

JAARSTUKKEN 2021

Op zoek naar een nieuw evenwicht in onze woonopgaven



*Dichtbij onze huurders, woningzoekenden en belanghebbenden in een
complexe politieke en maatschappelijke omgeving*

Inhoudsopgave

JAARSTUKKEN 2021.....	1
BESTUURSVERSLAG	5
Inleiding	5
1. Doel en structuur.....	7
1.1 Wie is KleurrijkWonen?	7
1.2 Werkgebied en woningbezit	8
1.3 Juridische structuur	9
1.4 Personele bezetting en interne structuur	9
2. Kernactiviteiten, producten en diensten.....	11
Betaalbaar wonen.....	11
2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep	11
2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	14
Acceptabele kans op wonen	15
2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	16
2.4 Vrije sector huur en verkoop	19
2.5 Woningzoekenden	20
Goede woningen en een prettige woonomgeving	23
2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad	23
2.7 (Des)investeren in vastgoed	26
2.8 Kwaliteit van wijken en buurten	29



Langer zelfstandig wonen	31
2.9 Overige producten en diensten	31
3. Belanghebbenden	34
3.1 Betrekken van bewonersorganisaties	34
3.2 Overige samenwerkingsvormen	35
3.3 Klanttevredenheid	38
3.4 Klachten	40
4. Elementen van het gevoerde beleid	42
4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie	42
4.2 Cultuur en mensen	43
4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten	44
4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid	53
4.5 Duurzaamheidsopgave	54
5. Financiën	57
5.1 Financieel beleid	57
5.2 Toelichting vermogen	61
5.3 Financiële kengetallen	67
6. Risico's en onzekerheden	73
6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen	73
6.2 Voornaamste risicofactoren	75
6.3 Risico- en Toekomstparagraaf	77
7. Governance	79



7.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur	79
7.2 Specifieke gedragscodes	81
8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	82
8.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen	83
8.2 Onze rol als werkgever	84
8.3 Onze rol als toezichthouder	86
8.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen	87
8.5 Verslagen van de diverse commissie	90
8.6 Hoe wij ons laten informeren	91
8.7 Vooruitblik 2022	92
8.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen	93
JAARREKENING	95
OVERIGE GEGEVENS	1901

Inleiding

Vorig jaar keken we terug op een turbulent 2020, maar keken we ook hoopvol uit naar 2021. Helaas voerde toch ook in 2021 de coronapandemie nog steeds de boventoon. Het fenomeen lockdown en thuiswerken is ons niet meer vreemd. Dankzij alle veerkracht en flexibiliteit van onze collega's en partners, kunnen we terugkijken op een jaar waarin we bijna alles hebben gedaan wat was voorgenomen. Niet alles ging natuurlijk in één keer goed. Het was een zoektocht om onze dienstverlening door te laten gaan en aan te laten sluiten bij de wensen van onze huurders en woningzoekenden. Des te mooier is het om te zien dat onze huurders onze dienstverlening, ondanks de coronapandemie, nog steeds met een hoog rapportcijfer waarderen.

In 2020 heeft er een organisatiewijziging plaatsgevonden. De nadruk is komen te liggen op integraal werken in de regio's en het zelf organiserend werken van teams. Daarmee geven we concrete invulling aan de uitgangspunten in ons ondernemingsplan. We willen 'persoonlijk en dichtbij' zijn voor onze huurders en belanghouders. Daarbij willen we op een flexibele manier zoveel mogelijk maatwerk leveren. De regioteams hebben hiervoor meer mandaat gekregen, zodat in onderling overleg tot passende oplossingen kan worden gekomen. Eind 2021 is een eerste evaluatie opgestart waarmee we willen nagaan welke aanpassingen er nodig zijn om genoemde doelen nog beter te realiseren.

We leggen woningzoekenden graag goed uit wat zij iedere maand gaan betalen. Sinds het voorjaar van 2021 staat bij de meeste woningadvertenties op Woongaard naast de huurprijs van de woning ook informatie over de te verwachten kosten voor gas, water en licht. Dit is één van de manieren geweest om een bijdrage te leveren aan het betaalbaar wonen van onze huurders. Dat onze woningen begin 2021 al gemiddeld op energielabel B zitten, draagt daar nog eens extra aan bij. Door de oorlog in Oekraïne en de stijgende (gas)prijzen is het geven van inzicht in verwachte kosten nog relevanter geworden.

Onze grootste zorg m.b.t. de woonopgaven die er in ons werkgebied zijn, is de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. De zoektijden zijn opnieuw toegenomen in alle gemeenten waar we werken, terwijl de kansen om nieuwe (al dan niet tijdelijke) woningen te bouwen nog steeds erg beperkt zijn. In regio Rivierenland hebben de gemeenten afgesproken dat 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen ten behoeve van de woningcorporaties. We hebben de gemeenten waarin we werken (opnieuw) opgeroepen om bij ontwikkelaars af te dwingen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, door of voor de corporaties. Beschikbaarheid van woningen staat ook in 2022 hoog op onze agenda. In vier van onze zes gemeenten zijn in 2021 in overleg tussen de huurdersorganisaties, gemeente en corporatie(s) meerjarige prestatieafspraken gemaakt waarin nadrukkelijk aandacht is voor (de versnelling van) de bouw van sociale huurwoningen.

Niet alleen de beschikbaarheid van gronden is een probleem bij de nieuwbouw. We merken steeds meer dat er door omwonenden bezwaren worden ingediend. Hierdoor treden er regelmatig vertragingen op en laten we geld liggen aan subsidies. Zo hebben we in 2021 de bouwvergunningen ontvangen voor de realisatie van 18 biobased houtbouw eengezinswoningen en 16 houtbouw appartementen in



Culemborg. Helaas is tegen beide plannen bezwaar ingediend, waardoor het nog niet zeker is wanneer de bouw van de woningen van start kan gaan.

In 2021 hebben we de technische inventarisatie van alle woningen afgerond. Door deze inventarisatie hebben we meer grip op het benodigde toekomstige onderhoud. Om dit in de toekomst efficiënter te kunnen doen, zijn we gestart met de pilot ter voorbereiding op een beoogde implementatie van twee krachtige webbased tools (Spotr en Luxs). Zo krijgen we meer eenduidigheid in de gegevens, die worden gebruikt in de opdrachten aan en controle van onze onderhoudspartners. Het digitaliseren van de gegevens over ons vastgoed biedt veel kansen, ook op het gebied van duurzaamheid en woonomgeving.

Op de valreep van 2021 had de nieuwe regering nog een belangrijke verrassing in petto; de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Hoewel ongeveer 25% daarvan via de vennootschapsbelasting weer terugvloeit naar diezelfde overheid, zijn we uiteraard blij met deze ontwikkeling. In 2022 maken we afspraken over de inzet van deze middelen ten behoeve van de volkshuisvesting. Het is goed om ons te beseffen dat de middelen niet alleen nodig zijn voor het versnellen van nieuwbouw of verduurzaming. Ze zijn ook nodig voor het wegwerken van de achterstanden, die in de afgelopen jaren zijn ontstaan in de vervanging van bijvoorbeeld badkamers, keukens en toiletten. Door de verhuurderheffing waren daar onvoldoende middelen voor beschikbaar.

In deze jaarstukken kunt u nog veel gedetailleerder lezen wat KleurrijkWonen in 2021 heeft gerealiseerd en waar soms wat vertraging is opgetreden. Ik durf te stellen dat er met tevredenheid teruggekeken kan worden op de prestaties van KleurrijkWonen. Ik ben alle collega's en partnerbedrijven, die daaraan hebben bijgedragen, erg dankbaar. Zonder die inzet en flexibiliteit was dat nooit gelukt.

Ik wens u veel leesplezier!

Tjapko van Dalen
Directeur bestuurder KleurrijkWonen

1. Doel en structuur

In dit hoofdstuk

- Wie is KleurrijkWonen?
- Werkgebied en woningbezit
- Juridische structuur
- Personele bezetting en interne structuur



1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen is een actieve, moderne woningcorporatie werkzaam in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zes gemeenten: Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa € 44.000,- een betaalbare, goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen- en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.

1.2 Werkgebied en woningbezit



Totaal verhuureenheden*	2021	Waarvan woningen	2020	Waarvan woningen
Buren	739	712	747	720
Culemborg	3.780	3.410	3.789	3.415
Molenlanden	1.262	1.092	1.272	1.102
Tiel	3.359	2.996	3.343	2.976
Vijfheerenlanden	3.432	3.127	3.402	3.108
West Betuwe	3.644	3.434	3.610	3.400
Zaltbommel **	2	1	2	1
Totaal	16.218	14.772	16.165	14.722

*Verhuureenheden zijn woningen, woonwagens, bedrijfsonroerendgoed, garages etc.

**In Zaltbommel is één VHE gesplitst in een woning en parkeergelegenheid.

1.3 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De Statuten zijn conform Veegwet gewijzigd en door de Aw op 26 juli 2018 goedgekeurd. De Stichting heeft geen deelnemingen met overheersende zeggenschap. De datum van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten, is 27 mei 1914. De oprichtingsdatum is 21 november 1913. De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel.

De contactgegevens zijn: 0345– 59 61 00, info@kleurrijkwonen.nl, www.kleurrijkwonen.nl.

1.4 Personele bezetting en interne structuur

Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2021	2020
Directie en Audit & Control	2,9	3,8
Strategie & Ontwikkeling	21,5	19,8
Bedrijf	31,2	30,4
Wonen	96,9	94,5
Totaal aantal FTE's	152,5	148,5



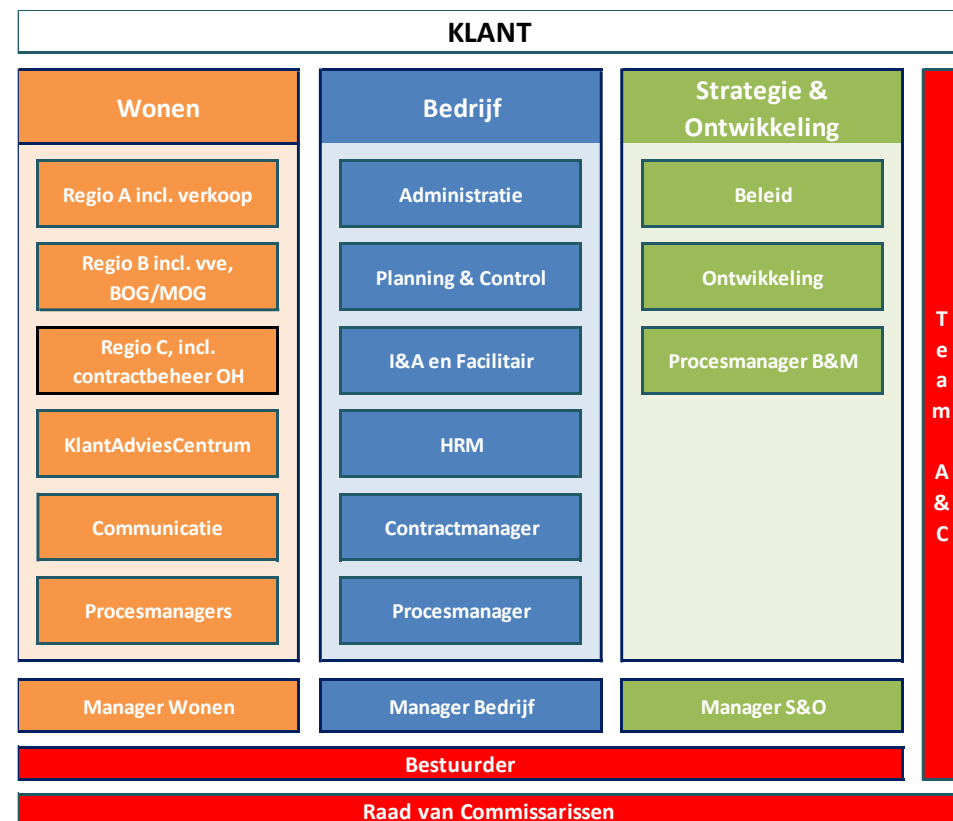
Het gemiddelde aantal FTE in 2021 is 152,5 FTE. Het begrote aantal FTE voor 2021 was 156. Het kleine verschil ten opzichte van de begroting heeft onder andere te maken met het tijdelijk opvullen van vacatures door inleen van personeel, uren aanpassingen van medewerkers en het nog open staan van vacatures.

Binnen KleurrijkWonen werken we actief met trainees via Talent in huis. In anderhalf jaar tijd volgen drie trainees een programma van een half jaar bij ons. In 2021 zijn twee trainees actief geweest en we hebben een van deze trainees in dienst genomen in een nieuwe functie. Ook waren er in 2021 twee stagiaires vanuit verschillende opleidingen werkzaam binnen KleurrijkWonen. Daarnaast hebben we, met name voor diverse audits, samengewerkt met studenten van Avans Hogeschool.

Tot slot staan er aan het einde van 2021 nog zes vacatures open.

Interne structuur

Het organogram ziet er als volgt uit:



2. Kernactiviteiten, producten en diensten

In dit hoofdstuk

- Betaalbaar wonen
- Kans op wonen
- Goede woningen en een prettige woonomgeving
- Langer zelfstandig wonen
- Overige producten en diensten

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald. Aan de hand van strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. Vier van de zes speerpunten gaan over wat we willen realiseren en twee speerpunten gaan over hoe we dat willen bereiken. Met de organisatiewijziging van september 2020 kunnen wij beter invulling geven aan het 'Hoe', het contact met onze huurders, woningzoekenden, gemeenten en andere stakeholders. De kernbegrippen daarbij zijn 'Persoonlijk en dichtbij' en 'Flexibel en maatwerk'. Voor de voortgang op deze strategieën verwijzen wij naar paragraaf 4.3. In dit hoofdstuk lichten we onze kernactiviteiten, behorend bij de vier speerpunten die gaan over Wat we willen realiseren, toe.



Betaalbaar wonen

2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

Volgens de norm van de Europese toewijzingsregels moet minimaal 80% van onze vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 752,33 worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot en met € 40.024,-. Maximaal 10% mag worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-.

De overige 10% ruimte is gereserveerd voor onze bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met een urgentie. In 2021 is **ruim 95%** van de vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 752,33 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 40.024,-.

Hiermee voldoen we ruim aan de Europese toewijzingsregels. In onderstaande tabel staan alle nieuwe sociale verhueringen tot en met € 752,33 per maand aan de primaire doelgroep, zijnde huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. In totaal zijn dit er in 2021 873.

Gemeente	Verhuringen 2021		Verhuringen 2020		Verhuringen 2019	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buren	43	5%	25	3%	37	5%
Culemborg	180	21%	222	23%	208	27%
Molenlanden	53	6%	62	7%	50	7%
Tiel	193	22%	220	23%	158	21%
Vijfheerenlanden	180	21%	211	22%	145	19%
West Betuwe	224	26%	209	22%	159	21%
Totaal	873	100%	949	100%	757	100%

Aantal nieuwe verhueringen per gemeente in % aan de **primaire** doelgroep (incl. 10 intermediaire verhueringen door zorgpartijen)

Totaal aantal nieuwe verhueringen

Naast de 873 verhueringen van woningen tot en met € 752,33, zijn er in 2021 81 woningen verhuurd met een huurprijs boven € 752,33. Dit zijn er 12 minder dan in 2020. De reden hiervoor is dat woningen uit het niet-DAEB segment zijn overgeheveld naar het DAEB-segment ten behoeve van de huisvesting van statushouders. In totaal zijn 22 niet-DAEB woningen overgeheveld.

We zien in vier van de zes gemeenten een daling van het aantal nieuwe verhueringen aan de primaire doelgroep. Opvallend zijn de gemeenten Tiel en Vijfheerenlanden. We hebben in deze gemeenten circa 30 woningen minder verhuurd. In beide gemeenten is in 2021 minder nieuwbouw opgeleverd dan in 2020. Dat heeft geleid tot deze afname in het aantal verhueringen. In de gemeente West Betuwe zien we een lichte stijging. In deze gemeente hebben we 56 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In de gemeenten Molenlanden en Culemborg hebben we in 2021 geen nieuwbouw opgeleverd.

