspectie voor de Leefomgeving en Transport, Autoriteit Wonen, en Autoriteit Persoonsgegevens zijn voor Woondiensten Enkhuzen belangrijke onderdelen van de Rijksoverheid. De (rijks)overheid heeft als publiek orgaan formeel

toetsende bevoegdheden. Het beleid van deze partijen is van groot belang voor Woondiensten Enkhuizen. Samen met andere corporaties probeert Woondiensten Enkhuizen het beleid te beïnvloeden.

Maatschappelijke organisaties: Woondiensten Enkhuizen is veelal in dialoog met maatschappelijke organisaties. Meest in het oog springend is dat vanuit haar samenwerkingsverband met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Daarnaast is er bijvoorbeeld contact met zorginstanties wanneer het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gezamenlijk zijn wij met deze organisaties bezig in de wijken en buurten en daarom heeft Woondiensten Enkhuizen vaak belang bij het beleid van de maatschappelijke organisaties.

Commerciële partijen: Woondiensten Enkhuizen maakt gebruik van commerciële partijen om haar beleid uit te voeren. In sommige gevallen is er sprake van een partnerrelatie waarbij Woondiensten Enkhuizen met een commerciële partij als coproducten gezamenlijke activiteiten uitvoert. In dat laatste geval is er een wederkerig belang om elkaars beleid te beïnvloeden en af te stemmen.

Sector: De koepelorganisaties als Aedes, de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn binnen de sector voor Woondiensten Enkhuizen belangrijk. Het (financiële) beleid wordt in grote mate beïnvloed door het WSW, omdat zij bepalen of Woondiensten Enkhuizen in aanmerking komt voor een geborgde lening. De koepelorganisaties spelen een rol bij de beïnvloeding van de gemeente, via de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de (rijks)overheid. Woondiensten Enkhuizen heeft belang bij hun beleid, maar gezien de omvang van de organisatie beperkte invloed. Daarnaast is Woondiensten Enkhuizen lid van het Platform West-Friese Woningcorporaties, waar in regionaal verband afstemming plaatsvindt.

Woondiensten Enkhuizen zet verschillende middelen in om te communiceren met belanghebbende partijen. Het zichtbaar maken van onze prestaties en resultaten is de manier om onze meerwaarde te laten zien. Waar dat van toegevoegde waarde is, maakt Woondiensten Enkhuizen een selectie voor wie dat interessant zou zijn, anders is onze informatie vrijelijk beschikbaar. Woondiensten Enkhuizen maakt daarbij gebruik van:

- (Digitale) (bewoners)nieuwsbrieven
- Jaarverslag
- Bewonersavonden
- Persberichten
- Mediabeleid (het organiseren van interviews, reportages e.d. in de media).
- Sociale media
- (Periodiek) overleg

#### Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op basis van een door hen in september 2018 vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders. De actiepunten uit het Toezichtkader komen periodiek op de agenda van de RvC.

Het bestuur wordt gevormd door één vrouwelijke directeur-bestuurder. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. In 2021 is de verhouding man/vrouw binnen de RvC 50/50.

#### 7.4 Permanente Educatie

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot het volgen van permanente educatie (PE) waaraan punten worden gegeven. Alle leden van de RvC hebben hieraan deelgenomen. Zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor het behalen van PE-punten en het bijhouden van de registratie. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring.

Tabel 34 Permanente Educatie RvC

Commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	Workshop duurzaamheid en energie, Kjenning	3
	Ledencongres VTW	2
	Strategisch programma WSW	1
	Dynamische oordeelsvorming, VTW	5
	Waarde gedreven toezicht, VTW	5
	<b>Totaal punten</b>	<b>16</b>
E.J.H. Keijzer	<b>Postgraduate Governance Program at Wagner Graduate School</b> Bestaande uit de onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Economy, governance &amp; society</li> <li>- Risk management</li> <li>- Law &amp; Liability</li> <li>- Business Ethics</li> <li>- Reputation</li> <li>- Finance</li> <li>- Boardroom dynamics</li> <li>- Employer responsibility</li> </ul> Supervision & Advisory	<b>36</b>
A. C. Schuitemaker	08-10-2021 VTW Ledencongres Opgaven en middelen: Hóe nu verder? VTW	2
	08-04-2021 Strategievorming en scenarioplanning Editie 1, VTW Academie	5
	26-02-2021 Aedes benchmark voor toezichthouders, VTW	2
	<b>Totaal punten</b>	<b>9</b>
E. Urbach	Leergang de nieuwe commissaris, VTW	12
	<b>Totaal punten</b>	<b>12</b>

Eind 2021 kent de RvC de volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit Wonen:

Commissaris	Governance	Volkshuis-vestelijk	Vastgoed ontwikkeling en beheer	Financiën en Control	Juridische Zaken	Overig
P.M. Huisman	Hoog	Hoog	Hoog	Midden	Midden	Breed regionaal netwerk
E.J.H. Keijzer	Midden	Hoog	Midden	Hoog	Midden	Kennis jaarrekening en begroting
A. Schuitemaker	Hoog	Midden	Midden	Midden	Midden	Veel ervaring binnen sociaal domein
E. Urbach	Midden	Midden	Hoog	Midden	Midden	Veel ervaring in projectontwikkeling

De directeur bestuurder volgt periodiek cursussen/opleidingen om de verplichte PE-punten te behalen.

## 7.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

### Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Op 01.06.2019 is de directeur-bestuurder benoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam bestuurder: W. van der Weide

Datum indiensttreding: 01-06-2019

Relevante nevenfuncties: Directeur-bestuurder Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, RvC De Grote Clubactie, RvT Kenniscentrum Sport en Bewegen, RvT Bibliotheken NWW.

### Verslag remuneratiecommissie

Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder spreekt de remuneratiecommissie met een afvaardiging van de organisatie. De beoordeling van de directeur-bestuurder is positief bevonden.

### Persoonlijke ontwikkeling bestuurder & permanente educatie (PE)

De directeur-bestuurder dient te voldoen aan de norm van permanente educatie (108 PE-punten over een periode van drie kalenderjaren). In 2021 is de directeur-bestuurder gestart aan een 12 maanden durende leergang. Door Coronamaatregelen zijn modules van deze leergang uitgesteld en daardoor loopt de leergang langer door in 2022. In 2021 is door de bestuurder 31 PE-punten behaald. Daarmee komt

het totaal op 41 74 PE-punten t/m 31.12.2022. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanente educatie.

#### Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Woondiensten Enkhuizen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 123.000 in 2021) van toepassing. Voor de directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 116.167 op basis van 34 uur. Het WNT-salaris van de directeur-bestuurder bedroeg € 109.320. De vastgestelde bezoldiging in 2021 is hiermee passend binnen de voor Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

#### Bezoldigingsmaximum 2021

Woondiensten Enkhuizen is ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 – 24.000 inwoners

De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging (31-12-2019).

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging\*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 123.000 = € 18.450;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 123.000 = € 12.300

\*) de feitelijke bezoldiging wordt vermeld op bladzijde 47 onder § 7.8.4

#### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichhoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de directeur-bestuurder. Hoewel het managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken, het hoofd Financiële zaken en het hoofd Woondiensten, dragen deze I geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

#### 7.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Zowel individuele leden als de RvC als geheel fungeren als klankbord voor de directeur-bestuurder. Iedere maand heeft de voorzitter van de RvC een overleg met de directeur-bestuurder. Naast ad hoc momenten komt de klankbordrol van de RvC in de vergaderingen met enige regelmaat aan de orde. In 2021 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over de organisatietransformatie, de planvorming van de Bloemenbuurt en de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente.

#### Teamprofiel

Voor de samenstelling van de RvC is een Teamprofiel opgesteld met kwaliteitsprofielen die algemene en specifieke deskundigheden beschrijven. Het Teamprofiel is in dialoog met de HAR E. opgesteld om een diverse samenstelling van de RvC te bewaken.

Het Teamprofiel beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover voorzitter en leden van de raad dienen te beschikken. Op 25.11.2021 is het Teamprofiel RvC opnieuw getoetst ten behoeve van de werving van nieuwe RvC-leden en actueel bevonden. Het Teamprofiel is openbaar gemaakt door plaatsing op de website..

#### Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn per 19-06-2020 lid van de VTW.

#### 7.7 Verslag Auditcommissie

De RvC vindt het belangrijk om, ondanks de organisatieomvang van Woondiensten Enkhuizen waardoor een Auditcommissie niet verplicht is, deze toch actief te laten zijn. Op 28.09.2017 heeft de RvC de Auditcommissie ingesteld. Deze is betrokken bij zowel de planning- en controlecyclus en de werkafspraken die voorafgaand aan de jaarlijkse controle worden gemaakt met de externe accountant, als bij de uitvoering van dit proces.

De Auditcommissie heeft in afwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met het hoofd FIZ over onderstaande onderwerpen. Daarnaast heeft de Auditcommissie tezamen met het hoofd FIZ, directeur-bestuurder en de externe accountant de controle aanpak besproken en ook de bevindingen van de interim- en jaarrekeningcontrole van de externe accountant.

Besproken onderwerpen Auditcommissie met hoofd FIZ zijn:

- Actualisatie van het reglement Financieel Beleid & Beheer;
- Actualisatie van het Treasurystatuut;
- Actualisatie van het reglement Auditcommissie en uitbreiding Auditcommissie met een 2e commissaris;
- De verdere verbetering van de inzichtelijkheid van de projectportefeuille in relatie tot de financiële middelen en de omvang van de organisatie;
- Sturen op kasstromen en de liquiditeitspositie met meer aandacht voor verduurzaming van bestaand bezit;
- De financiële doorrekening van het Koersplan Huiswaarts met een 3e periode van vijf jaar;
- Het versterken van de controlfunctie, de invulling van de functie en ook de taken en de focus van de functie;
- De invulling van het risicomanagement van de corporatie;
- De analyse op de waardeverandering van de marktwaarde c.q. de beleidswaarde.