In de onderstaande tabel zijn alle verhuringen opgenomen en verdeeld naar huurklasse.

Huishouden	Inkomen	Huur				Totaal
			> € 442,46 - ≤ € 633,25	> € 633,25 - ≤ € 752,33	> € 752,33	
Eenpersoons		≤ 442,46	≤ € 633,25	≤ € 752,33	> € 752,33	
Tot AOW	≤ € 23.725	108	203	10	0	321
Tot AOW	> € 23.725	24	53	54	28	159
Vanaf AOW	≤ € 23.650	3	54	2	0	59
Vanaf AOW	> € 23.650	1	12	7	1	21
Subtotaal		136	322	73	29	560
Tweepersoonshuishoudens		≤ 442,46	> € 442,46 - ≤ € 633,25	> € 633,25 - ≤ € 752,33	> € 752,33	
Tot AOW	≤ € 32.200	7	57	3	0	67
Tot AOW	> € 32.200	2	6	25	35	68
Vanaf AOW	≤ € 32.075	2	31	1	0	34
Vanaf AOW	> € 32.075	2	18	8	3	31
Subtotaal		13	112	37	38	200
Drie- en meerpersoons		≤ 442,46	> € 442,46 - ≤ € 678,66	> € 678,66 - ≤ € 752,33	> € 752,33	
Tot AOW	≤ € 32.200	1	132	2	0	135
Tot AOW	> € 32.200	0	15	29	14	58
Vanaf AOW	≤ € 32.075	0	0	0	0	0
Vanaf AOW	> € 32.075	0	1	0	0	1
Subtotaal		1	148	31	14	194
Totaal		150	582	141	81	954

Passend Toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen moeten een woning toegewezen krijgen met een huur die past bij hun inkomen. Corporaties moeten minimaal 95% van deze huishoudens een woning toewijzen, die past bij hun inkomen. KleurrijkWonen heeft **97%** van deze doelgroep passend toegewezen. Daarmee voldoen wij ruim aan deze norm.

2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

Huurachterstand

Het aantal achterstanden met betrekking tot betaling van de huur is in 2021 ten opzichte van 2020 opnieuw gedaald. Het percentage huurachterstand inclusief 'overige debiteuren', komt in 2021 uit op 0,96 %. De totale huurachterstand inclusief 'overige debiteuren' (openstaande facturen van debiteuren waarvoor geen actief huurcontract meer was), was in 2019 1,6% en in 2020 1,2%. De huurachterstand in de meeste gemeenten varieert tussen de 0,4% en 1,7%. We zien dat de gemeente Tiel nog steeds het hoogste percentage achterstand heeft, maar dit is niet langer extreem te noemen ten opzichte van onze andere gemeenten.

De coronapandemie heeft niet tot een toename van de huurachterstand geleid, zoals vooraf gedacht. In de praktijk is gebleken dat mensen juist beter zijn gaan betalen. We veronderstellen dat dit ermee te maken heeft dat er in de coronatijd minder verleidingen waren waaraan mensen hun geld konden uitgeven.

Het project Betaalbaar Wonen, met als doelstelling om de huurachterstanden structureel te verlagen en huurders betaalbaar te laten wonen, heeft in 2021 door de pandemie geen vervolg meer gekregen. De fysieke bijeenkomsten waren niet mogelijk door de coronamaatregelen. Zodra de maatregelen dit weer toelaten, gaan we verder met dit project in de gemeenten Tiel en West Betuwe.

In de tabel hieronder is de verdeling van huurachterstanden van onze huurders per gemeente weergegeven.

2021	Buren	Culemborg	Molen- landen	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe	Totaal
Huurachterstand zittende huurders	€ 22.066	€ 67.907	€ 30.404	€ 187.298	€ 98.842	€ 162.388	€ 568.905
Huurachterstand vertrokken huurders	€ 59.899	€ 46.540	€ 4.749	€ 163.140	€ 55.679	€ 93.558	€ 423.564
Totale huurachterstand op 31-12-2021	€ 81.965	€ 114.447	€ 35.152	€ 350.437	€ 154.521	€ 255.946	€ 992.469
Percentage bruto jaarhuur op 31-12-2021	1,65%	0,47%	0,42%	1,66%	0,71%	1,09%	0,96%
Bedrag bij deurwaarder op 31-12-2021	€ 56.854	€ 36.483	€ 5.230	€ 215.807	€ 94.139	€ 153.193	€ 561.707
Aantal huisuitzettingen	0	0	0	0	1	0	1

Huisuitzetting

Zoals in bovenstaande tabel is vermeld, is er in 2021 één ontruiming in verband met huurachterstand uitgevoerd, en wel in de gemeente Vijfheerenlanden. Het aantal ontruiming is daarmee in 2021 wederom gedaald. Dit lage aantal is in overeenstemming met de landelijke afspraken met Aedes om tijdens de coronapandemie geen huisuitzettingen te verrichten. Deze afspraak is niet van toepassing op ontruiming in verband met overlast.



Acceptabele kans op wonen

Mutatiegraad

De slaagkans van een woningzoekende is afhankelijk van het aantal beschikbare huurwoningen, de inschrijftijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een woning en van actief zoekgedrag. De mutatiegraad is het percentage van ons woningbezit dat op jaarbasis vrijkomt. Het is de indicator voor het aantal beschikbare huurwoningen.

De mutaties omvatten alle nieuwe verhuringen. Dit is inclusief de sociale intermediaire verhuringen aan zorgpartijen, de vrije sector verhuringen, nieuwbouw en tijdelijke verhuur. Bruikleenovereenkomsten zijn niet meegenomen in de mutaties. Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente, ontstaat het volgende beeld in percentages en aantallen:

Gemeente	Aantal mutaties	Woningbezit	% 2021	% 2020
Buren	45	712	6,3%	3,8%
Culemborg	198	3.410	5,8%	7,2%
Molenlanden	57	1.092	5,2%	6,3%
Tiel	208	2.996	6,9%	7,7%
Vijfheerenlanden	203	3.127	6,5%	7,5%
West Betuwe	243	3.434	7,1%	7,0%
Totaal	954	14.771	6,5%	7,1%

De mutatiegraad is voor het totale woningbezit gedaald ten opzichte van vorig jaar en komt in 2021 uit op 6,5% (7,1% in 2020). In gemeente West Betuwe zijn in 2021 twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. Daardoor is de mutatiegraad gestegen. In 2020 hadden we opvallend weinig mutaties in Buren. In deze tabel lijken het veel mutaties, maar dit komt doordat we in Buren een beperkt aantal woningen hebben. Als er in deze gemeente een mutatie is, dan ligt het percentage snel hoger. In de overige gemeenten is er een daling in het aantal mutaties, met name in Culemborg. In Culemborg is er in 2021 geen nieuwbouw opgeleverd.

2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de reguliere verhuur zijn er bijzondere doelgroepen die een beroep doen op onze voorraad sociale huurwoningen. Wij ontvangen verzoeken van zorgpartijen om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de betreffende zorgpartij. Een deel van het aanbod stellen wij beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen. Hierover hebben we afspraken gemaakt met onze gemeenten en zorgpartijen. Ook bieden we de gemeenten woningen aan die zij inzetten voor het huisvesten van statushouders. Al deze verhuringen aan bijzondere doelgroepen worden verantwoord.

Zorg

De verzoeken van zorgpartijen om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van een zorgpartij maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. Ook zijn er in iedere gemeente verschillende zorgcomplexen. Bij deze complexen wordt de nieuwe kandidaat voorgedragen door de zorgpartij.

Gemeente	Verhuringen in zorgcomplex	Verzoek zorgpartij in regulier bezit
Buren	4	0
Culemborg	10	10
Molenlanden	0	0
Tiel	19	8
Vijfheerenlanden	3	2
West Betuwe	8	6
Totaal	44	26

Het aantal verhuringen in zorgcomplexen in Tiel is hoog. Dit komt door de oplevering van een nieuwbouwcomplex. Hier zijn 16 woningen gerealiseerd voor cliënten van een zorgpartij.

Taakstelling huisvesten statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders binnen onze zes gemeenten, bedroeg in 2021 409 personen. Dit is een grote stijging in vergelijking met de taakstelling in 2020. In 2020 ging het om 240 personen. In de gemeenten Buren, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe is de taakstelling naar rato verdeeld onder de in die gemeenten werkzame woningcorporaties. In de gemeente Culemborg zijn geen andere woningcorporaties werkzaam.

Wij sturen op een zo goed mogelijke verdeling van vrijgekomen woningen onder de diverse groepen woningzoekenden. Dit doen wij door minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan te bieden via Woongaard. Het effect van deze bemiddelingen op de sociale verhueringen wordt in de onderstaande tabel per gemeente weergegeven. De impact op de sociale woningmarkt is weergegeven in een percentage. Het percentage geeft het aantal woningen aan dat hiervoor is ingezet ten opzichte van het totale aanbod. In 2021 zijn 22 woningen uit niet-DAEB naar DAEB overgeheveld. Hiermee hebben we de impact van de taakstelling op de vrijkomende sociale huurwoningen verlaagd.

Gemeente	Aantal woningen verhuurd aan statushouders	Aantal sociale verhueringen	Impact taakstelling op de sociale huurmarkt
Buren	6	43	14%
Culemborg	3	180	2%
Molenlanden	4	53	8%
Tiel	9	193	5%
Vijfheerenlanden	10	180	6%
West Betuwe	17	224	8%
Totaal	49	873	6%

Resultaten taakstelling huisvesten statushouders 2021

Naast het effect van de taakstelling op de woningmarkt, is het ook goed om te kijken hoe de taakstelling is gerealiseerd. Aangezien we in 2020 de taakstelling niet in alle gemeenten hebben gerealiseerd, starten we in 2021 in vijf gemeenten met een achterstand. Daarnaast is de opgave in 2021 een stuk hoger dan in 2020.



Hierdoor is de opgave in alle gemeenten fors. In onderstaande tabel is de taakstelling en huisvesting van statushouders weergegeven:

Gemeente	Voor-/achterstand 01-01-2021	Taakstelling 2021	Gecorrigeerde taakstelling	Gehuisveste statushouders volgens COA	Stand realisatie tot 01-01-2022
BUREN	8	38	46	52	Voorstand 6
CULEMBORG	10	42	52	21	31
MOLENLANDEN	17	62	79	70	9
TIEL	-4	60	56	49	7
VIJFHEERENLANDEN	2	80	82	82	0
WEST BETUWE	22	72	94	69	25
Totaal		354	409		

In de gemeenten Buren en Vijfheerenlanden is de doelstelling voor 2021 gehaald. Ook in de gemeente Molenlanden is, volgens de verdeelsleutel, onze taakstelling gehaald. In de gemeenten Culemborg, Tiel en West Betuwe is de taakstelling voor 2021 niet gehaald.

Met gemeente Culemborg hebben we afgesproken dat we de taakstelling om statushouders te huisvesten realiseren met hervestigers. Hervestigers zijn vluchtelingen die, op uitnodiging, rechtstreeks naar de gemeente komen zonder tussenverblijf in een AZC. Vanwege de coronapandemie zijn de vluchten met hervestigers gecancelled. Hierdoor is het huisvesten van statushouders later op gang gekomen. Momenteel maakt de gemeente Culemborg een inhaalslag.

Niet alle in 2021 gehuisveste statushouders zijn door het COA geregistreerd in 2021 en één bemiddeling voor de opgave van 2021 vond in januari 2022 plaats. Daarmee is in Tiel de taakstelling in januari 2022 alsnog behaald. De gemeente West Betuwe startte in 2021 met een behoorlijke achterstand. Met grote inzet vanuit de woningcorporaties is een enorme inhaalslag gemaakt. Net als in Tiel zijn niet alle gehuisveste statushouders en nareizigers in 2021 geregistreerd. Ook hier vonden nog bemiddelingen plaats in januari 2022 die wel **meetellen voor 2021** en waarmee de taakstelling alsnog is behaald.

2.4 Vrije sector huur en verkoop

Verhuur vrije sector

Onze afdeling Wonen verzorgt onder de merknaam Stavast+ de verhuur van het aanbod in de vrije sector. Deze woningen bieden wij aan via de website van Woongaard én via onze eigen website STAVASTplus. In 2021 zijn 81 woningen vanuit bestaand bezit in de vrije sector verhuurd. Dit is 8% van van het beschikbaar aantal huurwoningen.

Aan- en verkoop Vrije verkoop en Koopgarant

In onderstaande tabel is de verdeling van de aangekochte en verkochte woningen in vrije verkoop en Koopgarant per gemeente weergegeven. Het gaat hierbij zowel om de huurklasse als het type bezit. In 2021 zijn er 74 woningen (in 2020 waren dit er 76) verkocht in de vrije verkoop. De verkopen met Koopgarant zijn in 2021 flink afgenomen. Dit kan het gevolg zijn van de huidige prijzen en het beperkte aanbod op de huizenmarkt. Er zijn 29 woningen en 2 parkeerplaatsen met Koopgarant verkocht.

In 2021 zijn er 24 woningen en 2 parkeerplaatsen met Koopgarant teruggekocht. Dit is exclusief de afkoop van een erfpacht (1 in 2021). Deze koper heeft de erfpacht afgekocht en daarmee is het een vrije verkoop geworden. Per saldo is onze Koopgarantportefeuille in 2021 met vier woningen toegenomen tot 930 woningen.

Prijsklasse	Buren		Culemborg		Molen-landen		Tiel		Vijfheeren-landen		West Betuwe		Totaal	
<i>V=Verkocht, A = Aangekocht</i>	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A
Goedkope huur ($\leq$ € 442,46)	1		1		2		1		2		2		9	0
Betaalbare huur ($>$ € 442,46 - $\leq$ € 752,33)	3		11		4		11		12		19		60	0
Vrije sector huur ($>$ € 752,33)	1				1				2				4	0
Koopgarant	2		5	7	5	5			4	4	15	10	31	26
Aankoop t.b.v. sloop												1	0	1
Nieuwbouw														
Bijzondere woonvorm (incl. ontm.ruimten)														
Parkeerplaats/garage/berging/overig BOG/MOG			1										1	0
Totaal	7	0	18	7	12	5	12	0	20	4	36	11	105	27

2.5 Woningzoekenden

Aan het einde van 2021 stonden in de Woongaardregio 74.968 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 3.609 woningzoekenden ten opzichte van 2020. Dat waren er toen 71.359. In onze gemeenten stonden eind 2021 33.164 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 1.749 woningzoekenden ten opzichte van 2020. Dat waren er toen 31.415. In 2020 waren in heel Woongaard 14.444 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. In 2021 is dit opgelopen naar 15.531. Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied, dan waren er in 2020 6.697 woningzoekenden actief. Dit is in 2021 opgelopen naar 6.895.

In de onderstaande tabel is het aantal woningzoekenden per gemeente opgenomen. Het gaat hier om zowel de actief als de passief woningzoekenden. Dus ook degenen die uit voorzorg staan ingeschreven, maar niet binnen afzienbare tijd werkelijk willen verhuizen, zijn hierin opgenomen.

Woningzoekenden	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe	Totaal
Ingeschreven eind 2021	3.452	5.253	3.850	9.499	4.821	6.289	33.164
aantal actief woningzoekend uit gemeente	573	957	960	1.975	1.188	1.242	6.895
% actief woningzoekenden:							
- wonend in de gemeente	17%	18%	25%	21%	25%	20%	
- reagerend op een woning binnen gemeente	61%	86%	65%	78%	74%	67%	

Het percentage 'wonend in de gemeente' geeft aan hoeveel procent van de ingeschreven woningzoekenden uit de betreffende gemeente actief op zoek is naar een woning. Het percentage 'reagerend op een woning binnen de gemeente' geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden een woning zoekt in de eigen gemeente (potentiële blijvers).

Gemiddelde wachttijd in jaren

De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard tot de woningzoekende een woning vindt. In onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd per gemeente opgenomen op basis van het aanbodmodel. Met uitzondering van Culemborg en Vijfheerenlanden, is de wachttijd toegenomen. De toename van het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van het aanbod en de afname van het aantal verhuringen zijn hiervan de oorzaak.

Wachttijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West- Betuwe
2021 gemiddeld	8,5	6,8	4,8	8,0	4,7	6,7
2020 gemiddeld	7,5	7,0	4,3	7,4	5,1	5,7
2019 gemiddeld	6,0	6,6	3,6	6,7	5,1	5,3
2018 gemiddeld	5,0	5,4	3,9	3,7	2,6	4,6

Gemiddelde zoektijd in jaren

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. Het gaat hierbij uitsluitend om woningen, die via de website van Woongaard zijn aangeboden via het aanbodmodel en via het lotingmodel (inclusief nieuwbouw). De zoektijd is exclusief alle verhuringen aan urgenten (waaronder statushouders) en personen met een medische indicatie.

De zoektijd is aanmerkelijk lager dan de wachttijd. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur (wachttijd) op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken.

Zoektijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe
2021 gemiddeld	2,1	1,7	1,5	2,2	1,8	1,7
2020 gemiddeld	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,4
2019 gemiddeld	1,5	1,4	1,1	1,4	1,5	1,2
2018 gemiddeld	1,2	1,1	0,8	0,8	1,3	1,1

De gemiddelde zoektijd is in alle gemeenten hoger dan in 2020. De gemiddelde zoektijd in Buren en Tiel is het hoogst. In Buren komt dit door het beperkte aanbod (lage mutatiegraad). In Tiel zien we een hoog aantal actief woningzoekenden.

We bekijken de zoektijd niet alleen via een gemiddelde. Minstens zo relevant is de zogenaamde mediane zoektijd. De mediaan is het midden van alle zoektijden van gehuisveste woningzoekenden. Ook de mediane zoektijd zien we over het woningbezit van KleurrijkWonen stijgen ten opzichte van 2020 (1,33 jaar in 2021, 0,76 jaar in 2020). Dat betekent dat de helft van de woningzoekenden een zoektijd heeft korter dan 1,33 jaar en de andere helft langer dan 1,33 jaar.

Woningzoekenden met urgenties

Ingeschreven woningzoekenden die buiten hun eigen verantwoordelijkheid door medische of sociale oorzaken in een noodsituatie verkeren, kunnen urgentie aanvragen. Dit geeft hun de mogelijkheid om versneld te verhuizen. Het onafhankelijke adviesbureau Enserve helpt ons met het bepalen van deze urgenties. Wij houden een intakegesprek met deze personen en verzamelen alle noodzakelijke gegevens. Vervolgens sturen we deze gegevens door naar Enserve. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden.

De urgentieprocedure loopt daar volledig via de gemeente. Wij geven alleen de aantallen verstrekte urgenties door aan deze gemeenten.

Aanvragen 2021	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Molen- landen	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe
Ingediende aanvragen	50	0	0	7	11	11	10	11
Afgewezen aanvragen	12	0	0	3	0	5	0	4
Toegekende aanvragen	38	0	0	4	11	6	10	7
Nog in behandeling	0	0	0	0	0	0	0	0
% toegewezen aanvragen	76%	0%	0%	57%	100%	55%	100%	64%

Het aantal urgentieaanvragen neemt iets af. In 2019 waren het er nog 55, in 2020 ging het om 54 aanvragen en in 2021 zijn er 50 aanvragen ontvangen. De lichte afname kan te verklaren zijn door de strenge eisen die gehanteerd worden door de urgentiecommissie. In een (telefonisch) intakegesprek met de urgent woningzoekende leggen wij deze eisen uit. Ook lukt het de woningzoekende niet altijd om alle vereiste documenten in te leveren.

Wat betreft het aantal afgewezen urgenties, dat zijn er iets minder in vergelijking met 2020. Als we naar de onderlinge verhoudingen kijken, dan wordt dat des te meer duidelijk. In 2021 constateerden we een (kleine) afname van aanvragen bij de gemeenten Buren en Culemborg. Gemeente Tiel laat een forsere afname van aanvragen zien. Terwijl juist in de gemeente Tiel ten opzichte van 2019 in 2020 nog een forse toename te zien was. In de gemeenten West Betuwe, Molenlanden en Vijfheerenlanden is in 2021 een lichte toename van het aantal aanvragen te zien.

Soort aanvragen 2021	Totaal	Buren	Culemborg	Molen- landen	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe
Medisch	12	0	0	1	4	4	3
Sociaal	36	0	6	10	6	6	8
Financieel	1	0	0	0	1	0	0
Overig	1	0	1	1	0	0	0
Totaal	50	0	7	11	11	10	11

Wat betreft het soort aanvragen zijn er geen grote verschillen te constateren tussen 2020 en 2021. De categorie 'Sociaal' blijft hoog. Onder de categorie 'Sociaal' zien we net als in 2020 opvallend veel verbroken relaties. Vaak is de verbroken relatie niet het enige probleem dat speelt, maar is er sprake van zogeheten multiproblematiek. Het gaat dan bijvoorbeeld om een combinatie van financiële problemen, verslavingsproblematiek, huiselijk geweld en/of psychische problemen.



Goede woningen en een prettige woonomgeving

2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad

In 2021 is in totaal € 33,5 miljoen uitgegeven aan planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen. Zie onderstaande tabel voor een totaaloverzicht.

Dagelijks onderhoud 2021	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	5.573.899	4.764.000	117%
Mutatie onderhoud	5.349.721	4.535.000	118%
Totaal	10.923.621	9.299.000	117%

Projectmatige uitgaven 2021	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud	22.939.685	23.062.000	99%
Energetische maatr. en verbeteringen	8.050.704	12.208.000	66%
Totaal	30.990.389	35.270.000	88%

Totaal onderhoud 2021	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud*	22.939.685	23.062.000	99%
Dagelijks onderhoud	10.697.621	9.299.000	115%
Doorbelaast onderhoud	-97.509	-125.000	78%
Totaal	33.539.796	32.236.000	104%

* energetische maatregelen en verbeteringen zitten hier niet bij. Dit zijn investeringen en is geen onderhoud.

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoud vallen binnen de begroting. Binnen de begroting hebben we wel een aantal wijzigingen en verschuivingen plaatsgevonden. Om aan de wettelijke verplichting in het kader van brandveiligheid te voldoen, hebben we € 1,1 miljoen moeten bestemmen voor het plaatsen van rook/brandmelders in woningen die gebouwd zijn voor 2003. Daarnaast hebben we € 100.000 extra nodig gehad voor de verplichte inventarisatie ten behoeve van het groenonderhoud. Ook is € 250.000 uitgegeven aan het onderzoek in het kader van flora en fauna. Dit onderzoek was nodig vanwege de uitvoering van energetische verbetermaatregelen.

Omdat het in verband met de daling van de ICR norm noodzakelijk was om bezuinigingen door te voeren, is in 2021 een bedrag van € 2 miljoen bezuinigd op de vraag gestuurde interieurvervangingen. Hierdoor zijn we in zijn totaliteit binnen de begroting gebleven.

Waardering uitgevoerd planmatig onderhoud

Sinds 2019 meten wij de kwaliteit van de dienstverlening bij de uitvoering van het onderhoud via de KlantContactMonitor (KCM). Het gemiddelde algemene tevredenheidscijfer komt in 2021 uit op een 7,5 (in 2020 was dit een 7,2). 64% Van de huurders geeft een acht of hoger. De huurders die tevreden zijn, geven aan dat dit vooral komt door het resultaat van de werkzaamheden, de netheid van werken door de aannemer en de mate waarin de aannemer rekening heeft gehouden met de huurder. De eerste twee genoemde redenen golden andersom ook voor de huurders die ontevreden waren (17%).

Met ingang van 2021 werken we voor planmatig onderhoud met de verbetermodule in KCM. Dat betekent dat wij de huurders die een lage score hebben gegeven, terugbellen. Op deze manier krijgen we zicht op mogelijke terugkerende klachten, die we structureel kunnen oppakken. Ook geeft het directe contact met de huurder ons de mogelijkheid om op individueel niveau klachten op te pakken.

Energetische maatregelen en verbeteringen

Binnen het budget van ruim € 12 miljoen was een budget van € 5,3 miljoen begroot voor energetische maatregelen, gecombineerd met onderhoud. Dit bedrag was gebaseerd op het aantal woningen met een slecht energielabel of een slechte energie-index en waar planmatige onderhoudswerkzaamheden plaatsvonden. De kosten van de realisatie van energetische maatregelen bij onderhoud is € 1 miljoen lager uitgevallen dan begroot. We konden bij een vijftal complexen de energetische maatregelen niet uitvoeren. Dit had te maken met de zorgelijke situatie op de afdeling ontheffingsverlening, in het bijzonder bij de provincie Gelderland. Door deze situatie werden de besluittermijnen wat betreft Flora en Fauna met ruim 27 weken overschreden. Dit heeft ons doen besluiten om bij een vijftal complexen geen energetische maatregelen uit te voeren. Deze werkzaamheden hebben we doorgeschoven naar 2022.

Het budget voor verbeteringen (investeringen) bij planmatig onderhoud heeft ook een onderschrijding van bijna € 1 miljoen, deels als gevolg van de doorgeschoven energetische maatregelen en deels als gevolg van een drietal complexen die gedurende het jaar alsnog zijn opgenomen in de SOP3 begroting.

Naast energetische maatregelen bij planmatig onderhoud, hadden wij ook budgetten begroot voor het vraaggestuurd aanbrengen van zonnepanelen (€ 3,2 miljoen) en een aantal pilots op het gebied van verduurzaming. De overschrijding op het budget wordt veroorzaakt, doordat de beoogde pilots niet in 2021 zijn uitgevoerd. De voorbereidingen van de pilotprojecten 'ambitieniveau 8 all electric' en 'PVT' zijn nagenoeg afgerond, maar de uitvoering is volledig doorgeschoven naar 2022. Ook het plaatsen van collectieve zonnepaneleninstallaties ten behoeve van de elektra in algemene ruimtes in meerdere complexen is niet doorgedaan. We willen eerst ons beleid over zonnepanelen bij hoogbouwcomplexen vormgeven. We verwachten de besluitvorming in het 1e tertiaal van 2022 af te ronden. De realisatie van vraaggestuurde zonnepanelen komt ruim € 700.000 lager uit dan begroot. Dit komt doordat er was gerekend met een te hoge indexatie, door meevallers in het meerwerk en door tegenvallende aanmeldingen vanaf het 3e kwartaal in 2021. Vanaf eind 2021 zien we de aanvragen wel weer oplopen.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Zie onderstaande tabel voor de cijfers wat betreft de begroting en het werkelijk besteedde bedrag in 2021.

Dagelijks onderhoud 2021	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	5.573.899	4.764.000	117%
Mutatie onderhoud	5.349.721	4.535.000	118%
Totaal	10.923.621	9.299.000	117%

Reparatie onderhoud

In 2021 is sprake van een forse overschrijding op reparatieonderhoud. Dit heeft verschillende oorzaken. Bij het reparatie onderhoud is € 378.000 uitgegeven aan woningaanpassingen in het kader van Langer Zelfstandig Wonen. Deze kosten waren niet begroot. Daarnaast zien we binnen het reparatie onderhoud in 2021 een forse stijging van duurdere reparaties ten opzichte van voorgaande jaren. Het betreft hier met name de onderhoudskosten bij lekkages. Het gaat om dak- en leidinglekkages bij verouderde badkamers en keukens. Twee kleinere oorzaken zijn een overschrijding van € 78.000 op het budget voor niet-planmatig onderhoud VvE's en een stijging van het aantal wachtdienstbonnen in de eerste helft van 2021. Dat laatste heeft te maken met de inzet van een nieuwe meldkamer. Deze meldkamer zette veel meer meldingen door. Inmiddels is het protocol aangepast en zien we weer een daling richting het normale niveau.

Om meer inzicht en grip te krijgen op de kosten voor reparatie onderhoud is in september 2021 een PowerBI rapportage gebouwd om de kosten inzichtelijk te maken naar werksoort (reparaties of langer zelfstandig wonen) en naar element (bijvoorbeeld interieur en dak). Ook zijn er zowel intern als met de (nieuwe) externe aannemers afspraken gemaakt over het doorzetten van reparatieverzoeken. Hierdoor kunnen we sneller schakelen.

Mutatie onderhoud

Binnen het mutatie onderhoud is tot en met juni 2021 het beleid van de basiskwaliteit toegepast en uitgevoerd. Dit betekent dat bijvoorbeeld interieurelementen worden vervangen op basis van leeftijd, in plaats van technische staat. Het aantal te vervangen elementen steeg daarmee explosief in de eerste maanden van 2021. Na het eerste tertiaal bleek al dat dit zou leiden tot een forse overschrijding, waarop het beleid van de basiskwaliteit per 1 juli jl. is teruggedraaid. Door de lange doorlooptijd van mutaties (gemiddeld vier á vijf maanden), leidt dit echter pas vanaf december tot een echte daling van de kosten.

Om naar de toekomst toe de mutatiekosten beter beheersbaar te houden, nemen we een aantal stappen. Dit zijn bijvoorbeeld betere rapportages, afspraken over tijdig factureren door de aannemers en de heroverweging op het interieuronderhoud bij mutatie. Voor 2022 geldt in ieder geval dat we geen basiskwaliteit uitvoeren bij mutatie.

2.7 (Des)investeren in vastgoed

Naast het in stand houden van het woningbezit, investeren wij ook in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om de geformuleerde wensportefeuille te bereiken, zorgen we voor de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast onderzoeken wij of we de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassen om dit beter geschikt te maken voor onze doelgroepen, zoals verwoord in de wensportefeuille. Het gaan dan bijvoorbeeld om het bijplaatsen van een lift, het zorggeschikt maken van appartementen, transformeren van bedrijfsruimten naar woonruimten en het uitvoeren van renovaties om woningen weer te laten voldoen aan de huidige eisen.

Onderzoeksprojecten

In 2021 zijn de volgende complexen onderzocht en afgerond met een startbesluit. Het startbesluit is de basis voor de uitwerking van het onderzoeksresultaat in opvolgende besluiten.

Betekenis gebruikte afkortingen:

EGW: Eengezinswoning

GGW: Grondgebonden gelijkvloerse woning

AZL: Appartement zonder lift

AML: Appartement met lift

BOG: Bedrijfs Onroerend Goed

MOG: Maatschappelijk Onroerend Goed

SOP: Strategisch Onderhouds Project

MIVA: Minder Valide woningen

Onderzoek vastgoed afgerond		
Leerdam	Schalij- en Stolbergstraat	Onderzoek 48 AZL afgerond, voorkeur scenario renovatie All electric (ambitie 8) energieneutraal 2050
Culemborg	Zonnebloem- en Tulpstraat	Onderzoek 31 woningen afgerond. Voorkeur nieuwbouw 27woningen en verkoop 6.
Tiel	Wilglaan 2	Onderzoek Wilglaan afgerond. Voorkeur transformatie BOG in 3 MIVA woningen.

Daarnaast is er nog een aantal onderzoeken in uitvoering die vermoedelijk in 2022 worden afgerond.

Nieuwbouwprojecten

In 2021 is een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd, respectievelijk gestart.

Nieuwbouw projecten in 2021 opgeleverd		
Herwijnen	Nieuwe Steeg fase 1	Herstructurering; Sloop 16 EGW en nieuwbouw van 18 GGW. Sloop is afgerond, start april 2021 en oplevering november 2021.
Leerdam	Lingeplein	Herstructurering; Sloop 50 EGW, nieuwbouw van 35 GGW. Start februari 2021, oplevering november 2021.
Meteren	Plantage (fase 2)	Uitbreiding met 19 AML, 10 GGW en 7 EGW, totaal 36. Start mei 2020, oplevering juli 2021.
Tiel	Lingedijk	Uitbreiding 28 AML. Start april 2020, oplevering juni 2021.
Tiel	De Ark	Herstructurering; Sloop van diverse opstallen met behoud van de gevel. Realisatie van 16 AML en 2 bijzondere woonvormen t.b.v. zorginstelling Prezzent. Start januari 2020, oplevering maart 2021.