## 7.8 Besturen en toezichthouden

### Visie en toezichtkader

Het Toezichtkader is door de RvC op 01.09.2018 vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze is vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt. De RvC beperkt zich in zijn rollen tot uitspraken op hoofdlijnen en treedt niet in de bevoegdheid van het bestuur om zelfstandig, strategisch, tactisch en/of operationeel beleid te voeren.

### Informatievoorziening

De RvC verwacht ten aanzien van de informatie van de directeur-bestuurder dat deze relevant, tijdig, juist en volledig is. Voor de uitoefening van zijn werkzaamheden kent de RvC externe en interne toezichtkaders:

Toezichtkader	Besturingskader	Beheersingskader
<b>Extern</b> Woningwet- BTIV Wet Normering Topinkomens Governancecode  <b>Intern</b> Statuten Reglement RvC Reglement Auditcommissie RvC Remuneratiecommissie RvC Teamprofiel RvC Reglement Directie Reglement Financieel Beleid en Beheer Treasurystatuut Integriteitscode Klokkenluidersregeling	Koersplan Meerjarenbegroting Jaarbegroting Faciliteringsvolume WSW Prestatieafspraken gemeente Investeringsstatuut Jaarevaluatie RvC/bestuur Samenwerkingsovereenkomst HAR	Financiële kengetallen Voortgangsrapportage (3x p/jaar) Contacten belanghebbenden Autoriteit woningcorporaties Managementletter accountant Aedes benchmark Visitatierapport

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC kunnen commissies worden vastgesteld die voorbereidende werkzaamheden verrichten en de RvC adviseren. De besluitvorming blijft een verantwoordelijkheid voor de hele RvC.

Vanuit het formele toetsingskader spreekt de RvC in ieder geval jaarlijks met het bestuur over de omgang, participatie en invloed van belanghebbenden door Woondiensten Enkhuizen. Hierbij wordt gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurdersvertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval zijn

aangeboden. De RvC heeft overleg met belanghebbenden over het gehouden toezicht en de behaalde resultaten.

### 7.8.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woondiensten Enkhuizen en de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Woondiensten Enkhuizen uit van een groei van haar woningbezit en zet zij in op het beter aan laten sluiten van de voorraad bij de huishoudprognoses van verwachte woonbehoeften. Dat is vastgelegd in het Koersplan Huiswaarts 2020-2025.

#### Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt drie keer per jaar via voortgangsrapportages door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de financiële en operationele prestaties. De RvC wordt via haar reguliere vergaderingen en waar nodig tussentijds geïnformeerd over relevante actualiteiten. Ook voert de voorzitter van de RvC maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder, ontvangt de RvC frequent een update van voor Woondiensten Enkhuizen relevante berichtgeving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een WhatsApp groep.

Het jaarverslag 2021 werd besproken met de accountant en, na advies van de audit-commissie, vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemde de RvC tot tevredenheid.

Het financiële beleid van Woondiensten Enkhuizen is gebaseerd op sturing op kasstromen waarbij financierbaarheid van activiteiten en beheersing van (liquide) risico's voorop staan.

#### Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC is positief over de gerealiseerde prestaties in 2021.

#### Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. Twee keer per jaar voert een afvaardiging van de RvC overleg met de HAR E. Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers van Woondiensten Enkhuizen ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

#### Risicobeheersing

Zowel met de voltallige RvC als in de auditcommissie worden risico's besproken. Met voorziene risico's wordt zoveel mogelijk rekening gehouden op basis van aard, omvang en kans. Risico's op projectniveau worden in de voortgangsrapportage in factsheets expliciet benoemd inclusief beheersmaatregelen.

#### Verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen een personele unie met ministeriële toestemming (01-01-2009) bekend onder de naam Woondiensten Enkhuizen. Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuizen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuizen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (Platform West-Friese Woningcorporaties) met andere sociale verhuurders in de regio.

#### Conclusie toezichthoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten Enkhuizen haar opgave voor de komende jaren duidelijk in kaart heeft gebracht. Daarbij zet Woondiensten Enkhuizen in op een betere kwaliteit woningen, verduurzaming, levendige wijken en tevreden bewoners. Woondiensten Enkhuizen is in staat gebleken over het algemeen doelen naar behoren weten te realiseren. Waar mogelijk is tijdig geanticipeerd op mogelijkheden en kansen in de woningmarkt.

### Vergader- en besluitenschema

In 2021 is de RvC vier keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een externe zelfevaluatie bijeenkomst gehad, een gezamenlijk werkbezoek afgelegd aan lopende projecten en heeft een afvaardiging van de RvC twee keer een bespreking gehad met de HAR E. Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vestia leningruil
- De ontwikkeling van diverse projecten
- Introductie nieuwe Hoofd Woondiensten
- Renovatie kantoorpand
- Governance-inspectie AW
- Actualisatie Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Jaarverslag HAR.E
- Voortgangsrapportages
- Teamprofiel RvC-leden
- Duurzaamheidsprogramma
- Gesprek met de Remuneratiecommissie
- AEDES benchmark
- Prestatieafspraken met de gemeente HAR E. en de gemeente

**Tabel 35 Besluiten RvC 2021**

Onderwerp	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Vergadering
Geactualiseerd investeringenstatuut	Goedkeuring	24.02.2021
Bestuurder permanente educatie Leiderschapsleergang	Goedkeuring	24.02.2021
Leningenruil Vestia	Goedkeuring	24.02.2021
RvC laat zelfevaluatie in 2021 onder externe begeleiding plaatsvinden	Goedkeuring	20.05.2021
Verslag zelfevaluatie 09-12-2020	Vaststelling	20.05.2021
RvC legt jaarlijks werkbezoek af in de organisatie (in aanvulling op projectwerkbezoek)	Vaststelling	20.05.2021
RvC kiest voor invulling brede werkgeversrol	Vaststelling	20.05.2021
Educatieprogramma RvC 2021	Vaststelling	20.05.2021
Jaarrekening 2020 en decharge directeur-bestuurder	Goedkeuring	20.05.2021
Formalisering goedkeuring investeringsvoorstel Fase i Bloemenbuurt 23-04-2021	Goedkeuring	20.05.2021
Bezoldigingsklasse 2021 Welwonen	Vaststelling	23.09.2021
Beoordeling bestuurder 2021	Vaststelling	23.09.2021
Beloningsbeleid bestuurder 2021	Vaststelling	23.09.2021
Deelname leningenruil Vestia en gelijktijdig verkennen overname vastgoed Vestia in Enkhuzen.	Goedkeuring	23.09.2021
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Goedkeuring	23.09.2021
Investeringsbesluit ten behoeve van kantoorupgrade	Goedkeuring	23.09.2021
Teamprofiel RvC (geactualiseerd)	Vaststelling	25.11.2021
Beloningsbeleid 2022	Goedkeuring	25.11.2021
Vervangingsbeleid 2022	Vaststelling	25.11.2021
Begroting 2022 en kennisname meerjarenbegroting	Goedkeuring	25.11.2021

**Tabel 36 Raad van Commissarissen**

Naam	(Onderdelen) Kwaliteitsprofiel	Beroep/ Nevenfunctie(s)
P.M. Huisman	Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management	Eigenaar Dantzig Management Voorzitter Cinema Oostereiland en/ Enkhuzen Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn Voorzitter RvC Kennemer wonen Alkmaar
E.J.H. Keijzer	Financieel- economisch en fiscaal	CFO Schavemaker Logistics & Transport Penningmeester Meerliede Lid RvT woningstichting Anna Paulowna
A. Schuitemaker	Sociaal domein; Ervaring met wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	Bestuurder Brentano Amstelveen (per 24-01-2022) Voorzitter bestuur vereniging Vitaal Waterland Lid RvT Amaryllis
E. Urbach	Duurzaam vastgoed; Ervaring met gebiedsontwikkeling en verduurzaming	Programma-/projectmanager gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam

### Functioneren - zelfevaluatie

De RvC staat gedurende het jaar regelmatig stil bij haar eigen functioneren en neemt daarnaast eenmaal per jaar de tijd om uitgebreid naar het eigen functioneren te kijken. In 2021 heeft de zelfevaluatie onder externe begeleiding plaatsgevonden.

### Integriteit en onafhankelijkheid

Leden van de RvC zijn onafhankelijk. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Nevenfuncties van leden worden gemeld binnen de RvC. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure.

### Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuizen. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daar aanleiding toe is.

### Meldingsplicht

De RvC heeft, op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de BTIV, een brede meldingsplicht bij de Autoriteit Woningcorporaties. Bij onder meer financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van normen, dient de RvC dit onverwijld te melden. In 2021 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

### Informatievoorziening & contacten

Om zijn toezichthoudende taak goed uit te kunnen oefenen ontvangt de RvC periodieke informatie. Zowel over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de doelen, als ook over relevante externe ontwikkelingen en wensen of behoeften van belanghebbenden. De RvC laat zich ook buiten de directeur-bestuur om informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart vooral de contacten met de HAR E. en het management daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast zijn ook de netwerken van de leden van de RvC waardevol en het raadplegen van openbare bronnen via internet.

Op de website [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu) zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Klokkenluider - regeling; Integriteitsprotocol; Teamprofiel; Reglementen RvC; Rooster van aftreden..

### Onafhankelijkheid leden RvC

De leden van de RvC hebben in 2021 hun toezichtfunctie op onafhankelijke wijze uitgevoerd.