Nieuwbouw projecten, oplevering gepland in 2022		
Culemborg	Parallelweg-oost	Transformatie 6 AML en kantoorruimte BOG: oplevering Q2 2022.
Buren	Allardhof fase 2	Uitbreiding met 10 GGW. Start oktober 2021, oplevering Q2 2022.
Culemborg	Elisabethhof	Herstructurering; Sloop Elisabethhof, nieuwbouw 34 AML. Start april 2021, oplevering Q3 2022.
Culemborg	Parijsch Voorzieningenstrook	Uitbreiding met 16 AML en 18 EGW. Pilot circulaire houtbouw. Start Q3-2022, oplevering in 2 fasen Q4- 2022. Afhankelijk van de bezwarenprocedure in beide projecten.
Giessenburg	De Groene Wei	Uitbreiding met 36 AML, en MOG. Start juli 2021, oplevering Q3 2022. Woonzorgcentrum in samenwerking met twee zorginstellingen DLW en Syndion..
Giessenburg	Doetse vliet	Uitbreiding 8 beneden-boven woningen. start Q1 2022, oplevering Q4 2022.
Leerdam	Broekgraaf fase 5	Uitbreiding met 28 AML. Start bouw Q4 2021, oplevering Q4 2022.
Tiel	Wilglaan	Transformatie BOG in 3 MIVA woningen. Start bouw januari 2022, oplevering Q2 2022.

Nieuwbouw projecten in ontwikkeling, realisatiefase vanaf 2022 en verder		
Beesd	Hondelinkstraat	Herstructurering: Sloop 9 EGW, nieuwbouw 12 GGW. Fase herhuisvesting, oplevering gepland voor 2024.
Beusichem	Zoetzandselaan	Herstructurering: Sloop 30 GGW, nieuwbouw 16 GGW en 22 AML=38 woningen. Fase herhuisvesting. Oplevering prognose 2024.
Culemborg	Ridderstraat	Vernieuwbouw 54 AZL met als eindresultaat 50 app AZL. Fase herhuisvesting. Start uitvoering 2023.
Culemborg	Zonnebloem-Tulpstraat	Herstructurering, sloop 31 EGW, verkoop 6 EGW, nieuwbouw 27 EGW. Fase herhuisvesting.
Culemborg	Linieveld Parijsch	Ontwikkeling met Heijmans voor 32 AML. Start bouw Q1-2023.
Culemborg	Parijsch	Ontwikkeling met Heijmans voor 14 tiny houses (Heijmans One). Start bouw Q4-2022
Culemborg	Riebeeckstraat	Ontwikkeling in samenwerking met gemeente en een CPO. Totaal circa 40 woningen. Start bouw medio 2024.
Geldermalsen	Lingedonk	Uitbreiding Nieuwbouw 56 AML, start Q2 2022 oplevering 2023.
Geldermalsen	Plantage cluster 18	Uitbreiding 3 GGW en 14 AML. Start Q1 2022, oplevering Q1-2023
Geldermalsen	Plantage cluster 17	Uitbreiding 9 EGW. Start Q3 2022, oplevering 2023.
Herwijnen	Nieuwe Steeg fase 2	Herstructurering; Sloop 17 EGW en nieuwbouw 17 GGW en 2 EGW 19. Fase herhuisvesting.
Leerdam	Broekgraaf fase 6	Ontwikkeling 17 AML tbv reguliere huur, en 18 AML in samenwerking met St. MUS (wonen met zorgbegeleiding). Start bouw Q1-2023, oplevering Q1-2024.
Tiel	Burg van Welderenstraat	Herstructurering: Sloop van 32 AZL en nieuwbouw 58 AML. Fase herhuisvesting. Start bouw Q1 2023, oplevering 2023.
Tiel	Schoollocatie Balijs	Herstructurering: Sloop schoolgebouw, nieuwbouw van 36 AML. Sloop gepland voor 2022, start bouw Q1 2023, oplevering 2023.
Tiel	Anders Wonen	Ontwikkeling 6 kleine woonunits voor wonen met GGZ begeleiding. Start bouw Q1-2023
Kerk-avezaath	Teisterbant	Uitbreiding 10 GGW en 6 EGW, start Q4 2022, oplevering 2023.
Tricht	Laan van Crayestein/Rodenburgstraat	Herstructurering: Sloop 16 woningen, nieuwbouw 5 egw en 14 GGW, totaal 19 . Fase herhuisvesting, sloop 2023, Start bouw Q2 2023, oplevering Q4 2023.

Strategische onderhoudsprojecten (SOP)

SOP Projecten voorbereiding-realisatiefase		
Leerdam	Schalij- Stolbergstraat	Voorbereiding renovatie 48 AZL, start uitvoering 2022.
Leerdam	Burg JW Hondelinkstraat	Voorbereiding renovatie 8 EGW's, geplande start uitvoering 2 helft 2022.

2.8 Kwaliteit van wijken en buurten

Algemeen

Leefbaarheid heeft alles te maken met de directe woon- en leefomgeving van bewoners, dus met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Als deze beide goed zijn, wonen mensen graag in hun woning. Als sociale verhuurder investeren wij dan ook in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over tastbare (technische) zaken die de woonomgeving bevorderen en aantrekkelijk maken. Sociale leefbaarheid heeft te maken met het sociale, veilige en prettige karakter van een wijk, buurt of gebouw. Het gaat hierbij om de bevordering van de sociale samenhang, de betrokkenheid, de verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid van bewoners.

Met onze partners streven wij naar schone, technisch en sociaal veilige wijken. Wij investeren in zaken die ons eigendom zijn. Dat gaat dan om bijvoorbeeld de achterpaden van woningen en de algemene ruimten van appartementencomplexen. Ideeën voor concrete verbeteringen komen tot stand door eigen waarnemingen van wijkbeheerders tijdens periodieke wijk rondes. En ook door bewoners, die knelpunten in hun eigen woonomgeving met ons delen. Op sociaal gebied houden we ons bezig met de organisatie van koffiecontactmomenten en we overleggen met groepen bewoners. Ook voeren we regelmatig persoonlijke gesprekken in een wijk of woning.

Vrijwillige inzet van huurders

Ruim 130 van onze huurders zetten zich in 2021 vrijwillig in voor de leefbaarheid in hun directe woonomgeving. Ook hebben nog ongeveer 50 bewoners zich in de eerste helft van 2021 ingezet voor een schone en veilige leefomgeving door algemene ruimtes als liften en gangen extra te desinfecteren als preventie tegen het coronavirus.

Aanpak overlast

In 2021 is, na een jaar van forse stijgingen, het aantal overlastmeldingen aanzienlijk gedaald. Een verklaring hiervoor kan zijn dat bewoners in 2021 beter gewend zijn geraakt aan andere leefpatronen als gevolg van de coronacrisis. Het gebruik van buurtbemiddeling daalde licht van 102 (2020) naar 86 (2021). Geluidsoverlast, psychische problematiek en burenruzie (in deze volgorde) vormen de top 3 van overlastcategorieën.

Overlast lijkt wel steeds ernstigere vormen aan te nemen. Enerzijds is dat het beeld van de medewerkers, die zich dagelijks bezighouden met overlast. Anderzijds wordt dit ook bevestigd door de cijfers. Zo konden we minder gebruik maken van buurtbemiddeling. Deze vorm van mediation wordt vooral gebruikt voor minder ernstige burenoverlast. Het aantal ontruiming op basis van overlast steeg licht. En het aantal 'vrijwillige' huuropzeggingen steeg fors. In het geval van hennepcultuur, drugs- of vuurwerkhandel, krijgt de huurder een eenmalige mogelijkheid om de huur van de woning vrijwillig op te zeggen om zo kosten te besparen. Zo niet, dan spannen wij een ontruimingsprocedure aan. In ons werkgebied is een woning in 2021 acht keer 'vrijwillig' opgezegd (zie onderstaande tabel).

Gemeente	Via KW 2021	Via BB 2021	Totaal 2021	2020	2019	2018
Buren	27	4	31	59	31	44
Culemborg	124	20	144	240	162	142
Molenlanden	22	6	28	29	36	25
Tiel	116	19	135	159	138	154
Vijfheerenlanden	51	13	64	109	114	109
West Betuwe	139	24	163	176	142	173
Totaal	479	86	565	772	623	647

Aantal gemelde overlastklachten in 2021

KW = KleurrijkWonen BB = Buurbemiddeling

Gemeente	Hennep- teelt	Handel in harddrugs	Zwaar vuurwerk en drugs
Buren			
Culemborg	1	1	
Molenlanden			
Tiel	1		
Vijfheerenlanden		2	1
West Betuwe	2		
Totaal	4	3	1

"Vrijwillige" huuropzeggingen

Het aantal ontruiming op basis van overlast is gestegen van twee naar drie. Eén ontruiming vond plaats in het kader van woonfraude. Voor een volledig beeld zouden de acht 'vrijwillige' ontruiming in onderstaande tabel ook erbij opgeteld moeten worden, omdat deze woningen hoogstwaarschijnlijk anders ook zouden zijn ontruimd.

Gemeente	Ontruiming i.v.m. overlast	Ontruiming i.v.m. woonfraude	Totaal ontruiming Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid
Buren			
Culemborg	1		1
Molenlanden			
Tiel	1		1
Vijfheerenlanden		1	1
West Betuwe			
Totaal	2	1	3



Langer zelfstandig wonen

Doorstroombeleid

In 2021 hebben we het doorstroombeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. Omdat de doorstroomurgentie na een jaar niet meer vervalt, is het aantal geregistreerde doorstroomurgenten gestegen van 679 eind 2020 naar 745 eind 2021. Deze huurders konden in 2021 met voorrang reageren op ons doorstroomaanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers).

In 2021 hebben 42 van onze huurders gebruikgemaakt van de doorstroomurgentie. Dat was 76 in 2020. Zij zijn daadwerkelijk verhuisd naar een kleinere woning. Deze daling ten opzichte van 2020 heeft een directe relatie met ons nieuwbouwaanbod. In 2021 zijn 10 nieuwbouwwoningen geadverteerd met voorrang voor huurders met een doorstroomurgentie. In 2020 hadden we 26 nieuwbouwwoningen geadverteerd.

33 vrijkomende woningen zijn geadverteerd met voorrang voor 'sociale' doorstromers vanuit de tweede keten. Dit zijn meerpersoonshuishoudens die doorstromen. 24 woningen zijn verhuurd aan doorstromers uit deze tweede keten. Sinds 2021 hoeft je bij ons geen sociale huurwoning meer achter te laten. De criteria zijn aangepast naar alleen een gezin van minimaal 3 personen.

Woningaanpassingen

In 2021 zijn er 515 aanvragen van huurders geweest voor het plaatsen van een of meerdere aanpassingen vanuit het Langer Zelfstandig Wonen (LZW-) beleid. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2020. In 2020 hadden 283 huurders een aanvraag ingediend. Het is helaas niet gelukt alle verzoeken binnen twee maanden af te ronden. Eind 2021 was ruim 13% van de 515 aanvragen nog niet uitgevoerd. Oorzaken hiervan zijn het uitstellen van plaatsing als gevolg van de coronapandemie op verzoek van de huurder zelf, de langere leveringstermijn van artikelen en de bezettingsproblemen bij de aannemer. Om de voortgang te bewaken, bespreken we vanaf begin 2022 de lijst met openstaande adressen periodiek met de aannemer. In 2021 is het LZW-beleid uitgebreid met de mogelijkheid om een tweede toilet te plaatsen. Wij implementeren deze aanpassing na de evaluatie in het eerste kwartaal van 2022.

2.9 Overige producten en diensten

Woongoud

In 2007 zijn we begonnen met Woongoud. Dit is een programma waarmee we huurders belonen voor goed huurderschap en actieve inzet in hun buurt of wooncomplex. Huurders ontvangen met de Woongoudpas korting bij aangesloten Woongoudwinkeliers. Zij sparen Woongoudpunten en kunnen hiermee hun aankopen bij deze winkeliers afrekenen.

Sinds de aanpassing van de Woningwet, gelden er echter strengere regels. De mogelijkheden om Woongoud in te zetten, werden beperkter en we bereikten er steeds minder huurders mee. Ook het aantal deelnemende winkeliers daalde de afgelopen jaren door sluiting. In 2021

waren nog maar 75 Woongoudwinkeliers bij ons aangesloten. Huurders kunnen hierdoor minder gemakkelijk hun Woongoudpunten in de buurt verzilveren. Om deze redenen hebben we in 2021 besloten *niet* door te gaan met het huidige beloningsprogramma Woongoud. Huurders hebben tot 1 juli 2022 de tijd om hun gespaarde Woongoudpunten te verzilveren bij Woongoudwinkeliers. Daarna komt de woongoudpas te vervallen. Alle huurders en winkeliers hebben in juni hierover een brief met uitgebreide informatie ontvangen. KleurrijkWonen onderzoekt of en hoe de actieve inzet van huurders in het vervolg kan worden beloond. In de eerste helft van 2022 wordt dit uitgewerkt.

Website & webcare

Eind 2021 hadden 7.957 huurders een account om hun woonzaken te regelen via onze website. Eind 2020 waren dit er 7.325. Het aantal webbezoeken steeg dit jaar met 71,4%. In totaal waren dit 106.184 bezoeken. Het ging hierbij om 58,3% nieuwe bezoekers. 45,7% kwam alleen op de homepage om contactgegevens op te zoeken, nieuws te bekijken of direct door te klikken naar Woongaard.com.

Na de berichtgeving in juni dat we stoppen met Woongoud, zien we in die maand een enorme piek aan webbezoeken. We zien dit jaar een toename van het aantal telefoongesprekken (1.214 meer dan in 2020) als gevolg van het tijdelijk dichtzetten van een aantal online processen én communicatie over een aantal grote projecten (stoppen met Woongoud, rookmelders, eenmalige huurverlaging, etc.). Zoals de volgende tabel laat zien, daalde het aantal online geregelde processen in 2021 over de hele linie.

Online geregelde processen	2021	2020	2019	2018
Reparatieverzoek	5.774	6.542	9.312	8.824
Betalingsverzoek*	64	96	84	96
Overlastmelding	381	642	415	432
Huuropzegging	382	566	846	760
Totaal	6.601	7.846	10.657	10.112

** Benaderd op basis van vastgelegde contacten. Zaken via Viewpoint aangemaakt via Iris.*

De top 5 van meest bezochte pagina's op onze website in 2021:

1. Homepage
2. Woning zoeken
3. Reparatie melden
4. Woongoudsaldo bekijken
5. Voor huurders (woonzaken online regelen)



In 2021 hebben we laaggeletterde Taalambassadeurs onze website laten beoordelen, aan de hand van diverse opdrachten. Dit leidde tot een lijst met verbeterpunten die we waar mogelijk hebben opgepakt en uitgevoerd. Ook hebben we vele webpagina's ingekort en herzien op taalniveau B1 én voorzien van filmpjes en nieuwe foto's. Een online onderzoek onder de bezoekers van onze website (kleine responsgroep) leverde het beeld op dat zij onze website over het algemeen gebruikersvriendelijk vinden. Ze constateerden wel dat de zoekfunctie beter moet. We pakken dit in 2022 op door alle webpagina's in het systeem te voorzien van tags, waardoor zoekwoorden sneller leiden tot de juiste webpagina.

Ook in 2021 hebben we via Facebook webcare toegepast. Dit gaat met name om berichten die via Facebook Messenger zijn binnengekomen. Dit jaar waren dit slechts 49 berichten (vragen, reparatieverzoeken, klachten of complimenten). Vorig jaar waren dit er 108. We hebben geen 'harde' verklaring voor deze daling. We vermoeden dat dit te maken heeft met de overgang naar (en inrichting van) de online monitoring tool Obi4Wan in oktober 2022, waardoor er wellicht contactmomenten niet zijn geregistreerd. Inmiddels is dit systeem ingericht en houden we klantvragen en de webcare die we bieden bij.