## 7.8.2 Functieprofiel RvC leden:

Beschikken over algemene strategische en toezichthoudende kwaliteiten;

- Affiniteit hebben met de sociaal-maatschappelijke taakstelling van de woningcorporatie en deze bewaken;
- De ontwikkelingen volgen in de omgeving van de corporatie en het (voorgestelde) beleid van de woningcorporatie aan deze ontwikkelingen toetsen;
- Aspecten en ontwikkelingen beoordelen die de continuïteit van de onderneming bepalen, vooral vanuit de financiële, markttechnische en positiebepalende invalshoek. Daarnaast inschatten lange termijn risico's, maar ook kansen voor de organisatie;
- De kwaliteit van adviezen van derden/adviseurs op velerlei terreinen beoordelen;
- Integer zijn en bewust van de voorbeeldfunctie van toezichthouders in de sector;
- Een analytisch en beleidsmatig vermogen hebben, c.q. hoofd- en bijzaken kunnen scheiden;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting kunnen volgen en toetsen of deze operationeel adequaat worden vertaald;
- Beschikken over goede relationele vaardigheden;

- Aantoonbaar actief zijn op het gebied van permanente educatie;
- Kunnen fungeren als lid van een team.

#### Aanvullende deskundigheden

Naast deze kenmerken dient binnen de RvC aanvullende kennis en deskundigheid aanwezig te zijn, zoals financieel/ bedrijfseconomisch, volkshuisvestelijk, zorg en welzijn, Governance, dan wel van de plaatselijke en regionale omgeving. De RvC toetst gemaakte keuzes aan de prestatiedoelen, beleidsuitgangspunten en de bedrijfsmogelijkheden en -risico's die de keuzes vormen voor de toekomst van de woningcorporatie. Het is evident dat niet elk individueel lid alle gewenste kwaliteiten in zich heeft en alle benodigde deskundigheid bezit. Binnen de RvC als geheel moeten deze kwaliteiten en deskundigheden bij de leden complementair aanwezig zijn. In 2021 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

#### 7.8.3 Samenstelling en rooster van aftreden

Leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze kan maximaal met vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster.

Naam	Functie	Benoemd	tot	Beroep
P.M. Huisman	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-07-18	01-07-22	Eigenaar Dantzig Management: project- en interim- management
E.J.H. Keijzer	Vicevoorzitter 2 <sup>e</sup> termijn	01-01-15 01-01-19	01-01-19 01-01-23	Chief Financial Officer Schavemaker Logistics & Transport.
A.C. Schuitemaker	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-20	01-01-24	Bestuurder Brentano Amstelveen (per 24-01-2022)
E. Urbach	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-21	01-01-25	Programma-/projectmanager Gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Twee leden worden op voordracht van huurders als huurderscommissaris voorgedragen. Vanuit de RvC zijn volgende commissies benoemd met de volgende samenstelling:

- Remuneratiecommissie: Mevr. A. Schuitemaker (voorzitter) en mevr. P.M. Huisman
- Auditcommissie: Dhr. E.J.H. Keijzer. Vanaf 1-1-2022 is dhr. E. Urbach lid van de Auditcommissie

Bij de samenstelling van de RvC wordt rekening gehouden met het gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij zijn, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en vaardigheden, op 04.07.2019 vier kwaliteitsprofielen vastgesteld:

Financieel-economisch en fiscaal, Volkshuisvesting, (her)ontwikkeling en duurzaamheid, Juridisch, ruimtelijk ordening en HR-management, en Bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Het is evident dat niet elk lid alle gewenste deskundigheden en kwaliteiten in zich heeft. Belangrijk is om aan de hand van de kwaliteitsprofielen te waarborgen dat binnen de RvC de verschillende deskundigheden aanwezig zijn, al dan niet verdeeld over meerdere leden. Binnen de RvC als geheel zijn de kwaliteiten en deskundigheden complementair aanwezig. Als een specifieke deskundigheid ontbreekt kan deze worden ingehuurd. Het is van belang dat de leden in staat zijn de kwaliteit van de gevraagde expertise te beoordelen en zich in te werken op terreinen die niet direct binnen hun kennis- en ervaringsgebied liggen.

#### 7.8.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van Commissarissen vergoeding	Raad van Commissarissen vergoeding	Overige kosten vergoeding	Overige kosten vergoeding
		2021	2020	2021	2020
P.M. huisman	Voorzitter	9.300	5.522	169	111
A. Sluis	Voorzitter	0	8.282		
E.J.H. Keijzer	Vicevoorzitter	6.200	5.522		160
A.C. Schuitemaker	Lid	6.200	5.522		
E. Urbach	Lid	6.200	0		
<b>Totaal</b>		<b>27.900</b>	<b>24.848</b>	<b>169</b>	<b>271</b>

### 7.9 Controle financiële verslaglegging

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en stelt de controleaanpak vast volgens met BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Vanuit praktische overwegingen gaat dit in samenspraak met de directeur-bestuurder en het Hoofd financiële zaken.

Het controleproces wordt besproken in de vergadering van de RvC van mei, waarin ook de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar wordt besproken. Hierbij zijn de controlerend accountant en het hoofd financiële zaken aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag wordt gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de algehele bedrijfsvoering.

Vanaf boekjaar 2018 is de accountantscontrole voor de tweede periode van drie jaar overgenomen door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2021 is door de RvC getekend op 23-09-2021. De RvC wordt periodiek geïnformeerd via een voortgangsrapportage die de opdrachten uit de Koersnotitie behandelt. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Verhuurderheffing en bouwprojecten tussentijds apart door de directeur-bestuurder aan de RvC gerapporteerd.

### 7.10 Slotverklaring

#### Vooruitblik 2022

In 2022 is conform de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente, de verkoop van woningen gemaximeerd op 15 woningen. In april start de opvolger van de huidige Hoofd Technische Zaken, welke medio 2023 met pensioen zal gaan. Medio 2022 wordt gestart met de werving opvolging Hoofd Financiële zaken die eveneens medio 2023 met pensioen zal gaan.

#### Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2021.

#### Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2021 door de RvC vastgesteld. Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Woondiensten Enkhuizen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerende wet- en regelgeving. De door de directeur-bestuurder opgemaakte jaarrekening 2021 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2021 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 24 mei 2022 van de jaarrekening verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woondiensten Enkhuizen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 37.693.424 positief.

## 8 Jaarrekening

### 8.1 Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2021	31 december 2020
Bedragen in € 1,-		
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	333.086.349	298.987.364
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	10.639.853	10.190.619
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	889.476	1.374.007
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>344.615.678</b>	<b>310.551.990</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	995.863	545.761
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>995.863</b>	<b>545.761</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	289.787	175.011
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>289.787</b>	<b>175.011</b>
<b>Som vaste activa</b>	<b>345.901.328</b>	<b>311.272.762</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
Overige voorraden	138.114	97.013
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	77.170	75.990
Overheid	6.375	88.558
Overige vorderingen	135.957	327.297
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>219.502</b>	<b>491.845</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>11.583.811</b>	<b>8.826.936</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>11.941.427</b>	<b>9.415.794</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>357.842.755</b>	<b>320.688.556</b>

	31 december 2021	31 december 2020
<b>Bedragen in € 1,-</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	175.811.245	144.045.707
Overige reserves	79.395.843	96.950.174
Resultaat van het boekjaar	37.693.425	14.211.207
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	<u>292.900.513</u>	<u>255.207.088</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening vakantie aanspraken	56.462	43.377
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	21.242	0
	<hr/>	<hr/>
	<u>77.704</u>	<u>43.377</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	<u>59.605.354</u>	<u>60.782.265</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.064.938	3.017.315
Schulden aan leveranciers	327.116	490.756
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige schulden	1.714.378	986.059
Overlopende passiva	152.752	161.696
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	<u>5.259.184</u>	<u>4.655.826</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>357.842.755</u>	<u>320.688.556</u>

## 8.2 Winst- en Verliesrekening

	Rekening 2021	Rekening 2020
<i>Bedragen x € 1,-</i>		
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	15.991.284	15.973.859
Opbrengst servicecontracten	526.138	503.223
Lasten servicecontracten	-551.038	-482.898
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.562.607	-1.420.444
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.129.226	-3.556.834
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.878.568	-2.912.564
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.395.983</b>	<b>8.104.342</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.896.421	4.100.104
Toegerekende organisatiekosten	-116.384	-107.309
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-2.533.737	-3.101.926
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.246.300</b>	<b>890.869</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.996.829	1.066.298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.390.842	6.966.197
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>34.394.013</b>	<b>8.032.495</b>
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	1	3.380
Kosten overige activiteiten	-60.571	-47.313
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>-60.570</b>	<b>-43.933</b>
Overige organisatiekosten	-1.376.484	-165.548
Leefbaarheid	-222.769	-182.063
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.200	15.930
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.681.659	-1.930.869
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.670.460</b>	<b>-1.914.939</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>38.706.013</b>	<b>14.721.223</b>
Belastingen	-1.012.588	-510.014
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>37.693.425</b>	<b>14.211.209</b>

### 8.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huren	16.036	16.005
Opbrengst servicecontracten	526	503
Overige bedrijfsontvangsten	28	25
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>16.590</u>	<u>16.533</u>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.383	-1.480
Onderhoudsuitgaven	-3.946	-2.886
Overige bedrijfsuitgaven	-2.722	-2.164
Rente uitgaven	-1.577	-2.122
Sector specifieke heffing	-51	0
Verhuurdersheffing	-1.828	-1.968
Leefbaarheid	-91	-45
Vennootschapsbelasting	-1.185	-874
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-12.783</u>	<u>-11.539</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.807</b>	<b>4.994</b>
<b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten vastgoed	4.020	4.270
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	<u>4.020</u>	<u>4.270</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-1.617	-1.366
Woningverbetering	-429	-289
Investeringen overig	-623	-45
Externe kosten verkoop	-123	-170
Kosten in verband met verwerving	<u>-2.792</u>	<u>-1.870</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>1.228</b>	<b>2.400</b>

	2021	2020
<hr/>		
<b>Bedragen x € 1.000</b>		
<hr/>		
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>1.228</b>	<b>2.400</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	739	7.000
Nieuwe niet geborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-2.851	-9.699
Aflossing niet geborgde leningen	-166	-157
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.278</b>	<b>-2.856</b>
Mutatie van geldmiddelen	2.757	4.538
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	8.827	4.289
Liquide middelen per 31-12	11.584	8.827
	<hr/>	

## 8.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2021	2020
<b>Gegevens bezit</b>		
Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.095	2.132
- Zorgwoningen	113	113
- Maatschappelijk onroerend goed	19	19
- Parkeren	5	1
Totaal aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie	2.232	2.265
Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	15
- Bedrijfs-onroerend goed	26	26
- Parkeren	148	152
Totaal aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie	189	193
Totaal	2.421	2.458
Mutaties in het aantal verhuureenheden	-37	0
- Aantal opgeleverd / aangekocht	0	37
- Aantal verkocht	-17	-29
- Aantal gesloopt	-20	0
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	0	-1
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	141.977	125.784
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	88.105	73.338
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	198.847	166.594
* 2021 geschatte WOZ waarde		
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>		
Goedkoop: Lager dan € 442,46	235	229
Betaalbaar: € 442,46 tot € 633,25	1.503	1.278
Duur: € 633,25 tot en met € 752,33	356	624
Commercieel: hoger dan € 752,33	16	16
Zorgwoningen	113	113
	2.223	2.260

Boekjaar per 31 december	2021	2020
<b>Kwaliteit per woning</b>		
1. Aantal reparatieverzoeken	1,57	1,59
2. Kosten klachtenonderhoud	370	300
3. Kosten mutatieonderhoud	159	127
4. Kosten planmatig onderhoud	1.326	813
5. Overige onderhoudskosten	196	202
6. Totaalkosten onderhoud	2.051	1.442
7. Percentage woningverbetering	0,72	0,71
8. Kosten per verbeterde woning	34.056	32.024
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>		
1. Gemiddeld aantal punten WWS	164,07	161,51
2. Gemiddelde netto huurprijs	570,13	569,49
3. Gemiddelde puntprijs	3,47	3,53
<b>Het verhuren van woningen</b>		
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,55	7,08
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 40.024	98,18	93,10
3. Percentage toewijzingen € 40.024 - € 44.655	1,82	4,14
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 44.655	0,00	2,76
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	4,55	2,07
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,53	0,49
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,81	0,95
<b>Financiële continuïteit</b>		
1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)	82,0	79,6
2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)	229,4	202,2
3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)	12,9	5,6
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)	2,6	2,9
5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)	11,0	5,0
6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen)	131.759	112.923
7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)	1.713	2.210
8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)	3,2	3,4
9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)	1,9	3,1
10. Loan to value (VV/1% Marktwaarde)	18,2	20,6
<b>Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)</b>		
1. Eigen vermogen	292.901	255.207
2. Voorzieningen	78	43
3. Huren	15.991	15.974
4. Vergoedingen	526	503
5. Jaarresultaat voor belastingen	38.706	14.721
Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,09	0,96
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,81	0,69
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,48	1,28

## 8.5 Waarderingsgrondslagen

### Algemene toelichting

Woondiensten Enkhuizen, gevestigd aan het Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 36000577. Zij heeft specifieke toelating in de regio West-Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire – en feitelijke vestigingsplaats is Enkhuizen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### Vergelijkende cijfers

Her rubricering van cijfers ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in 2021 daar waar nodig toegepast.

### Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ645.212 en 217 is de regelgeving verduidelijkt inzake de verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie. Wanneer er sprake is van duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief is er sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen ook onder vastgoed in exploitatie moeten worden opgenomen tegen de vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Indien en voor zover een feitelijke of juridische verplichting bestaat voor onrendabele investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie dient hiervoor een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen te worden gevormd via overige waardeveranderingen.

De gevolgen van deze wijziging voor de vergelijkende cijfers zijn te verwaarlozen en niet materieel, omdat in 2020 nauwelijks investeringen in bestaand bezit zijn gedaan. Doordat dit verschuivingen binnen dezelfde rubriek (vastgoedbeleggingen en eigen vermogen) of vorming van een niet-materiële voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen tot gevolg heeft en de bedragen niet materieel zijn, is de stelselwijziging prospectief verwerkt en voldoen wij met enkel bovenstaande toelichting.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging top- functionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

### Corona

De onder Overige gegevens opgenomen toelichting op de invloed van de Coronacrisis op de stichting heeft bij het opstellen van de jaarrekening niet geleid tot een herziening van de schattingen.

### Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

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

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig (Niet DAEB) en maatschappelijk vastgoed (DAEB), intramuraal zorgvastgoed (DAEB), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg

hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk, en intramuraal zorg onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

### Waarderingsgrondslagen beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De lagere waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuurlen vervangen door streefhuurlen (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De berekende gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 1.816 per woning.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en Leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De berekende gemiddelde beheernorm bedraagt € 1.005 per woning.

### Disconteringsvoet

Type vastgoed	Basis	Opslag markt- en objectrisico	Totaal
EGW	5,03%	*Toelichting	
MGW	5,14%		
BOG/MOG/ZOG	5,96%	2,69%	8,65%
Parkeren	5,96%	0,30%	6,26%

\* Voor EGW en MGW-woningen kunnen opslagen plaatsvinden voor Bouwjaarklasse, Type verhuureenheid, COROP-gebied, waarderingsscenario en type gebied dat bestaat uit een aardbevings- en of krimpg gebied.

### Waardering bij eerste verwerking

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

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde– Actualisatie peildatum 31 december 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

### Complexindeling

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

### Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van het door exploitateurscenario of het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderings-complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitateur -scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar in een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, om renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateurscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het eind van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur- eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het door exploitateurscenario.

### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters die zijn opgenomen in het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31-12-2021. De belangrijkste uitgangspunten van dit handboek zijn:

- Aansluiting bij (inter-)nationale richtlijnen opdat het Handboek aansluit bij de markt;
- Balans tussen uniformering van waardering en ruimte voor maatwerk;
- De marktwaarde is de hoogste van het door-exploiteer- en uitpondscenario;
- De waardering leidt tot een bruikbare DAEB- en niet DAEB-waarde op portefeuilleniveau;
- De waardering volgens het Handboek is niet geschikt voor professionele waarde-sturing;
- Maatwerk is alleen mogelijk door tussenkomst van een externe taxateur;
- Het Handboek is opgesteld om te komen tot een waardering voor de jaarrekening;
- De term “leegwaarde” wordt gebruikt als synoniem voor de situatie “marktwaarde vrij van huur en gebruik”;
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2021 mag de verkoopprijs als marktwaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

### De Waarderingsmethodiek

Zoals gebruikelijk is in de woningsector, volgt het handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexerende als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind of begin van een jaar.

- De eindwaarde valt aan het eind van het laatste jaar van de exploitatieperiode;
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, worden in mindering gebracht op de waarde en vallen aan het begin van het eerste jaar en niet halverwege. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

### Uitgaven na eerste verwerking

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, verbetering en ingrijpende verbouwing. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijging- of vervaardigingsprijs (daarom niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### Vastgoedbeleggingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijziging betreft in plaats van de basistaxatie volgens het handboek 2020, de full-taxatie van de volgende complexen: 49, 84, 93, 95, 100, 101, 105, 106, 117, 118, 201, 202, 203, 205 en 502. Dit betreft in totaal 162 VHE 's in genoemde BOG/MOG en ZOG-complexen. De waardering volgens de full-versie leidt tot een hogere marktwaarde van € 7.426.872.

### **Toegepaste vrijheidsgraden full taxaties**

De externe taxateur heeft voor de full taxaties bij BOG/MOG/ZOG-vrijheidsgraden gehanteerd voor:

- Markthuur(-stijging); hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare huren in de markt, referentiehuren en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel;
- Disconteringsvoet; de gehanteerde bandbreedte is 4,0% tot 8,5%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; de gehanteerde bandbreedte is 4,0% tot 8,5%; Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

### **Bijzondere waardevermindering**

Woondiensten Enkhuzen beoordeelt op de balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de marktwaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Terugname van bijzondere waardevermindering**

Als wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardevermindering. Woondiensten Enkhuzen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.

## Financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Zij worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening geschiedt tegen belasting-tarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen door verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde. In 2021 zijn latenties contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,88%.

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraden

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

### Vorderingen

Deze worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### Liquide middelen

Deze bestaan uit kas en banktegoeden en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

### Voorzieningen

Deze 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 waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

### Voorziening vakantie aanspraken

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een verlofsaldo per 31-12-2021.

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

### Pensioenregeling

Woondiensten Enkhuzen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. Woondiensten Enkhuzen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuzen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het

pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van eind december 2021 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2021 103,1%. (2020: 109,4%) Woondiensten Enkhuzen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekering - maatschappijen betaald door Woondiensten Enkhuzen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugbetaling leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuzen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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 al zodra zij voorzienbaar zijn.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Woondiensten Enkhuzen naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht van het resultaat per activiteit.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woondiensten Enkhuzen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De gehanteerde verdeelsleutels worden toegelicht.

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 gold een huurbetrouwings voor woningen.

#### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

#### Lasten servicecontracten

Dit betreffen kosten van nutsvoorzieningen en onderhoudscontracten die jaarlijks met de huurders worden verrekend.