3. Belanghebbenden

In dit hoofdstuk

- Betrekken van bewonersorganisaties
- Overige samenwerkingsvormen
- Klanttevredenheid
- Klachten

Wij vinden het belangrijk om onze belanghebbenden te betrekken bij het beleid en beheer over ons bezit en onze maatschappelijke taak. Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties), de gemeenten binnen ons werkgebied en met collega corporaties.

3.1 Betrekken van bewonersorganisaties

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Huurdersplatform	4 x per jaar	RvB, Manager Wonen en anderen op afroep	Zie onderstaand
Huurdersorganisaties	Varieert	Regioteamleiders, medewerkers	Leefbaarheid, projecten, actuele ontwikkelingen, Woonvisie, Prestatie afspraken, toewijzing bijzondere doelgroepen, voorstellen Woco's en Wijkbeheer, bewonersenquête bij renovatie, verkoop woningen, klachten, Zelfklusbeleid
Bewoners(organisaties)	Varieert	Regioteamleiders, medewerkers	Leefbaarheid, overlast, klachten



Met het Huurdersplatform zijn in 2021 de volgende onderwerpen besproken, dan wel digitaal gedeeld:

- Huurverhoging 2021
- Jaarverslag inclusief jaarrekening 2020
- Zelfklusbeleid
- Zonnepanelen
- Vestia
- Klachtenprocedure
- Betaalbaarheid
- Begroting
- Toewijzingen Woongaard
- Toewijzingen kleine kernen
- Regionale- en landelijke ontwikkelingen
- Visitatierapport

3.2 Overige samenwerkingsvormen

Gemeente Buren

Het tweede deel van het jaar 2021 stond in het teken van het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken (2022-2026). Dit is een gezamenlijk traject geweest met de gemeente, collega-corporatie Thius en de twee huurdersvertegenwoordigers. De basis voor de meerjarige prestatieafspraken wordt gevormd door het Woningbouwprogramma 2020-2030 van de gemeente Buren en het gezamenlijk bod van Thius en KleurrijkWonen. Naast afspraken over de woningbouwproductie zijn ook afspraken opgenomen over betaalbaarheid, duurzaamheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Vanzelfsprekend is in 2021 ook aandacht besteed aan de uitvoering van de prestatieafspraken 2021. In een overleg tussen de genoemde partijen hebben wij de voortgang periodiek besproken.

Gemeente Culemborg

De meerjarige prestatieafspraken die twee jaar geleden met de gemeente Culemborg zijn gemaakt, zijn volop in uitvoering. Periodiek bespreken we deze in het bestuurlijk overleg. Twee keer per jaar is de Huurdersbelangenvereniging Culemborg hierbij aanwezig. Eens per maand vindt ambtelijk overleg plaats. Onder andere de volgende onderwerpen stonden tijdens deze overleggen centraal: betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, schuldhulpverlening, woningmarktmonitor en diverse nieuwbouwprojecten.

Gemeente Molenlanden

Een groot deel van de prestatieafspraken, die voor 2021 zijn overeengekomen, hebben uitvoering gekregen. Zo is een sociale grondprijs afgesproken en wordt bij nieuwbouwprojecten van meer dan tien woningen een aandeel van 40% in de sociale sector gerealiseerd. Ook is uitvoering gegeven aan de 'agenda huisvesting kwetsbare groepen'.

De gemeente Molenlanden heeft in 2020 een concrete woonvisie opgesteld. Daarna is gestart met de prestatieafspraken voor 2021. Zeven partijen zaten daarbij aan tafel. Met de gemeente, huurdersorganisaties en de andere twee corporaties, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen is daarbij constructief samengewerkt. De vervolgstap is het maken van meerjarige prestatieafspraken. Periodiek vindt er ambtelijk overleg tussen corporaties en de gemeente plaats.



Daarnaast hebben de drie corporaties een gezamenlijke bieding voor de gemeente Molenlanden opgesteld. Bovendien hebben de zeven partijen in 2021 gewerkt aan meerjarige prestatieafspraken tot en met 2024. Met behulp van een spelvorm zijn de thema's geïnventariseerd, waarover partijen meerjarige prestatieafspraken wilden maken. Deze thema's zijn vervolgens verder uitgewerkt tot afspraken. Ook is een uitvoeringsprogramma voor 2022 opgesteld.

Gemeente Vijfheerenlanden

In 2021 is door de gemeente, drie corporaties en huurdersorganisaties hard gewerkt aan het opstellen van meerjarige prestatieafspraken tot en met 2024. De samenwerking tussen partijen is daarmee in een volgende fase terecht gekomen. De huurdersorganisaties, die hun samenwerkingsverband hebben gedoopt tot de Vijfheerenhuurders, hebben als stem van de huurders hun rol invulling gegeven. Na een intensief proces is een afsprakenkader voor de komende jaren opgesteld. Ook is een uitvoeringsprogramma voor 2022 gemaakt. Geregeld vindt er ambtelijk overleg tussen woningcorporaties en de gemeente plaats.

Gemeente Tiel

In 2021 is ambtelijk en bestuurlijk goed samengewerkt met de gemeente Tiel en collega-corporatie Thius. De jaarafspraken 2021 dienden als basis voor deze samenwerking. Gedurende het jaar zijn er ambtelijke en bestuurlijke overleggen geweest tussen de gemeente collega-corporatie Thius en KleurrijkWonen. Twee keer zijn de huurdersvertegenwoordigers van beide corporaties hierbij aangesloten. Enkele in 2020 gestarte ontwikkelingen, zoals de pilot Betaalbaar Wonen, konden vanwege de coronamaatregelen geen doorgang vinden in 2021. In 2021 hebben we een start gemaakt met het opstellen van een kansenkaart voor de woningbouwproductie in de gemeente. Een goede monitoring van de voorraadontwikkeling is daarbij essentieel. Zowel de kansenkaart als de monitor van de voorraadontwikkeling werken we in 2022 verder uit.

Gemeente West Betuwe

2021 stond in het teken van de meerjaren prestatieafspraken. De gemeentelijke Woonvisie is in december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Wij hebben hieraan een belangrijke bijdrage geleverd. Als volgende stap is in 2021 in tripartite overleg tussen de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente, gewerkt aan de meerjaren prestatieafspraken. Alle partijen hebben de afspraken in december 2021 ondertekend.

Daarnaast zijn er reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen geweest. Hierbij zijn de voortgang van projecten, het grondbeleid, het activiteitenoverzicht (het bod), de huisvesting van statushouders, de uitkomst van de Visitatie, duurzaamheid en leefbaarheid s- en zorgvraagstukken besproken.

In het algemeen moeten we constateren dat het daadwerkelijk realiseren van de beoogde nieuwbouw in de sociale huur in veel gemeenten zeer moeizaam verloopt. Dit hangt veelal samen met onvoldoende beschikbare locaties, onvoldoende politieke druk op ontwikkelaars om in overleg met de corporaties ook voldoende woningen in dit segment te realiseren en vanwege bezwaren van omwonenden tegen bouwplannen, regelmatig alleen al omdat het om sociale huur gaat (NIMBY).

Overzicht overleggen

Een overzicht van alle overleggen met onze stakeholders zoals gemeenten en regio's is weergegeven in het volgende overzicht, inclusief de belangrijkste gespreksonderwerpen. Ondanks de coronapandemie zijn we, weliswaar veelal digitaal, doorgegaan om met deze stakeholders te overleggen.

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Regio's			
Rivierenland	4x per jaar	RvB, op afroep adviseurs S&B.	Woningwet, Woonagenda, Regionale bijeenkomsten Wonen, Woonruimteverdeling Betaalbaarheid, Statushouders, WBO en bouwprogramma, Wonen en zorg.
Alblasserwaard / Vijfheerenlanden	4x per jaar	RvB, op afroep adviseurs S&B.	Regionale Woonvisie, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders, Regionalisering.
Woongaard			
Tafel van 4	10x per jaar	Manager S&O	Organisatie Woongaard, diverse onderwerpen woonruimteverdeling
Gemeenten			
Gemeente Buren	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B, anderen op afroep.	Prestatieafspraken, projecten, Woonvisie, Woningmarktmonitor, Vastgoedmarketing, Duurzaamheid en betaalbaar wonen, beschikbaarheid
Gemeente Culemborg	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB, adviseur S&B, Ontwikkelmanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Projecten, aanpak wijken, statushouders, Prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Beschikbaarheid en Wonen en zorg
Gemeente Molenlanden	3x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Aanpak Woonvisie en Prestatieafspraken, Regionalisering, Statushouders, Woonwagens, ontwikkelingen Corporaties en Projecten.
Gemeente Tiel	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Projecten, woonvisie, prestatieafspraken, bijzondere doelgroepen, woonwagens
Gemeente Vijfheerenlanden	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, leefbaarheid, ondernemingsplan KleurrijkWonen, vastgoedmarketing, duurzaamheid, woningmarktmonitor, projecten, statushouders, fusie gemeenten Leerdam/ Vianen /Zederik, keuze woningmarktregio, woonruimteverdeelsysteem.
Gemeente West Betuwe	4x per jaar	Bestuurlijk overleg VHV: RvB, adviseur S&B. Bestuurlijk Overleg Projecten: RvB en Ontwikkelmanager; Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, Activiteitenoverzicht, huisvesting Statushouders, Leefbaarheid, Projectontwikkeling, woningbouwprogramma, versnelling nieuwbouw, beschikbaarheid bouwlocaties, Skaeve huse en FlexWonen.
Duurzaamheid			
RES Fruit Delta	3	RvB en Regisseur Duurzaamheid	Regionale Energiestrategie

3.3 Klanttevredenheid

Tevreden huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze dienstverlening kwalitatief goed is en dat onze klanten deze als positief ervaren en waarderen. Ter beoordeling daarvan voeren wij gedurende het jaar onafhankelijke tevredenheidsmetingen uit via de KlantContactMonitor (KCM). Deze methodiek is vooral gericht op klantbeleving. Door dit continu te meten, kunnen we snel en adequaat reageren en de dienstverlening aan onze klanten op een optimaal niveau houden.

Onderdeel dienstverlening	Norm	2021		2020	
		Cijfer	% tevreden	Cijfer	% tevreden
Klanttevredenheid Contact	80% ≥ 8,0	7,7	73,3%	7,8	73,3%
Klanttevredenheid Nieuwe woning	80% ≥ 8,0	8,2	80,9%	8,2	79,5%
Klanttevredenheid Huuropzegging	80% ≥ 8,0	8,0	76,9%	8,1	79,6%
Klanttevredenheid Reparaties	80% ≥ 8,0	8,0	78,4%	8,0	78,5%
Klanttevredenheid Onderhoud	7,5	7,5		7,2	

Wij hadden ons voor 2021 ten doel gesteld dat 80% van de huurders een cijfer 8 of hoger geeft voor onze dienstverlening op de klantprocessen Contact, Nieuwe woning, Huuropzegging en Reparaties. Voor het planmatig onderhoud is met de RGS-partners een norm van een 7,5 afgesproken.

De 80%-norm hebben we bij het proces Nieuwe woning behaald. Bij de overige processen zijn we daaronder gebleven. De percentages zijn vergelijkbaar met 2020. Het proces Huuropzegging laat een lichte afname zien van het percentage tevreden huurders dat een acht of hoger geeft in de richting van het cijfer 6 of 7. Als verbeterpunten werden hierbij genoemd het bezichtigen in aanwezigheid van de nieuwe huurder en de uitleg en communicatie bij de voorinspectie. Net als bij de andere processen, scoren we goede gemiddelde rapportcijfers. In 2021 scoren wij op alle onderdelen ongeveer dezelfde hoge cijfers als in 2020. Het verhuren van een nieuwe woning scoort met een 8,2 het hoogst. Gevolgd door Huuropzegging en Reparaties. Het cijfer voor Contact ligt op hetzelfde niveau als vorig jaar. Het onderdeel Onderhoud kent de hoogste stijging ten opzichte van vorig jaar. De kwaliteit van onze dienstverlening lijkt nauwelijks te zijn beïnvloed door de coronapandemie.

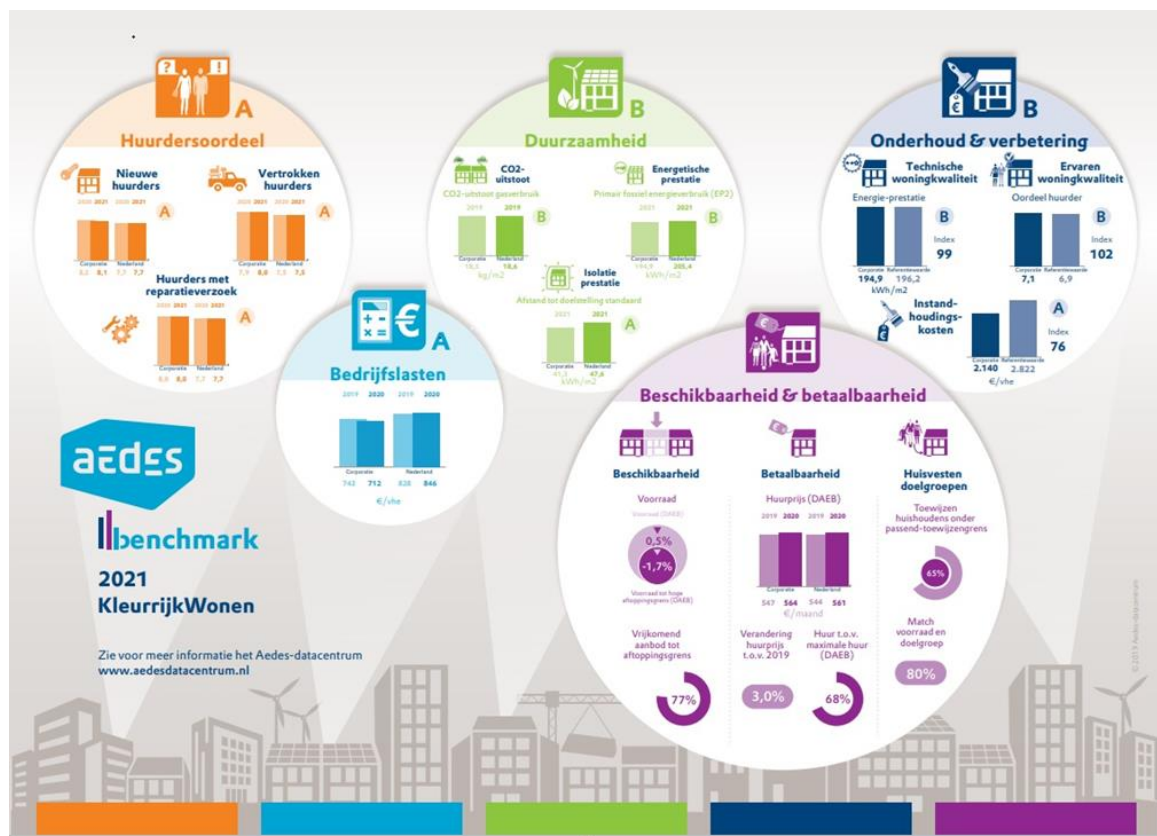
Aedes-benchmark

KleurrijkWonen heeft in 20201 wederom deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. De beoordeling van de prestatievelden zijn in letters (ABC's) toegekend.

Score A: De corporatie presteert bovengemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.

Score B: De corporatie presteert gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.

Score C: De corporatie presteert onder gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.



Ook in 2021 hebben wij een goede score behaald!



Voor het huurdersoordeel over de ervaren dienstverlening krijgen wij wederom de letter A. Onze score ligt op alle onderdelen ruim boven het landelijk gemiddelde. Dat is mooi, want dat is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen; tevreden klanten!

Het prestatieveld Bedrijfslasten krijgt ook dit jaar weer een letter A. De gemiddelde bedrijfslasten zijn gedaald en we behoren daarmee tot één van de best scorende corporaties van Nederland.

De score op duurzaamheid is dit jaar een letter B in tegenstelling tot voorgaande jaren. Vanaf 2021 is er een nieuwe methodiek om de score te bepalen. De indicator Energie-index is gewijzigd naar indicator Energielabelwaarde EP2. Met de nieuwe indicator vallen we net in categorie B. Dit komt met name doordat compacte woningen beter worden gewaardeerd. Ons bezit bestaat voor 65% uit grondgebonden woningen en dat soort woningen zijn niet compact.

De score op Onderhoud & Verbetering krijgt net als vorig jaar een letter B. Een instandhoudingskostenindex onder de 100 betekent dat de corporatie minder uitgeeft aan de woningen dan dat er gemiddeld bij woningcorporaties wordt uitgegeven aan woningen met dezelfde woningkenmerken. Onze score ligt op 76. Wij geven naar verhouding minder geld uit aan instandhoudingsonderhoud en verbetering.

Op het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een letter C. Een letter C wil niet zeggen, dat we onder de maat presteren. Het prestatieveld gaat uit van de doelgroep huishoudens tot de huurtoeslaggrens en de passend toewijzen grens. Er zijn goede redenen en lokale situaties die maken dat een corporatie goede keuzes maakt, maar die wel anders zijn dan gemiddeld voor de sector. Voor dit prestatieveld monitoren we vooral of we in de juiste verhouding per huurklassen verhuren. En dat doen we, zonder daarbij uit het oog te verliezen dat wij ook andere indicatoren, zoals slaagkans voor doelgroepen, een rol laten spelen.

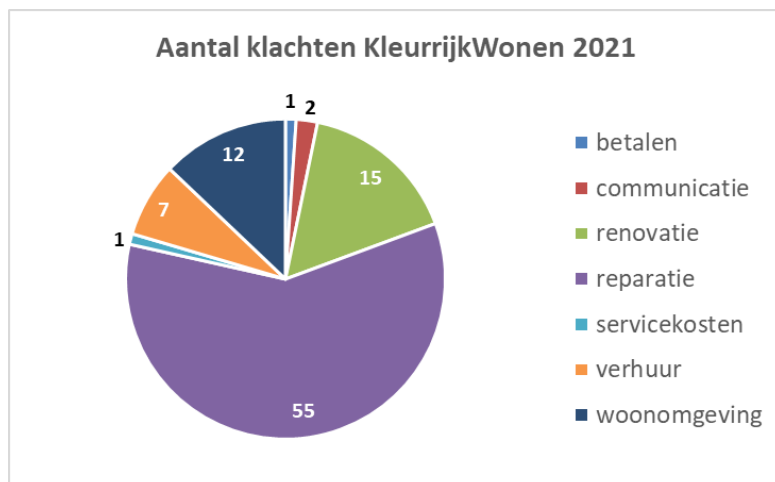
3.4 Klachten

Deze paragraaf geeft informatie over onze klachtenafhandeling. Wij behandelen klachten in principe altijd eerst zelf. Mocht een huurder voor de oplossing van de klacht geen overeenstemming met ons bereiken, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie (SWR). Deze regionale klachtencommissie is ingesteld door woningcorporaties, die participeren in de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland.

Het aantal klachten van huurders is in 2021 gestegen tot 93. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2020 (23). De belangrijkste stijging is die van klachten over reparaties. Er is hier sprake van een opgaande trend. In 2018 waren er nog drie klachten over reparaties, in 2019 waren dat er zeven en in 2020 waren dat er 15. In 2021 waren dat er 55. Verder is het aantal klachten over renovatie gestegen van 3 (2020) naar 15. Het aantal klachten over de woonomgeving nam toe van 1 naar 12. Klachten over verhuur gingen van 4 naar 7.

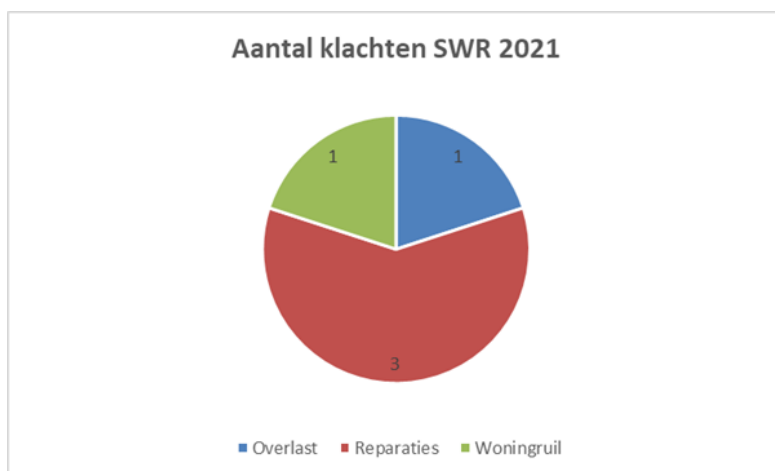
De stijging van het aantal klachten is reden tot zorg. Opvallend is de stijging van de technische klachten (renovatie en reparatie). Deze stijging laat zich verklaren door de beleidswissel van basiskwaliteit naar “schoon, heel en veilig” in verband met de sterk stijgende kosten in de loop van het verslagjaar. Verder waren er tekortkomingen in de dienstverlening van onze aannemers. Van één aannemer is

inmiddels afscheid genomen. Met andere aannemers zijn goede afspraken gemaakt over de dienstverlening die we van hen verwachten. Klachten over de woonomgeving lijken samen te hangen met de toename van de ernstige overlast.



Klachten SWR

Ondanks het stijgende aantal rechtstreekse klachten aan het adres van KleurrijkWonen is het aantal klachten dat ingediend en behandeld werd bij de SWR niet gestegen. Het ging in 2021 om 5 klachten na 9 klachten in 2020 en 7 in 2019. KleurrijkWonen heeft in 2021 meer klachten naar tevredenheid van de huurder kunnen oplossen zodat de gang naar de SWR niet nodig was.



4. Elementen van het gevoerde beleid

In dit hoofdstuk

- Slimme, slanke en flexibele organisatie
- Cultuur en mensen
- Maatschappelijke en operationele resultaten
- Huurprijzen en betaalbaarheid
- Duurzaamheidsopgave

4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald. Aan de hand van verschillende strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. In paragraaf 4.3 vermelden we de voortgang op deze strategieën. In de afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de verbetering van de beheersing in de organisatie. Daarvoor zijn nieuwe functies gecreëerd, zijn processen en digitale systemen gestructureerd, is gewerkt aan datakwaliteit en rapportages en is de risicobeheersing stevig vormgegeven. Deze opgave kon alleen slagen dankzij de grote inzet van onze collega's. Tegelijkertijd hebben we de klant niet uit het oog verloren. Integendeel; in de Aedes benchmark 2021 'scoren' we een A op het huurdersoordeel en tegelijk een A op de bedrijfslasten. De gemiddelde bedrijfslasten zijn gedaald ten opzichte van 2020 en we scoren daarmee fors onder het landelijk gemiddelde. Ook zijn we in staat geweest om de tevredenheid van onze huurders op een hoog niveau te houden. Tegelijk beseffen we ons dat verbetering altijd mogelijk is en dat we ervoor moeten werken om dit te behouden.



Dankzij de resultaten, die we in de afgelopen jaren hebben bereikt, is er ruimte om de focus van ons werk weer verder te richten op diegenen waarom het echt gaat: onze huurders, onze stakeholders en de woningzoekenden. Ofwel; onze volkshuisvestelijke bijdrage binnen de gemeenten waarin wij werken. In 2019 bleek uit een serie klantenpanels, dat er voor een goede service en dienstverlening aan de klant, meer klantfocus en flexibiliteit nodig was. In ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen 2019-2022' hebben we deze wens vertaald naar hoe we willen werken. Dit heeft geleid tot een organisatieontwikkeling in 2020.

De organisatieontwikkeling moet onder meer leiden tot een grotere klantfocus. Dit willen we bereiken door over portefeuilles heen, gebiedsgericht samen te werken. Daarbij zien we dat met name in alle processen rondom het vastgoed we nog niet alles integraal benaderen. Dit is mogelijk het gevolg van een versnippering over afdelingen heen. Daarom is Atrivé eind 2021 gevraagd een ontwikkelaudit hierop uit te voeren. De resultaten verwachten wij halverwege 2022.

Door de ontstane coronasituatie hebben we gemerkt dat onze organisatie flexibel is. Het werk kon blijven doorgaan en collega's pakten veelal vanuit de thuissituatie het werk op. Het beleid voor hybride werken is ondertussen geformuleerd en dit zal de nieuwe manier van werken blijven.

4.2 Cultuur en mensen

Op het vlak van 'cultuur en mensen' stonden in 2021, in het kader van de organisatieontwikkeling, de onderstaande thema's centraal. Ondanks dat collega's voornamelijk vanuit huis moesten werken, zijn zaken zo goed als allemaal uitgevoerd.

Zelforganisatie

Om te kunnen voldoen aan de goede, flexibele en efficiënte dienstverlening die we nastreven, krijgen medewerkers vanuit eigenaarschap en zelforganisatie meer ruimte. Vanaf september 2020 is de nieuwe structuur in werking getreden. In 2021 zijn we actief geweest met het leertraject 'zelf organiserend werken', onder begeleiding van bureau Andersom. Aan de hand van zes workshops per team, werd aandacht besteed aan de elementen van zelforganisatie. Na de zomer is bureau Andersom gestopt. Het interne transitieteam heeft het van dit bureau overgenomen. Via intranet zijn concrete voorbeelden uit de praktijk en de teamdoelen over zelforganisatie gedeeld. Op de 'doelenboom' in de ontmoetingsruimte zijn deze visueel gemaakt. Ook is een start gemaakt met het opzetten van een interne groep intervisiecoaches. Het geformuleerde gratificatiedoel over zelf organiseren is behaald.

Het organiseren van cultuursessies voor de organisatie

Via de werkgroep cultuur is in 2021 aandacht gegeven aan de vier nieuwe kernwaarden: Verbindend, Lef, Innovatief en Passie. Deze vier pijlers staan voor wie we zijn en hoe we werken.

Op verschillende creatieve manieren zijn de kernwaarden bekend gemaakt:



- * KleurrijkWonen Vlipje is geïntroduceerd. Vlipje staat voor Verbindend, Lef, Innovatief en Passie.
- * Drie interactieve online sessies zijn georganiseerd rondom de kernwaarden Passie, Lef en innovatief.
- * Voor de kernwaarden Verbindend is het idee van een nieuwsbrief uitgewerkt. Deze verspreiden we in 2022 vier maal.

Passende beoordelingsmethode

In 2021 zijn we officieel gestart met de nieuwe beoordelingstool Dialog. Deze tool ondersteunt de gedachtegang die past bij de organisatieontwikkeling: zelf organiseren en meer eigen verantwoordelijkheid.

Aandacht voor elkaar

Door de coronasituatie is het van belang om goed verbinding met en aandacht voor elkaar te hebben. De werkgroep “Aandacht voor elkaar” heeft in 2021 verschillende attenties opgestuurd en initiatieven opgestart. Denk aan bijvoorbeeld aan vitaliteitsacties, zoals een challenge en het ommetje, maar ook een online fotografie- en kookworkshop.

Arbeidsmarktcommunicatie

Arbeidsmarktcommunicatie is een van de thema's in 2021. Door een krappe arbeidsmarkt is extra aandacht besteed aan de inhoud en de vorm van de arbeidscommunicatiemiddelen en het gebruik van social media. Ook hebben we de nieuwe medewerkers een enquête gestuurd om van hen te horen hoe zij het werving- en selectieproces hebben ervaren. Aan de hand van hun input hebben we verbeteringen geformuleerd voor deze processen.



4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten

In het jaarplan 2021 is vastgelegd aan welke strategieën uit het ondernemingsplan we in 2021 werken. Naast de strategieën uit het



ondernemingsplan, werkten we in 2021 ook aan overige projecten. Deze projecten zijn meestal het gevolg van nieuwe technologische ontwikkelingen en gewijzigde wet- en regelgeving. In deze paragraaf maken we onze inzet en prestatie op de strategieën en overige projecten uit 2021 zichtbaar.



Betaalbaar wonen

“De woonlast beweegt mee met de financiële situatie van onze huurders”

Samenwerking met gemeenten

Wij hechten veel waarde aan het betaalbaar kunnen wonen van onze huurders. Maar gelukkig is dat een breder besef. Ook onze gemeenten spannen zich in om haar inwoners te ondersteunen waar nodig en mogelijk. In 2021 hebben we nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt in Molenlanden, Vijfheerenlanden, West Betuwe en Buren. In alle meerjarige prestatieafspraken is betaalbaarheid een belangrijk thema. In West Betuwe hebben we aandacht voor het thema gedeeld in de woonvisie. In Culemborg en Tiel zijn afspraken niet vernieuwd, maar is betaalbaarheid wel gespreksonderwerp.

Politieke ontwikkelingen

Een aantal politieke ontwikkelingen van begin 2021 hebben effect gehad op betaalbaar wonen. Zo is besloten dat de huren van onze sociale huurwoningen bevroren moesten worden. Dit hebben we ook doorgetrokken naar de vrijesector huurwoningen. Huurders van deze woningen hebben ook geen huurverhoging gekregen. Voor een deel van onze huurders was er ook een eenmalige huurverlaging beschikbaar. 1.360 huurders hebben daadwerkelijk een huurverlaging van gemiddeld € 53 per maand ontvangen. De huuraanpassingen dragen allemaal bij aan een acceptabele woonlast.

Daarnaast hebben we in maart onze advisering ten aanzien van de toekomst van huurtoeslag geleverd. Dit past in de bredere discussie over toeslagen. Samen met enkele andere corporaties hebben we onze expertise ingezet om zowel het Ministerie van BZK als Aedes te adviseren. Dat heeft scherpe discussies en boeiende inzichten opgeleverd.

Pilot betaalbaar wonen

We beseffen ons dat betaalbaar wonen van meer dan alleen de huurprijs afhankelijk is. Het gaat juist ook om de energie- en lokale lasten versus het inkomen en overige uitgaven. In 2020 is onze nieuwe pilot Betaalbaar Wonen van start gegaan. Met deze pilot helpen we huurders om structureel van hun huurachterstand af te komen. In 2021 is deze training stil komen te liggen door de coronapandemie. In januari 2022 hebben we deze training in gemeente Tiel weer hervat en als volgende is de gemeente West Betuwe aan de beurt. Tot slot is het goed om te benoemen dat we in 2021 een toename hebben gemeten in het aandeel huurders dat betaalbaar woont op basis van Nibud advieshuren. We willen toe naar een aandeel van 85% aan het einde van 2022. We scoren in 2021 81%. Dat is een verbetering is ten opzichte van de startsituatie. Die was eind 2017 68%.

Betaalbaar wonen voor nieuwe huurders

Naast betaalbaar wonen voor onze huidige huurders, hebben we in 2021 ook aandacht gehad voor betaalbaar wonen voor onze nieuwe huurders. Voordat een woning wordt geaccepteerd, willen we woningzoekenden via Woongaard meer inzicht geven in hun nieuwe woonlasten. Nu de Woonlastenmodule is geïmplementeerd, hebben we ook onze eerste bevindingen. En die zijn nog niet onverdeeld positief. De woningzoekende ziet wel meer informatie, maar we weten niet goed of de woningzoekende daar voldoende mee geholpen is. We adviseren er zelf in gesprekken vooralsnog ook niet actief op. We beoordelen momenteel hoe we er meer profijt voor onze woningzoekende uit kunnen halen.