#### Lasten verhuur – en beheeractiviteiten

Dit betreffen organisatorische en personele lasten van de relevante afdelingen.

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van cyclisch en niet cyclisch onderhoud verantwoord. Dit geldt ook voor de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst.

#### Overige directe operationele opbrengsten en lasten exploitatie bezit

Bijdrage van de gemeente voor WMO-aanvragen en bijdragen/huuropbrengst voor de exploitatie IJsselzand. Onder de lasten zijn verantwoord: de gemeentelijke heffingen, verzekeringen, verhuurderheffing en overige bedrijfslasten bestaande uit exploitaties Bonte Veer, Cayen, Molenweg en het woningbezit.

#### Verkopen portefeuille

##### Opbrengst verantwoording algemeen

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

##### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de bruto-opbrengst van verkochte huurwoningen. Deze worden extern door een erkend NVM-makelaar getaxeerd op marktwaarde (leegwaarde). Woningen die in het boekjaar worden verkocht, maar waarvan de opbrengst in het nieuwe jaar plaatsvindt, worden meegeteld als verkochte woning in het nieuwe boekjaar.

##### Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen

##### Boekwaarde verkocht vastgoed op het moment van verkoop

Dit betreft de correctie van de marktwaarde.

##### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Woondiensten heeft geen verkopen onder voorwaarden

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden de waardeveranderingen geboekt die ontstaan uit nieuwbouw door vergelijking van de verkrijgingsprijs/kostprijs met de marktwaarde in verhuurde staat.

##### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed via de marktwaardeberekening.

#### Overige activiteiten

##### Opbrengst overige activiteiten

Dit betreft hoofdzakelijk uit beheervergoedingen onder andere voor drie VvE's.

##### Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.

#### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen fysieke maatregelen niet zijnde investeringen, uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woondiensten, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen en doorbelaste personeelskosten ten behoeve van de bevordering van de sociale leefbaarheid.

### Saldo financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten bestaan uit de opbrengsten van spaarrekeningen die tijdsevenredig worden verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaan uit rente op geldleningen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op ontvangen leningen. Deze worden verantwoord als kosten. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

### Resultaat voor belastingen

#### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuzen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met opgetreden wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### Resultaat na belastingen

Hier wordt het uiteindelijke jaarresultaat verantwoord.

### Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

#### Analyse marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert het "handboek modelmatig waarderen" voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2021. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuzen 2021 met 2020 op VHE-niveau met elkaar vergeleken. Afwijkingen zijn mede aan de hand van een externe analyse toegelicht. Een deel van het bezit is in 2020 op basis van een full taxatie gewaardeerd. Dit is toegelicht in het onderdeel Waarderingsgrondslagen.

#### Verkoopportefeuille bestaand bezit

Als onderdeel van de marktwaarde en beleidswaarde berekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 150 woningen voor de periode 2022-2031. De woningverkoppen vormen een onzeker element in de berekeningen.

#### Timing en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake als uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen over

toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- proces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een verplichting is sprake als de formalisering van de ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

#### Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2019 door de fiscus zijn getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale aanslag over 2020 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties. Per 31-12-2019 is er nog een opwaarderingspotentieel van € 1.132.167 uit eerder afgeboekte WOZ verliezen.

#### 9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en betaalde interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

## 8.6 Toelichting op de balans

ACTIVA	Toelichting Balans		
Vastgoedbeleggingen	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	172.349.399	12.298.142	184.647.541
Cumulatieve herwaardering	126.637.965	-2.107.523	124.530.442
Marktwaaarde 31 december 2020	298.987.364	10.190.619	309.177.983
Mutaties:			
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Uitgaven na eerste waardering	191.803	0	191.803
Buitengebruikstelling en afstoting	-5.030.662	-2.944	-5.033.606
Winsten / verliezen n.a.v. aanpassing marktwaaarde	38.903.011	487.011	39.390.022
Overige mutaties	34.833	-34.833	0
Totaal mutaties boekjaar	34.098.985	449.234	34.548.219
Verkrijgingsprijzen	171.691.680	12.159.258	183.850.938
Saldo cumulatieve herwaardering	161.394.669	-1.519.405	159.875.263
Marktwaaarde 31 december 2021	333.086.349	10.639.853	343.726.202
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2021	203.141.544	10.161.160	213.302.705

De beleidswaarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 213.302.705 De beleidswaarde eind 2020 bedroeg € 180.265.995 Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 174.386.113 (2020: € 143.504.929)  
De som van de inbegrepen herwaarderingen Niet DAEB bedraagt € 2.175.846 (2020: € 1.775.324)  
De som van de cumulatieve herwaardering onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 159.875.263  
Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 35.344.821

### Her-classificaties

Er zijn 17 DAEB-woningen verkocht. Er zijn geen woningen opgeleverd.  
Er zijn 5 parkeerplaatsen getransformeerd van Niet DAEB naar DAEB  
In het Niet DAEB bezit zijn geen objecten verkocht.

Het financiële gevolg van deze her-classificatie op het resultaat is per saldo:

	2021	2020
Effect op resultaat	0	0

## Toelichting Balans

Totaal aantal woningen geormerkt voor verkoop: 323. De marktwaarde bedraagt € 49.672.611.  
Er zijn geen parkeerplaatsen geormerkt voor verkoop.  
In 2022 verwachten wij 15 woningen te verkopen met een netto-opbrengst van € 2.879.000.  
De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

### Beleidswaarde toelichting

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuurlast vervangen door streefhuurlast (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

Toelichting  
Balans

Beleidswaarde	2021	2020
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	333.086	298.987
Afslag beschikbaarheid	-11.258	-15.665
Afslag betaalbaarheid	-83.805	-90.063
Afslag kwaliteit	-18.024	-5.159
Afslag beheer	-16.857	-16.817
Totale afslag	-129.944	-127.704
Beleidswaarde DAEB	203.142	171.283
 <u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	 10.640	 10.191
Afslag beschikbaarheid	-224	-152
Afslag betaalbaarheid	-167	-942
Afslag kwaliteit	-98	-81
Afslag beheer	10	-33
Totale afslag	-479	-1.208
Beleidswaarde DAEB	<u>10.161</u>	<u>8.983</u>
 Totaal 31-12-2021	 <u><b>213.303</b></u>	 <u><b>180.266</b></u>
 Grondslagen berekening beleidswaarde:		
Gemiddelde onderhoudsnorm per woning	1.816	1.612
Gemiddelde beheernorm per woning	1.005	1.008
 Ingerekende streefhuur woningen ultimo	 622,81	 599,62
 De beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt		213.302.705
De beleidswaarde ultimo 2020 bedroeg		<u>180.265.994</u>
		stijging 33.036.711

De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

De beleidswaarde 2021 bedraagt € 213.302.705. De beleidswaarde 2020 bedroeg € 180.265.994. De stijging van € 33.036.711 wordt onder andere veroorzaakt door:

- Verkoop van 17 woningen voor - € 2.533.737 (marktwaaarde ultimo 2020);
- Verlaging tarief verhuurderheffing 27,2% voor een bedrag van € 5.992.698;
- Hogere huur met 4,1% voor een bedrag van € 7.419.514;
- Hoger meerjarig onderhoud van 12,3% voor een bedrag van - € 5.191.330;
- Hogere beheerlasten van 5,1% voor een bedrag van - € 177.063;
- Wijziging eindwaarde door parameterwijziging handboek modelmatig waarden marktwaarde van 30,1% voor een bedrag van € 25.327.124;
- Een hoger verschil in externe taxaties van € 1.847.460 ten opzichte van 2020.

Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	186.720.129	-26.582.576
	+ € 25 per VHE/mnd.	215.823.766	2.521.061
Streefhuur			
Onderhoud	+ € 100 per VHE	199.449.292	-13.853.413
Beheer	+ € 100 per VHE	196.684.903	-16.617.802

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Toelichting Balans		
	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarde 31 december 2020	1.374.007	0	1.374.007
Mutaties:			
Investeringsen	1.773.888	0	1.773.888
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-2.258.419	0	-2.258.419
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	0	0	0
Totaal mutaties 2021	-484.531	0	-484.531
Boekwaarde 31 december 2021	889.476	0	889.476

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,5% die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente. De in de MVA geactiveerde rente ultimo boekjaar wordt geboekt naar rato van de voortgang van het project.

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	Totaal onroerende en roerende zaken t. d. v. de eigen exploitatie
Verrijingsprijzen	2.898.847
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.353.086
Boekwaarde 31 december 2020	545.761
Mutaties:	
Investeringsen	610.377
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	-244.643
Afschrijvingen	-160.275
Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	244.643
Totaal mutaties	450.102
Verrijingsprijzen	3.264.581
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.268.718
Boekwaarde 31 december 2021	995.863

Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

Kantoorgebouw	30 jaar
Meubilair	5-10 jaar
Machines	10-15 jaar
Auto's - Automatisering	5 jaar

Toelichting  
Balans

	31 december 2021	31 december 2020
<b>Actieve latente belastingvorderingen</b>		
Latentie geldleningen 1 januari	175.011	192.404
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	<u>-29.257</u>	<u>-17.393</u>
Totaal mutaties	<u>-29.257</u>	<u>-17.393</u>
Latentie geldleningen 31 december	<u>145.754</u>	<u>175.011</u>
Vrijval na 1 jaar	29.008	29.050

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 167.986 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 145.754 en wordt in 6 jaar verrekend.

Latentie Agio geldlening 1 januari	0
Toename belastingvordering	144.033
Afname belastingvordering	<u>0</u>
Latentie geldleningen 31 december (vrijval na 1 jaar)	<u>144.033</u>

De nominale waarde van de latentie agio Vestialening bedraagt € 574.347 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 558.269 en wordt in 1 jaar verrekend.