Afboekingen oninbare vorderingen

Het bedrag aan afboekingen van oninbare huur bedraagt per saldo € 84.443,-. Daarnaast is er per saldo een bedrag van € 96.958,- afgeboekt aan oninbare mutatie-, deurwaarders- en overige kosten. Het gaat hier met name om afboekingen van oude dossiers, vanwege schuldtrajecten, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) of door huurders die vertrokken zijn met een onbekende bestemming.



Acceptabele kans op wonen

“Woningzoekenden vinden in al onze gemeenten binnen acceptabele tijd een passende woning”

Omvang woningvoorraad

Als woningcorporatie zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om onze woningzoekenden tijdig aan een passende woning te helpen. We merkten al vroeg in 2020 dat de zoektijden opliepen. Deze trend heeft zich in 2021 doorgezet naar een gemiddelde zoektijd van 1,94 jaar in 2021. De zoektijd is de tijd, die een woningzoekende nodig heeft om met actief zoekgedrag aan een woning te komen. Daarom hebben we in 2020 besloten om minder woningen te verkopen. We hebben het aantal van 100 terug gebracht naar 75. In 2021 zijn er 73 woningen verkocht. Daarnaast hebben we in onze begrotingsronde gezocht naar mogelijkheden om in de komende jaren meer woningen nieuw te bouwen en minder te gaan verkopen. In 2021 hebben we 134 woningen gebouwd en opgeleverd.

Doorstroming

Al sinds 2011 werkt KleurrijkWonen actief aan haar doorstroombeleid. Ook in 2021 zijn we hiermee doorgedaan. Op bladzijde 31 zijn de resultaten hiervan beschreven. We merken dat het animo om deel te nemen onverminderd groot is. Toch lukt het lang niet altijd om ook lange verhuisketens te creëren. Een verhuisketen is het totaal aan verhuizingen dat ontstaat als één huurder van een grote woning naar een kleinere woning verhuist. Daarom zijn we eind 2020 begonnen met een verdieping hoe we dit verder kunnen verbeteren. In 2021 heeft dit geleid tot een aanpassing van de tweede keten van de doorstroomregeling. In de tweede keten werd voorheen voorrang geboden aan woningzoekenden, die voldeden aan de criteria: (1) Een huurwoning van KleurrijkWonen achterlaten en (2) Een



gezinssamenstelling van minimaal drie personen. Deze criteria hebben we in mei 2021 aangepast, omdat de resultaten van de tweede verhuisketen al een jaar tegenvielen. Op dit moment krijgen woningzoekenden voorrang als ze voldoen aan het criterium: een gezinssamenstelling van minimaal drie personen.

Verschillende doelgroepen

Vanuit onze data constateerden we in 2020 dat de ene doelgroep sneller aan een woning komt dan de andere doelgroep. Daarom hebben we een verdieping gemaakt op de vraag 'Wie komt er bij ons in het bijzonder moeilijk aan een woning?'. De eerste uitkomsten uit 2020 kregen in 2021 zichtbaar een opvolging, door in de praktijk te gaan bijsturen. Het blijkt dat met name gezinnen met meerdere kinderen en eenoudergezinnen hulp nodig hebben. We hebben ons vigerende doorstroombesleid aangepast ten gunste van deze doelgroep. Daarnaast hebben we het huisvesten van statushouders in 2021 opgevangen door woningen uit het niet-DAEB segment naar DAEB te brengen. Hiermee is de sociale woningvoorraad voor gezinnen vergroot. We kunnen nu de druk vanuit de taakstelling combineren met kansen op een woning voor onze gezinnen.

Challenge woonruimteverdeling

Samen met Wonen Breburg hebben wij een challenge uitgeschreven met als doel om 'te komen tot een beter verdeelmechanisme'. Onze woonruimteverdeling is ouderwets en complex. Elke wijziging die we bedenken leidt tot een toevoeging van regels, maar nooit tot een vereenvoudiging. Hoe zou woonruimteverdeling eruitzien als je niet gehinderd wordt door eigen ervaring en beperkend denken? Drie teams met innovators zijn aan de slag gegaan om tot meer efficiëntie en effectiviteit te komen. Met behulp van fictieve data en theoretische onderleggers, hebben zij ieder een oplossing gepresenteerd. De oplossingen zijn gericht op het toekennen van punten aan woningzoekenden die het meest afhankelijk zijn van een woning en waar de woning en het huishoudens het beste matcht. Helaas kan de oplossing van het winnende team niet zo maar even worden geïmplementeerd. We overwegen wel om de oplossing als een pilot in een deel van ons werkgebied in te zetten. Het zou in gemeente Vijfheerenlanden goed passen. Met die gemeente hebben we namelijk in de prestatieafspraken afgesproken om in 2022 een systeemkeuze te maken.

Prestatieafspraken

In de vier nieuwe prestatieafspraken zijn waardevolle afspraken opgenomen over beschikbaarheid. Zo wordt in West Betuwe bij elk nieuwbouwproject tenminste 30% in de goedkope sector gerealiseerd. In Buren worden de komende 9 jaar ruim 400 sociale huurwoningen toegevoegd. In Molenlanden is een ontwikkelverplichting van 40% sociaal segment. En in verschillende gemeenten is het ons gelukt om passende grondprijzen af te spreken.

**Goede woningen en een prettige woonomgeving**

“Onze woningen zijn goed onderhouden, duurzaam en bieden wooncomfort in een prettige leefomgeving”

De ambitie rondom circulariteit is in november 2020 vastgesteld in het MT. Het opleidingstraject voor medewerkers is in 2021 afgerond en in de begroting 2022 zijn acties opgenomen op basis van deze ambitie. Daarnaast is in 2021 gewerkt aan de visie op leefbaarheid. Deze visie is in december 2021 in het MT besproken. In januari 2022 is het in de RvC besproken en afgerond.

Basiskwaliteit

De implementatie van de basiskwaliteit is in 2021 afgerond. Dat wil zeggen dat we een bepaalde basiskwaliteit nastreven, zoals we hebben omschreven in onze beleidsstukken. Door deze wijze van werken, brengen we de woningen naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit betekent ook een stijging van de onderhoudskosten.

Bij de T1 rapportage 2021 is voor zowel planmatig onderhoud, mutatie onderhoud als reparatie onderhoud een prognose afgegeven boven begroting. Dit betekent een overschrijding op alle drie de onderhoudsposten. In combinatie met nog een aantal andere factoren, heeft deze overschrijding een sterk negatief effect op de ICR. Omdat onderhoud de snelste knop is om aan te draaien om de kosten te drukken, is besloten per 1 juli te stoppen met de basiskwaliteit bij mutatie, reparatie en interieur (badkamer, keuken, toilet). We zijn weer teruggegaan naar het beleid van schoon, heel en veilig. Dit was een drastisch besluit en had gevolgen voor onze huurders. Voor de begroting 2022 staat de ICR nog steeds erg onder druk. Dit betekent dat we in 2022 ook volgens schoon, heel en veilig blijven werken.

Leefbaarheid

De doelstelling op het gebied van leefbaarheid luidt: 'In wijken en kernen waar in 2017 minder dan 80% van de bewoners tevreden is over de woning en/of woonomgeving zorgen we voor een verbetering van minimaal 5% in 2022. Hierin betrekken wij de wijken en kernen waar wij minimaal 20% respons hebben ontvangen op het onderzoek'. In 2019 bleek helaas over de gehele linie een teruggang in tevredenheid. Dit gold zowel voor de woning als voor de woonomgeving. Zoals al eerder is gemeld, bleek het opstellen van gebiedsplannen, zeker in deze coronatijd, een te grote opgave. We hebben met elkaar afgesproken dat op basis van de nieuw opgestelde visie op leefbaarheid, elk regioteam twee gebiedsplannen gaat opstellen. In 2022 wordt de visie op basis van de ervaringen verder uitgewerkt en vastgesteld.

Duurzaamheid

In 2021 hebben 782 huurders zonnepanelen afgenomen. Met de zonnepanelenactie gaan we door in 2022. Huurders kunnen zelf ook kijken naar hun energieverbruik en naar energiebesparende maatregelen. We helpen hen hierbij. In samenwerking met de gemeenten Vijfheerenlanden en Molenlanden zijn we dit tertiaal gestart met het uitdelen van cadeaubonnen. Huurders kunnen hiermee

energiebesparend materiaal kopen, zoals radiatorfolie of LED-lampen. Ook het gratis inschakelen van een energiecoach voor individueel woonadvies is mogelijk. De andere gemeenten volgen in 2022.



Langer zelfstandig wonen

“Huurders met een zorgvraag wonen zelfstandig in een woning die is afgestemd op hun mogelijkheden”

Langer zelfstandig wonen maakt onderdeel uit van ons overkoepelende beleid in het kader van wonen en zorg. In 2021 is verder gewerkt aan een behapbaar uitvoeringsprogramma. Daarbij is alvast een voorschot genomen op één van de centrale vragen daarbij; de rol die wij kunnen en willen innemen in dit speelveld. Zowel in Culemborg als in Leerdam is een overleg met zorgpartijen opgezet. Het doel is om met behulp van kleinschalige pilots te ontdekken wat partijen van elkaar nodig hebben en hoe ze elkaar kunnen versterken. Op deze manier kunnen wij onze rol bepalen.

Beleid woningaanpassingen en tweede toilet

Het beleid woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig wonen loopt dit jaar voor het tweede jaar. Wij verkennen of we met behulp van een standaard rapportage de ontwikkeling en voortgang van de aangevraagde woningaanpassingen kunnen monitoren. Evaluatie van het beleid vindt in het eerste tertiaal van 2022 plaats. De implementatie van het beleid tweede toilet is uitgesteld tot na deze evaluatie.

Uitstroom beschermd wonen

Wij nemen deel aan de ontwikkeling van het manifest Uitstroom Beschermd Wonen Rivierenland. In het eerste tertiaal 2021 is dit manifest in concept opgesteld. In dat tertiaal heeft een gesprek tussen zorgpartijen en corporaties plaatsgevonden over inhoudelijke aanscherpingen van het manifest op het gebied van monitoring, bepalen geschiktheid kandidaat en financiële verantwoordelijkheden. Wij hebben met de betrokken partijen een goed gesprek gehad, dat een duidelijk perspectief voor afronding en ondertekening in het eerste tertiaal van 2022 biedt.

Project wonen en zorg

We zijn bezig met een terugblik op de relevante drie laatst opgeleverde projecten, die specifiek zijn ontwikkeld voor ouderen waarbij een leeftijds criterium werd gehanteerd. Het doel is om na te gaan welke factoren van invloed op de (moeilijke) verhuurbaarheid zijn geweest. Het onderzoek naar de gemeente(n) in ons werkgebied waar de vraag naar geschikte ouderenwoningen het grootst is, wordt meegenomen in de herijking van de portefeuillestrategie in het eerste halfjaar van 2022. Bij deze herijking is specifieke aandacht voor de actuele status en de prognose van de vergrijzing in onze gemeenten. Dit moet leiden tot het vinden van een geschikte locatie voor de realisatie van een vernieuwende woonvorm voor ouderen. We starten in 2022 met de planvorming. Dit hadden we in eerste instantie in 2021 gepland.

Afspraken WMO

Met de collega-corporaties in de gemeente Molenlanden, hebben we in het derde tertiaal van 2021 afspraken vastgelegd die we gezamenlijk willen maken met de gemeente omtrent WMO woningaanpassingen en toewijzingen. Het gesprek met de gemeente zelf zal in het eerste tertiaal van 2022 plaatsvinden. In gemeente Vijfheerenlanden neemt de gemeente eerst het initiatief om een inventarisatie van WMO aangepaste woningen te maken, voordat zij met ons afspraken maakt.



Persoonlijk en dichtbij

“We hebben oog voor de persoonlijke woonsituatie van onze huurders, zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar”

Ondanks de coronapandemie hebben we ook in 2020 gewerkt aan de verdere invulling van ‘Persoonlijk en dichtbij’.

Onze wijkbeheerders waren meer dan gebruikelijk in de wijk aanwezig om vragen van huurders te beantwoorden en eventuele overlast vroegtijdig te signaleren en te bespreken. Samen met de woonconsulenten van team Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid hielden zij in deze moeilijke periode een vinger aan de pols. Gedurende het jaar, na de invoering van de coronamaatregelen, is het aantal overlastmeldingen juist fors toegenomen. De redenen hiervoor zijn voor de hand liggend: meer bewoners werken thuis of zijn thuisgebleven tijdens de vakantie, waardoor er meer irritaties ontstaan.

Bereikbaarheid

In 2021 is ons kantoor deels open en deels gesloten geweest. Vanwege een toename van de coronabesmettingen heeft het kabinet halverwege november besloten om de maatregelen opnieuw aan te scherpen. Daarop hebben we ons kantoor weer moeten sluiten voor medewerkers, klanten en leveranciers. Dat was heel vervelend, maar ondertussen is onze dienstverlening gewoon doorgegaan. Telefonisch en online zijn we goed bereikbaar gebleven, in de middag via de mail en WhatsApp. Ook is het KAC 's middags van 13:00-17:00 uur bereikbaar gebleven voor spoedgevallen. We hebben in 2021 maar liefst bijna 45.000 telefoontjes gekregen en 1.600 whatsapp gesprekken beantwoord. Huurders hebben bijna 6.200 reparatieverzoeken online gemeld en nagenoeg alle huuropzeggingen zijn digitaal opgezegd. Alleen de klantadviesgesprekken op locatie waren vanaf de aanscherping van de coronamaatregelen niet meer mogelijk.

Communicatie

Bij ‘Persoonlijk en dichtbij’ hoort ook begrijpelijke, duidelijke taal voor onze klanten. In 2021 hebben we een nieuwe Schrijfwijzer en checklist geïntroduceerd bij onze medewerkers. Tijdens een campagne is steeds aandacht gevraagd voor het gebruik van begrijpelijke taal (taalniveau B1) en beeldmateriaal bij klantcontacten. Een aantal medewerkers heeft een schrijfttraining gevolgd. We hebben een drietal filmpjes gemaakt om woonzaken uit te leggen of toe te lichten. Verder is er beeldcommunicatie ingezet om de leefbaarheid te verbeteren, zodat alle bewoners begrijpen wat wel en niet mag en kan. Duidelijke taal is ook van belang bij persoonlijk advies of bij hulp aan klanten. Bijvoorbeeld als wij hen helpen bij het regelen van hun woonzaken.



In de najaarseditie van ons bewonersblad én in de advertenties in lokale kranten hebben we huurders opgeroepen om in deze moeilijke tijden naar elkaar om te zien. Ook onze wijkbeheerders en woonconsulenten stonden klaar voor een extra praatje en hielden de vinger aan de pols. Verder was er speciale aandacht voor huurders die al 50 jaar bij ons huren en voor huurders die zich extra hebben ingezet. Zo hebben de vrijwilligers en leden van bewonerscommissies een aardigheidje ontvangen als beloning voor hun bijdrage. We hebben een leuke actie met een tuincentrum in Culemborg opgezet; huurders ontvingen een extraatje als zij hun aankopen betaalden met gespaarde Woongoudpunten.

Geheel passend bij 'Persoonlijk & dichtbij', zijn we bezig om de verbetermodules van KCM (KlantContactMonitor) uit te rollen naar andere interne processen. Uit de evaluatie van Verhuur en Onderhoud bleek dat het nabellen van klanten ons veel inzichten opleveren, waarmee we onze dienstverlening verder verbeteren.

Ook is extra aandacht besteed aan de contacten met onze andere stakeholders. Voor elke gemeente hebben we een korte film gemaakt over wat we in 2020 en 2021 aan bouwprojecten hebben opgeleverd of aan het bouwen waren. In deze filmpjes kwamen zowel huurders als samenwerkingspartners aan het woord.

Daarnaast monitoren we in Obi4Wan nauwgezet wat er online op alle social media en op Google Review over ons wordt gezegd. Dit betreft geen directe webcare, maar heeft te maken met reputatiemanagement.



Flexibel en maatwerk

"Wij zijn wendbaar en krachtig genoeg om nieuwe ontwikkelingen snel te implementeren en om de stem van de (toekomstige) huurder te vertalen in ons dagelijks werk"

De belangrijkste twee strategieën zijn het cultuurtraject en datagedreven werken. Deze zijn benoemd in paragraaf 4.2 van dit verslag.