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december	<u>289.787</u>	<u>175.011</u>
---	----------------	----------------

Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,88%

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	31 december 2021	31 december 2020
<b>Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	<u>138.114</u>	<u>97.013</u>

**Vorderingen**

<b>Huurdebiteuren</b>	31 december 2021	31 december 2020
Huurdebiteuren	81.232	79.989
Af: voorziening dubieuze vorderingen	<u>-4.062</u>	<u>-3.999</u>
Totaal	<u>77.170</u>	<u>75.990</u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 9.470 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Toelichting  
Balans

	<b>31 december 2021</b>	<b>31 december 2020</b>
--	---------------------------------	-----------------------------

**Overheid**

Woonlastenfonds	-129	51.921
Afrekening woningaanpassingen	2.305	21.824
Diverse vergoedingen	4.199	14.813
<b>Totaal</b>	<b>6.375</b>	<b>88.558</b>

**Overige vorderingen**

Kosten te verrekenen met huurders	5.785	2.812
Belastingen en premies	65.902	271.230
Overige vorderingen	67.336	55.620
Subtotaal	139.023	329.662
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-3.066	-2.365
<b>Totaal</b>	<b>135.957</b>	<b>327.297</b>

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 27.575 met een looptijd van langer dan één jaar.

**Liquide middelen**

Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	11.583.811	8.826.936
Op termijn uitgezet: deposito's	0	0
<b>Totaal</b>	<b>11.583.811</b>	<b>8.826.936</b>

Op 31 december 2021 waren geen deposito's afgesloten.  
De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen

**Eigen vermogen**

**Herwaarderingsreserve**

Stand per 1 januari	144.045.707	141.407.620
Realisatie door verkoop	-1.863.973	-2.130.813
Realisatie door sloop	-1.943.049	0
Mutatie door herwaardering	35.572.560	4.768.900
<b>Stand per 31 december</b>	<b>175.811.245</b>	<b>144.045.707</b>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	96.950.174	86.673.589
Realisatie door verkoop	1.863.973	2.130.813
Dotatie herwaarderingsreserve	-33.629.511	-4.768.900
Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar	14.211.207	12.914.672
<b>Overige reserves 31 december</b>	<b>79.395.843</b>	<b>96.950.174</b>

<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>37.693.425</b>	<b>14.211.207</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Toelichting  
Balans

31 december 2021	31 december 2020
------------------------	---------------------

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021:**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 37.693.425 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 4.063.914 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 33.629.511 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht;
- In de statuten is geen passage opgenomen voor de bestemming van het resultaat.

**Voorzeningen**

**Voorziening vakantie aanspraken**

Voorziening per 1 januari	43.377	42.309
Dotatie	13.085	1.068
Onttrekking	0	0
	<b>56.462</b>	<b>43.377</b>
Voorziening per 31 december	<b>56.462</b>	<b>43.377</b>

Voorziening is gevormd voor nog op te nemen vakantiedagen.  
Voorziening is langlopend i.v.m. wettelijke rechten

**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voorziening per 1 januari	0	0
Dotaties	2.279.661	46.737
Onttrekkingen	0	-1.113.035
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-2.258.419	1.066.298
	21.242	0
Mutatie onrendabele investeringen	21.242	0
Voorziening per 31 december	<b>21.242</b>	<b>0</b>

**Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:**

PMC 18 Begoniastraat 16 woningen	1.300.147
PMC 119 Westerstraat 217 7 zorgappartementen	979.514
Totaal	2.279.661

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

Toelichting  
Balans

31  
december  
2021      31 december  
2020

**Langlopende schulden**

**Kredietinstellingen**

Stand per 1 januari	63.799.580	66.655.247
Bij: nieuwe leningen	1.888.027	7.000.000
Af: aflossingen	<u>-3.017.315</u>	<u>-9.855.667</u>
Stand per 31 december	62.670.292	63.799.580
Aflossingsverplichting komende jaar	<u>-3.064.938</u>	<u>-3.017.315</u>
Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	<u>59.605.354</u>	<u>60.782.265</u>
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	44.616.630	46.306.593

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 62.670.292 is een bedrag van € 60.279.169 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,74% (2020: 3,31%)  
In 2021 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest.  
In 2021 is een fixe/annuïteitenlening afgesloten van € 739.332 tegen 4,86% met een looptijd van 40 jaar met een agiobedrag van € 1.148.695 .

De duration van de portefeuille bedraagt 12,34 jaar ( 2020 was 11,40)  
De marktwaarde van de leningen in 2021 bedraagt € 77.814.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)  
Dit is € 78.647.000 minus de opgelopen rente van € 833.000.  
De marktwaarde van de leningen in 2020 bedraagt € 83.233.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	3.064.938	3.017.315
Schulden aan leveranciers	327.116	490.756
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Transitorische rente	787.581	873.609
Transitorische onderhoud	914.583	105.144
Overige schulden	12.214	7.306
Overlopende passiva	<u>152.752</u>	<u>161.696</u>
Stand per 31 december	<u><b>5.259.184</b></u>	<u><b>4.655.826</b></u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

\* Is alleen van toepassing op leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen

Toelichting  
Balans

31  
december 31 december  
2021 2020

**Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen**

**Leaseverplichtingen**

Vanaf 2021 is sprake van een Operational leasecontract voor één kopieerapparaat bij Ricoh. De contracttermijn loopt van 1 november 2021 tot en met 31 oktober 2025

Verplichtingen < 1 jaar	9.438	11.693
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	26.741	7.796
Totaal verplichtingen	36.179	19.489

**Investeringsverplichtingen**

PMC 18 - Begoniastraat 16 woningen	2.410.700	0
PMC - 119 Westerstraat 217 7 zorgappartementen	559.200	0
Totaal verplichtingen	2.969.900	0

**Borgstelling**

Ten behoeve van 22 leningen met een schuldrestant van € 60.279.169 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 1.242.429 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen.

De obligo van het WSW van 3,85% is in 2021 vervallen. Hier is een obligolening voor in de plaats gekomen van met een maximale hoofdsom van € 1.623.000.

Woondiensten Enkhuizen betaalt een bereidstellingprovisie van 0,17% over het niet opgenomen deel.

**Hypotheekrecht**

Op 11 april 2014 heeft Woondiensten Enkhuizen een volmacht tot hypotheekvestiging aan het WSW afgegeven voor het gehele bezit.

**Saneringsheffing**

De Saneringsheffing is vervangen door de obligoheffing. De heffing is voor de periode 2022 tot en met 2026 op 0,167% vastgesteld en is gebaseerd op de te ontvangen huur van de DAEB objecten.

**Verhuurderheffing**

Woondiensten Enkhuizen betaalt een Verhuurderheffing. Het tarief bedraagt een percentage van de WOZ waarde.

Voor 2022; 0,332%, voor 2023: 0,306% en vanaf 2024: 0,307%

**Overige verplichtingen**

Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.

Voor de outsourcing geldt een contractverplichting tot met 2022.

Verplichtingen < 1 jaar	178.837	178.837
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar	295.841	474.678
Totaal verplichtingen	474.678	653.515

**Toelichting  
Balans**
**Verbonden partijen**

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen. De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

**Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Het Treasurystatuut is op 20-05-2021 gewijzigd vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan.

**Prijrisico**

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten te stellen.

**Valuta risico**

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

**Renterisico**

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen o/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2021 geen variabele renteaftspraken

**Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per 31-12-2021 zijn als volgt

Liquide middelen vrij beschikbaar	11.583.811
Kredietlimiet	<u>0</u>
Totaal	11.583.811
Verplichtingen:	
Obligohoeffing 2022	-103.000
Verhuurderheffing 2022	-1.994.000
Vennootschapsbelasting 2022	-812.000
Lopende investeringsverplichtingen	<u>-2.969.900</u>
	-5.878.900

Nog niet benutte borgingsruimte WSW 0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Via de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt het risico van herfinanciering constant gemonitord.

De investeringsverplichtingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

## 8.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>Huuropbrengsten</b>		
a. Zelfstandige woningen	14.514.292	14.593.791
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-65.495	-85.973
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-22.931	-12.743
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-1.266	-4.087
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-89.692</b>	<b>-102.803</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>14.424.600</b>	<b>14.490.988</b>
b. Onzelfstandige woningen	777.775	730.874
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	0
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
<b>Totaal huurderving</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>777.775</b>	<b>730.874</b>
c. Maatschappelijk en bedrijfstvastgoed	694.941	665.223
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-16	-7.508
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-16</b>	<b>-7.508</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>694.925</b>	<b>657.715</b>
d. Parkeren	117.766	117.505
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-23.629	-23.144
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-153	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	-79
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-23.782</b>	<b>-23.223</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>93.984</b>	<b>94.282</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>15.991.284</b>	<b>15.973.859</b>

Alle omzet is in Nederland behaald.

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

**Boekjaar  
2021**                      **Boekjaar  
2020**

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

- Gedifferentieerde huurverhoging per 1-7-2020 / overig 2021	175.100
- Huurverlaging per 1 april 2021 voor DAEB-woningen	-68.000
- Verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen	-146.800
- Huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	11.300
- Huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	34.000
- In exploitatie nemen van nieuwe verhuureenheden	62.500
- Overige mutaties o.a. sloop	-70.700
Totaal	<u>-2.600</u>

De huurderiving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

**Opbrengst servicecontracten**

Abonnementen woningen	126.990	125.324
Overige goederen, leveringen en diensten	400.910	399.685
Totaal te ontvangen vergoedingen	527.900	525.009
Af: Vergoedingsderiving	-2.378	-3.602
Te verrekenen met bewoners	616	-18.184
<b>Totaal opbrengst servicecontracten</b>	<b><u>526.138</u></b>	<b><u>503.223</u></b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging abonnementsprijs met 0,0% vanaf 1 juli 2021
- Uitbreiding aantal abonnementen tot 1.722

**Lasten servicecontracten**

Serviceabonnement	-144.980	-95.430
Servicekosten	-406.058	-387.468
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b><u>-551.038</u></b>	<b><u>-482.898</u></b>

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

<b>Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b><u>-1.562.607</u></b>	<b><u>-1.420.444</u></b>
--	--------------------------	--------------------------

Deze kosten bestaan uit toegerekende lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige organisatiekosten.

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

	<b>Boekjaar 2021</b>	<b>Boekjaar 2020</b>
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-2.491.669	-1.246.448
Planmatig contracten	-456.402	-375.313
Renovatie	-357.447	-395.326
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-3.305.518	-2.017.087
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-822.398	-709.741
Duurzaamheid	-77.582	-61.626
Mutatieonderhoud	-354.360	-271.833
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-1.254.340	-1.043.200
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-569.368	-496.547
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-5.129.226</b>	<b>-3.556.834</b>
<b>Overige directe operationele opbrengsten / lasten exploitatie bezit</b>		
Diverse directe bedrijfsopbrengsten exploitaties	14.136	19.584
Belastingen	-851.467	-767.999
Verzekeringen	-75.114	-85.829
Verhuurdersheffing	-1.828.230	-1.968.305
Overige bedrijfslasten	-137.893	-110.015
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-2.878.568</b>	<b>-2.912.564</b>
<b>Specificatie overige bedrijfslasten:</b>		
- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overig	-98.293	
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-20.900	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoeding VvE's	-18.700	

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen huurwoningen	4.019.800	4.225.042
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-98.545	-107.235
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-2.191	-16.344
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-22.643	-46.117
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	3.896.421	4.055.346
Opbrengst verkopen niet-woningen	0	45.000
Af: verkoopkosten makelaars	0	-224
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	0	-18
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat niet woningen	0	44.758
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>3.896.421</b>	<b>4.100.104</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-116.384	-107.309
	<hr/>	<hr/>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Marktwaardes woningen	-2.533.737	-3.039.214
Marktwaardes niet woningen	0	-62.712
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.533.737</b>	<b>-3.101.926</b>

In 2021 zijn 17 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht.  
Er zijn twee woningen aan zittende huurders verkocht.  
In 2021 zijn er geen mutaties geweest in het verkoopbestand.

Op 31-12-2021 zijn 323 woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2021 zijn geen objecten uit het Niet DAEB bezit verkocht.

Op 31-12-2021 zijn geen Niet DAEB woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2022 verwachten wij de verkoop van 15 sociale huurwoningen.  
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 2.513.000

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar  
2021

Boekjaar  
2020

Waardeverandering portefeuille

Overige waardeveranderingen portefeuille

Waardeveranderingen door projecten:

PMC18 Begoniastraat sloop, afboeking tot grondwaarde	-2.471.168	0
PMC18 Begoniastraat nieuwbouw 16 woningen	-1.300.147	0
PMC 119 Nieuwstraat 2, 7 zorgwoningen	-979.514	0
Diverse waardeveranderingen na investeringen	-246.000	
PMC 109 Westeinde boerderij - 10 woningen, afrekening	0	-46.737
PMC 115 Westeinde schuur - 16 woningen, afrekening	0	522.397
PMC 117 Westerstraat 217 - 10 zorgappartementen + 1 MOG, afrekening	0	590.638

Totaal waardeverandering projecten

-4.996.829 1.066.298

Totaal overige waardeveranderingen portefeuille

-4.996.829 1.066.298

Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille

In exploitatie: niet gerealiseerd

- Stijging van de marktwaarde	40.240.198	12.164.626
- Daling van de marktwaarde	-849.356	-5.198.429

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

39.390.842 6.966.197

Opbrengst overige activiteiten

Mutatie voorziening debiteuren	0	3.380
Mutatie voorziening vakantie uren	0	0
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	0	0
Overige opbrengsten	1	0
Overige opbrengsten toegerekend	0	0
	1	3.380

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

	<b>Boekjaar 2021</b>	<b>Boekjaar 2020</b>
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten financiering	-10.321	-10.326
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-764	0
Mutatie voorziening vakantie uren	-13.085	-1.068
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-36.401	-35.919
	<b>-60.571</b>	<b>-47.313</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Overige bedrijfslasten: Agio Vestia-lening	-1.148.695	0
Obligohoeffing (borging WSW)	-38.932	
Toegerekende overige organisatiekosten	-188.857	-165.548
	<b>-1.376.484</b>	<b>-165.548</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
De toegerekende organisatiekosten bestaan uit salariskosten, accountantskosten, bijdrage AW en overige kosten.		
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-80.021	-50.405
Leefbaarheid sociaal	-3.409	-3.100
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-139.339	-128.558
	<b>-222.769</b>	<b>-182.063</b>
<b>Totaal leefbaarheid</b>		
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	11.199	15.918
Rente op vorderingen:		
-Rente op liquide middelen	1	12
	<b>11.200</b>	<b>15.930</b>
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen kredietinstellingen	-1.715.365	-2.111.212
-Mutatie transitorische rente	86.029	191.067
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	-52.323	-10.724
	<b>-1.681.659</b>	<b>-1.930.869</b>
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>		

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>Belastingen</b>		
Acute belastingen	-888.336	-1.274.256
Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2019 / 2018	-239.028	781.635
Activering latente Vestia-lening	144.033	0
Vervallen latentie geldleningen	-29.257	-17.393
	<hr/>	<hr/>
Totale VPB-verplichting	<b>-1.012.588</b>	<b>-510.014</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald:		
	<b>2021</b>	
Resultaat jaarrekening voor belastingen	38.706.013	
Tijdelijke verschillen	-35.205.171	
	<hr/>	
Fiscaal belastbaar resultaat	3.500.842	
Belastingtarief		
Belastingtarief	25,00%	
Effect VPB voorgaande jaren	0,62%	
Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-21,90%	
Effect afschrijven op MVA	-0,33%	
Effect correctie disagio	0,37%	
Effect vorming HIR	-0,90%	
Effect niet aftrekbare rente	-0,10%	
Effect mutatie belasting latenties	-0,30%	
Effect overige mutaties	0,15%	
	<hr/>	
Effectieve belastingdruk	2,62%	
<b>Accountantshonoraria</b>		
Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art.1, lid 1 WTA door onafhankelijk accountant BDO Accountants & Adviseurs.		
Het betreft de in het kalenderjaar in rekening gebrachte kosten.		
- Onderzoek van de jaarrekening	-88.161	-88.333
- Andere controleopdrachten	-13.781	-19.224
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-7.478	-7.231
- Andere niet controle diensten	0	-3.634
	<hr/>	<hr/>
Totaal	<b>-109.420</b>	<b>-118.422</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

	<b>Boekjaar 2021</b>	<b>Boekjaar 2020</b>
<b>Overige informatie</b>		
<b>Beheerkosten</b>		
Lonen en salarissen	-1.394.059	-1.252.362
Sociale lasten	-199.732	-181.364
Pensioenlasten	-168.874	-198.709
Overige organisatiekosten	-1.084.737	-957.914
	-2.847.402	-2.590.349
Doorbelaste kosten	234.446	236.023
	-2.612.956	-2.354.326
<b>Totaal</b>	<b>-2.612.956</b>	<b>-2.354.326</b>

De beheerkosten worden als volgt toegerekend:

Lonen en salarissen/sociale lasten en pensioenlasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Overige organisatiekosten bestaan uit:

Overige personeelslasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Huisvestingslasten op basis van m2 gebruik;

Automatiseringskosten op basis van werkplekken;

Algemene kosten op basis van aantal m2 gebruik

Aantal werknemers per 31 december	33	29
Directie & secretariaat	2,4	2,3
Klantenservice / Verhuur en bewonerszaken	6,2	4,8
Financiële zaken	4,0	3,9
Technische zaken / gebouwenbeheer	9,0	8,2
Vaklieden	2,8	2,5
Gemiddeld aantal FTE 's	24,4	21,6
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.562.607	-1.420.444
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-569.368	-496.547
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-116.384	-107.309
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-36.401	-35.919
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-139.339	-128.558
Overige organisatiekosten	-188.858	-165.549
	-2.612.957	-2.354.326
<b>Totaal</b>	<b>-2.612.957</b>	<b>-2.354.326</b>

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 2.612.956 is € 160.277 aan afschrijving MVA opgenomen.

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar  
2021                      Boekjaar  
2020

**Bestuurders en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen

4

Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW

27.900

4

24.848

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

**WNT verantwoording Woondiensten Enkhuizen**

De WNT is van toepassing op stichting Woondiensten Enkhuizen.

Het voor stichting Woondiensten Enkhuizen toepasselijke

bezoldigingsmaximum is in 2021 € 123.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

**Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking**

**Gegevens 2021**

**bedragen x € 1**

**W. van der  
Weide**

**Functiegegevens**

Directeur-  
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

01-01/31-12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

0,944

Dienstbetrekking?

ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

94.816

Beloningen betaalbaar op termijn

14.504

*Subtotaal*

109.320

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

116.167

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

**Bezoldiging**

**109.320**

Het bedrag van de overschrijding en de 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

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

*Subtotaal*

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

#### Bezoldiging

**W. van der  
Weide**

Directeur-  
bestuurder

01-01/31-12

0,944

ja

89.930

16.978

106.908

111.392

**106.908**

### Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2021

bedragen x € 1

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021

#### Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

#### Bezoldiging

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de  
overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

**P.M.  
Huisman**

Voorzitter

01-01/31-12

9.300

18.450

N.v.t.

**9.300**

N.v.t.

**E.J.H.  
Keijzer**

Vice -  
voorzitter

01-01/31-12

6.200

12.300

N.v.t.

**6.200**

N.v.t.

**A.C. Schuite-  
maker**

Lid

01-01/31-12

6.200

12.300

N.v.t.

**6.200**

N.v.t.

**E. Urbach**

Lid

01-01/31-12

6.200

12.300

N.v.t.

**6.200**

N.v.t.

### Gegevens 2020

bedragen x € 1

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

#### Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

	A. Sluis	E.J.H. Keijzer	J.J. van Drunen	P.M. Huisman
	Voorzitter	Vice - voorzitter	Lid	Lid
	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
	8.282	5.522	5.522	5.522
	17.700	11.800	11.800	11.800

Leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking aangegaan na 1-1-2018 met een dienstbetrekking bij een andere WNT instelling

### Gegevens 2021

Datum aanvang dienstbetrekking met naam topfunctionaris

Naam WNT instelling

Totale bezoldiging per WNT instelling bedragen x € 1,-

01-06-2019 W. van der Weide

Woondiensten Enkhuizen

109.320

01-06-2019 W. van der Weide

Welzijnswerk Enkhuizen

21.044

Gecumuleerde totale bezoldiging bij alle WNT instellingen gezamenlijk i.v.m. anti-cumulatie bepaling

130.364

Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum

209.000

### Gegevens 2020

01-06-2019 W. van der Weide

Woondiensten Enkhuizen

106.908

01-06-2019 W. van der Weide

Welzijnswerk Enkhuizen

20.917

Gecumuleerde totale bezoldiging bij alle WNT instellingen gezamenlijk i.v.m. anti-cumulatie bepaling

127.825

Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum

201.000

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Vestia

De financiële steunoperatie aan Vestia is afgerond in 2021. Woondiensten Enkhuizen heeft aangegeven het bezit van Vestia in Enkhuizen te willen overnemen. Dat gaat maximaal om 95 woningen, waarvan 50 in het Snouck van Loosenpark. Vestia heeft hier positief op gereageerd. Door Corona zijn de gesprekken hierover gestart in het voorjaar van 2022.

### Corona

Het verslagjaar 2021 werd nog gedomineerd door de lichtere Omikron variant. De verwachte beperkingen in het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden en planmatig onderhoud zijn niet bewaarheid. Inmiddels zijn per eind maart 2022 (vrijwel) alle Coronabeperkingen opgeheven. Wij verwachten daarom dat 2022 een normaal jaar gaat worden.

### Statushouders

In verband met de ontwikkelingen in de Ukraine zal Woondiensten Enkhuizen bij wijze van uitzondering huurders van haar huurwoningen toestaan om vluchtelingen die het statushouderschap hebben, op te nemen in hun woning. Hieraan worden voorwaarden verbonden om (financiële) uitbuiting van deze mensen te voorkomen. Wij willen ook dat de huurder een melding aan ons doet als zij vluchtelingen opnemen. Wij verhogen zelf onze opgave voor het 1e halfjaar 2022 voor het huisvesten van statushouders van

## 9 Verlicht Regime

### 9.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	N DAEB 2020	Totaal 2020
Bedragen x € 1,-						
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>						
Huuropbrengsten	15.370.343	620.941	15.991.284	15.372.338	601.521	15.973.859
Opbrengst servicecontracten	437.008	89.130	526.138	439.115	64.108	503.223
Lasten servicecontracten	-462.416	-88.622	-551.038	-404.389	-78.508	-482.898
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.520.797	-41.810	-1.562.607	-1.381.816	-38.627	-1.420.444
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.008.912	-120.313	-5.129.226	-3.480.339	-76.496	-3.556.835
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.823.427	-55.142	-2.878.569	-2.861.151	-51.413	-2.912.564
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.991.799</b>	<b>404.183</b>	<b>6.395.983</b>	<b>7.683.758</b>	<b>420.584</b>	<b>8.104.341</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.896.421	0	3.896.421	4.055.346	44.758	4.100.104
Toegerekende organisatiekosten	-113.270	-3.114	-116.384	-104.391	-2.918	-107.309
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-2.533.737	0	-2.533.737	-3.039.214	-62.712	-3.101.926
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.249.414</b>	<b>-3.114</b>	<b>1.246.300</b>	<b>911.741</b>	<b>-20.872</b>	<b>890.869</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.996.829	0	-4.996.829	1.066.298	0	1.066.298
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.904.726	486.116	39.390.843	7.449.463	-483.266	6.966.197
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>33.907.897</b>	<b>486.116</b>	<b>34.394.013</b>	<b>8.515.761</b>	<b>-483.266</b>	<b>8.032.495</b>
<b>Overige activiteiten</b>						
Opbrengst overige activiteiten	1	0	1	3.380	0	3.380
Kosten overige activiteiten	-59.598	-974	-60.572	-46.336	-977	-47.313
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>-59.597</b>	<b>-974</b>	<b>-60.571</b>	<b>-42.956</b>	<b>-977</b>	<b>-43.933</b>
Overige organisatiekosten	-1.371.431	-5.053	-1.376.484	-161.046	-4.502	-165.548
Leefbaarheid	-218.950	-3.819	-222.769	-178.567	-3.496	-182.063
						0
<b>Financiële baten en lasten</b>						0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.200	0	11.200	15.929	0	15.929
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.681.659	0	-1.681.659	-1.930.870	0	-1.930.870
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.670.460</b>	<b>0</b>	<b>-1.670.460</b>	<b>-1.914.940</b>	<b>0</b>	<b>-1.914.940</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>37.828.674</b>	<b>877.339</b>	<b>38.706.013</b>	<b>14.813.750</b>	<b>-92.529</b>	<b>14.721.221</b>
Belastingen	-943.204	-69.384	-1.012.588	-441.878	-68.136	-510.014
			0			
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>36.885.470</b>	<b>807.955</b>	<b>37.693.425</b>	<b>14.371.872</b>	<b>-160.665</b>	<b>14.211.207</b>

## 9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	N DAEB 2020	Totaal 2020
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:						
Huren	15.420	616	16.036	15.405	600	16.005
Opbrengst servicecontracten	437	89	526	439	64	503
Overige bedrijfsontvangsten	28	0	28	25	0	25
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.885	705	16.590	15.869	664	16.533
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-1.346	-37	-1.383	-1.440	-40	-1.480
Onderhoudsuitgaven	-3.840	-106	-3.946	-2.826	-60	-2.886
Overige bedrijfsuitgaven	-2.543	-179	-2.722	-2.017	-147	-2.164
Rente uitgaven	-1.577	0	-1.577	-2.122	0	-2.122
Sector specifieke heffing	-51	0	-51	0	0	0
Verhuurdersheffing	-1.828	0	-1.828	-1.968	0	-1.968
Leefbaarheid	-91	0	-91	-45	0	-45
Vennootschapsbelasting	-1.116	-69	-1.185	-806	-68	-874
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-12.392	-391	-12.783	-11.224	-315	-11.539
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	3.493	314	3.807	4.645	349	4.994
<b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten vastgoed	4.020	0	4.020	4.225	45	4.270
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Desinvestering overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	4.020	0	4.020	4.225	45	4.270
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw	-1.617	0	-1.617	-1.366	0	-1.366
Woningverbetering	-428	-1	-429	-269	-20	-289
Investeringen overig	-623	0	-623	-45	0	-45
Externe kosten verkoop	-123	0	-123	-170	0	-170
Kosten in verband met verwerving	-2.791	-1	-2.792	-1.850	-20	-1.870
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	1.229	-1	1.228	2.375	25	2.400

Bedragen x € 1.000	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	N DAEB 2020	Totaal 2020
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>1.229</b>	<b>-1</b>	<b>1.228</b>	<b>2.375</b>	<b>25</b>	<b>2.400</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	739	0	739	7.000	0	7.000
Nieuwe niet geborgde lening	0	0	0	0	0	0
Uitgaand			0			0
Aflossing geborgde leningen	-2.851	0	-2.851	-9.699	0	-9.699
Aflossing niet geborgde leningen	-166	0	-166	-157	0	-157
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.278</b>	<b>0</b>	<b>-2.278</b>	<b>-2.856</b>	<b>0</b>	<b>-2.856</b>
Mutatie van geldmiddelen	2.444	313	2.757	4.164	374	4.538
Wijziging kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1-1	7.983	844	8.827	3.445	844	4.289
Liquide middelen per 31-12	10.427	1.157	11.584	7.609	1.218	8.827
Mutatie geldmiddelen	2.444	313	2.757	4.164	374	4.538

#### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en de Niet DAEB tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten instelling tussen de DAEB en Niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en Niet DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB of Niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als Niet DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting die volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waarin sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of Niet DAEB-tak op basis van het aantal gewogen verhuureenheden.

## 10 Overige gegevens

### 10.1 Statutaire regeling resultaatbepaling

In onze statuten is geen artikel opgenomen voor de resultaatbepaling. Wel is vastgelegd dat het bestuur en alle leden van de RvC de jaarrekening en het jaarverslag dienen te ondertekenen.

### 10.2 Ondertekening bestuur

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2021.

Enkhuizen  
23 juni 2022

Mevr. W. van der Weide  
Directeur-bestuurder

### 10.3 Ondertekening Raad van Commissarissen

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2021.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

Voorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

E. Urbach

Lid

Lid

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woondiensten Enkhuizen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 55 en 56. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Enkhuizen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

---

Alkmaar, 23 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

---

## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2021

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

[www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu)

## Redactie

Afdeling Financiën

## Vormgeving

Communicatie

## Fotografie

Woondiensten Enkhuizen

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook,  
zonder schriftelijke toestemming van  
Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter  
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige  
onjuist verstrekte informatie.