Om een volgende stap in datagedreven werken te maken, heeft het MT in het derde tertiaal besloten tot de oprichting van een datateam. Dit datateam heeft als kernopdracht de verankering van datagedreven werken binnen KleurrijkWonen en het ondersteunen van de organisatie door datavragen op te lossen. De samenwerking en taakafbakening met team I&A worden gezamenlijk uitgewerkt. In het datateam zetten rapportage-experts en data-analisten zich gezamenlijk in om de datavragen uit de organisatie op te pakken. Mede door het vertrek van één van de data-analisten is werving de eerste actie, zodat het datateam voldoende is bemenst. Inmiddels zijn er wel een aantal eerste analyses uitgevoerd, bijv. op het gebied van onderhoud en woningtoewijzing. Deze hebben ons nieuwe inzichten opgeleverd die we graag gebruiken voor verdere verbeteringen in ons werk.



Overige projecten

Implementatie ERP-pakket

In het derde tertiaal hebben we de stand van zaken opgemaakt voor wat betreft de readiness check. Dit heeft voldoende vertrouwen opgeleverd om de contractonderhandelingen met cegeka-dsa opnieuw op te starten. Halverwege december is het contract getekend. Onderdeel van de contractstukken is het zogenoemde Project Initiatie Document (PID). Dit is het plan waarin de aanpak is vastgelegd. We starten de implementatie in februari 2022 en de livegang is gepland op 1 november 2022.

Overige projecten

Onderstaande projecten zijn niet afgerond in 2021 en lopen door in 2022.

Opstellen integraal brandveiligheidsbeleid

In 2021 is door de werkgroep Brandveiligheid hard gewerkt aan het project om alle woningen van rookmelders te voorzien. Inmiddels zijn ruim 5.400 woningen voorzien van rookmelders, wat neerkomt op circa 42%. Daarnaast zijn afspraken met de verzekeraar gemaakt om een drietal schouwdagen te houden bij een deel van ons woningbezit. Deze schouwdagen zijn specifiek gericht op brandveiligheid. De input gebruiken we vervolgens om in 2022 een integraal beleid op te stellen.

NEN2580

Dit project heeft als doel om van al onze woningen de gebruiksoppervlakte conform de norm NEN2580 te bepalen en vast te leggen. Dat is noodzakelijk, omdat de gebruiksoppervlakte conform deze norm verplicht gesteld gaat worden in de bepaling van de marktwaarde ten behoeve van de jaarrekening. Deze verplichting is (opnieuw) opgeschoven en geldt nu met ingang van boekjaar 2022. Het project is net niet afgerond. Begin 2022 vindt de afronding plaats. Omdat de verplichting een jaar is opgeschoven, zijn hier voor KleurrijkWonen geen risico aan verbonden.

4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid

Betaalbaarheid is voor ons een belangrijke doelstelling. Met ons huurprijsbeleid en investeringen in energetische maatregelen, gaven we daar ook in 2021 actief invulling aan. In 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden en is er de mogelijkheid geweest om een huurverlaging aan te vragen.

Sinds 2019 werken we met vijf huurprijsklassen, die we met behulp van het Nibud hebben ingericht. Met deze huurklassen verwachten we onze verschillende doelgroepen zo goed mogelijk aan een betaalbare en passende woning te kunnen helpen.

Per huurprijsklasse hebben we een ambitieus percentage als doelstelling benoemd waarvoor we ons inzetten om op jaarbasis onze woningen te verhuren. De verdeling in advieshuurprijsklassen ziet er als volgt uit:

Advieshuurklasse	Beleid 2021	Verdeling woningbezit	Verhuringen
Advieshuur € 0,00- € 442,46	7%	7%	15,7%
Advieshuur € 442,47- € 633,25	48%	43%	51,8%
Advieshuur € 633,26- € 678,66	20%	24%	14,0%
Advieshuur € 678,67 - € 763,47	15%	16%	10,5%
Advieshuur >= € 763,48	10%	10%	8,1%

Opvallend is het hoge percentage verhuringen in de laagste advieshuurklasse. Dit komt doordat we relatief veel toekomstige sloopwoningen tijdelijk verhuren tegen een lagere huurprijs.

Maandelijks rapporteren we op het resultaat en sturen we de sociale huurklassen tussentijds bij als er een relevant verschil zit tussen het gewenste beleid en het resultaat. Bijsturen in de verhuurklasse hoger dan € 763,48 is lastig door de scheiding DAEB en niet-DAEB. Vanwege de taakstellingsopgave per regio, hebben we 22 woningen overgeheveld vanuit niet-DAEB naar DAEB. Soms omdat we een grote EGW nodig hadden voor het huisvesten van een groot statushouders gezin, maar ook om de impact voor reguliere woningzoekenden te beperken. 67% van het aanbod is verhuurd onder de 1^{ste} aftoppingsgrens en 80% onder de 2^e aftoppingsgrens. Ondanks onze beperkte invloed, liggen de percentages dicht bij de wenspercentages van ons huurprijsbeleid.

In 2021 zijn 49 woningen in een andere verhuurklasse verhuurd dan de vastgestelde huurklasse in de vastgoedmarketing. Dit is 6% van het totaal aantal verhuringen. In bijna alle gevallen (47 van de 49) hebben we in een lagere klasse verhuurd en daarmee nog meer bijgedragen aan de betaalbaarheid. Dit komt door:

- Het doorstroombeleid. Veel huurders die meedoen aan het doorstroombeleid, hebben een lage huidige huur. Dit huurbedrag behouden zij in de nieuwe woning, die daarmee veelal in de klasse tot de kwaliteitsgrens valt;
- Huisvesting statushouders. Beschikbare woningen hebben we qua huur passend gemaakt en hierdoor afgetopt;

- Bieden van maatwerk.

Huurverhoging

Door de coronacrisis werd het inkomen voor veel mensen lager. Daarom heeft minister Ollongren besloten de huur voor sociale huurwoningen op 1 juli 2021 niet te verhogen. De regering hoopt met deze huurbevriezing te voorkomen dat veel mensen in de problemen komen met het betalen van de huur. Voor de vrije sector huurwoningen gold deze huurbevriezing niet. Wij hebben daarop besloten de huur van zowel de sociale als vrije sector huurwoningen per 1 juli 2021 niet te verhogen.

Wet eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. De wet houdt in dat huurders met een sociaal huurcontract recht hebben op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur wonen. Dit geldt voor huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Zij krijgen eenmalig een huurverlaging tot aan de aftoppingsgrens behorend bij hun huishouden. Ongeveer 1.360 huurders hebben gebruik gemaakt van deze Wet. Gemiddeld bedroeg de huurkorting € 53,- per huishouden.

4.5 Duurzaamheidsopgave



Sinds het Klimaatakkoord van Parijs in 2015, waar afgesproken is dat de temperatuur maximaal 2 graden Celsius mag stijgen tot het jaar 2100, komt duurzaamheid steeds nadrukkelijker op de politieke agenda te staan. In het nieuwe kabinet is een speciale minister van Klimaat & Energie aangesteld, die de verduurzaming moet gaan versnellen. Vanuit Europa komen berichten dat de doelstelling van 55% CO₂-reductie in 2030 verhoogd moet worden naar misschien wel 70%. Dat zou betekenen dat er geen dag te verliezen meer is en dat we voortvarend aan de slag moeten.

Voor onze woningvoorraad betekent dit dat we de komende decennia fors moeten investeren in het geschikt maken van woningen voor verwarmen met duurzamere bronnen, in plaats van het fossiele aardgas. Woningen moeten nog beter geïsoleerd worden en voorzien van duurzame installaties.

Een andere transitie waar we mee te maken hebben, is de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Dat vraagt om een andere manier van bouwen en onderhouden. Daarnaast hebben we een forse opgave te gaan om onze woningen klimaat adaptief te maken. Woningen moeten bestand zijn tegen zeer warme periodes, extreme regenval en zware stormen.



De opgaven op het gebied van duurzaamheid hebben grote impact op onze financiële positie en vraagt een grote inspanning van de organisatie. In de nieuwe Woningwet staat het thema duurzaamheid daarom nu ook als expliciete taak van woningcorporaties genoemd.

Het jaar 2021 heeft vooral in het teken gestaan van kennisontwikkeling van onze medewerkers. Het doel daarvan was om de bewustwording en kennis rondom duurzaamheid en onze negatieve milieu-impact te vergroten. Binnen het kennisontwikkelplan zijn onder andere trainingen georganiseerd over de duurzame methode van The Natural Step, nieuwe wetgeving rondom nieuwbouw, duurzame installaties en circulariteit. Het kennisontwikkelplan krijgt in 2022 een vervolg met onder andere kennissessies over klimaatadaptatie.

Een ander belangrijk speerpunt in 2021 was om duurzaamheid binnen Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) naar een hoger plan te brengen. Dit hebben we bewerkstelligd door werkgroepen in te richten, die met verschillende duurzame onderwerpen aan de slag zijn gegaan. Zo is een Duurzame Meerjaren Onderhouds Begroting ingericht, waarin de duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld zijn aan natuurlijke momenten van het onderhoud. De eerste processtappen zijn gemaakt om het onderhoud duurzamer uit te voeren door het toepassen van circulaire materialen. Vanaf 2022 gaan we hier de vruchten van plukken. Ook is een pilot hybride warmtepompen uitgevoerd en zijn meerdere pilots voorbereid die in 2022 gerealiseerd gaan worden.

Alle gemeenten hebben in 2021 een eerste versie van de warmtetransitievisie opgeleverd. In deze warmtetransitievisies wordt per wijk het verwachte alternatief voor aardgas benoemd en het moment dat een wijk van het aardgas af gaat. Wij hebben bij alle gemeenten meegewerkt aan het opstellen van de visie. Uit deze visies komt naar voren dat in eerste instantie vooral ingezet gaat worden op het isoleren van woningen. Dit is een van de manieren om het energieverbruik voor het verwarmen van de woning terug te dringen. In enkele gemeenten zijn wijken aangewezen waar de komende jaren onderzoek wordt verricht naar een collectief warmtenet. Het gaat daarbij voor ons onder andere om de wijken Tiel West en Tiel Noord, Leerdam West en het dorp Enspijk. De eerste verkenning naar een collectief warmtenet in Tiel West en Tiel Noord is in 2021 afgerond. Een collectief warmtenet lijkt haalbaar.

Tijdens het planmatig onderhoud zijn 219 woningen voorzien van energieverbetermaatregelen. Het gaat daarbij om het isoleren van vloeren, daken, gevels en het plaatsen van isolerende beglazing. Energieverbetermaatregelen bij 99 woningen zijn noodgedwongen doorgeschoven naar 2022 door forse vertraging van de afhandeling van de aangevraagde fora- en fauna-ontheffing. In 2021 hebben bijna 800 huurders gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen een vergoeding zonnepanelen te laten installeren op de huurwoning. Hiermee wordt jaarlijks ongeveer 2 miljoen kWh aan duurzame energie opgewekt en 1.266 ton CO₂ uitstoot vermeden.

Alle gemeenten in ons werkgebied hebben de eenmalige specifieke uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) aangevraagd. De gemeenten kunnen hiermee huurders en eigenaar-bewoners stimuleren energie te besparen in hun woning. Het doel van deze regeling is het verminderen van de CO₂-uitstoot en het verlagen van de woonlasten. Huurders en woningeigenaren worden zich bewust van hun mogelijkheden om energie te besparen. Wij zijn, samen met de andere corporaties in ons werkgebied, betrokken bij de opzet en uitvoering van de RREW-regeling. Voor de volgende activiteiten konden de gemeenten een vergoeding aanvragen:

- het aanbieden van eenvoudige energiebesparende maatregelen die de huurder zelf aan kan brengen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie;
- het geven of laten geven van advies over energiebesparing specifiek voor de woning van een huurder
- het geven of laten geven van algemeen advies over energiebesparing.

De uitvoering van deze regeling loopt nog door in 2022.

De methodiek om energetische kwaliteit van een woning te bepalen, is per 1 januari 2021 sterk gewijzigd. Voor die datum werd het energielabel afgeleid van de Energie-Index. Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel afgeleid van de hoeveelheid primair fossiel energieverbruik per m2 gebruiksoppervlakte. Ook is de onderliggende berekeningsmethode veranderd. Dit heeft ertoe geleid dat veel woningen een ander energielabel hebben gekregen. Bij de nieuwe bepalingmethode (NTA8800) zijn corporaties met relatief veel grote woningen, zoals wij die hebben, in het nadeel. Naar aanleiding van de uitkomsten van de Aedes benchmark is geconstateerd dat na de conversie de brondata niet accuraat is. Om die reden zijn in dit bestuursverslag geen gegevens met betrekking tot energielabelverdeling opgenomen. In het 1^e kwartaal van 2022 worden de data en het proces op orde gebracht.

Duurzaamheid is meer dan alleen het voorkomen van CO2 uitstoot tijdens de gebruiksfase. Veel materialen veroorzaken bij de winning, productie en verwerking ervan een negatieve milieu-impact. In 2030 moet om die reden 50% van de materialen gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen of zijn hergebruikt. En in 2050 zelfs alles. Dit vergt een andere manier van bouwen en onderhouden. Wij hebben in 2020 stappen gezet om de nieuwbouw- en onderhoudsprojecten 'meer circulair' uit te voeren.

In het project Voorzieningenstrook in Culemborg zijn eengezinswoningen in ontwikkeling, die gemaakt worden van hernieuwbare grondstoffen (biobased). In hetzelfde plan is ook een appartementencomplex in hout ontwikkeling (CLT). Door vertraging met het verkrijgen van de omgevingsvergunning, is de realisatie doorgeschoven naar 2022.

In Tricht is een herstructureringsproject gestart waarbij meerdere bouwbedrijven zijn uitgedaagd om maximaal te scoren op circulaire sloop en -nieuwbouw. Ook hiervan zal de realisatie in 2022 plaatsvinden.

Ook binnen het onderhoud worden de eerste ervaringen opgedaan met circulaire producten.

5. Financiën

In dit hoofdstuk

- Financieel Beleid
- Toelichting vermogen
- Financiële kengetallen

5.1 Financieel beleid

Financiële positie

Ondanks dat de coronacrisis de hele wereld ook in 2021 in zijn greep heeft, is er zeker geen sprake van een economische crisis. De inflatie steeg naar een recordhoogte en ook de stijging op de huizenmarkt is ongekend hoog. Dit is te zien aan de ontwikkeling van de financiële positie van KleurrijkWonen. De koopmarkt steeg in 2021, hierdoor is ook de waarde van ons vastgoed in exploitatie is gestegen. Door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie stijgt het eigen vermogen in 2021 naar € 1.856 miljoen (2020: € 1.624 miljoen). De stijging van de marktwaarde van 11,6% en wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een stijging van de WOZ-waarde. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde in de balans.

Gedurende 2021 zijn (gecorrigeerde) aanslagen vennootschapsbelasting door de belastingdienst opgelegd over oudere jaren, waardoor in 2021 ruim € 16 mln. aan vennootschapsbelasting is betaald. De operationele kasstroom stond hierdoor in 2021 onder druk en is over 2021 zelfs € 1,8 mln. negatief. Al enige tijd zijn we met de belastingdienst in gesprek over de afwikkeling van aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2012. Eind 2021 zijn de gesprekken afgerond en zijn er afspraken gemaakt over de afwikkeling van de aangiften 2012 tot en met 2018. Het grootste deel van de betaalde vennootschapsbelasting zal hierdoor in 2022 weer terug worden ontvangen.

De ICR komt door de betaling aan vennootschapsbelasting uit onder de voorgeschreven norm. In 2021 hebben wij hiervan melding gemaakt aan de Aw en het WSW. Dit heeft niet geleid tot extra maatregelen, omdat dit eenmalig is. Voor een verdere toelichting op de ICR wordt verwezen naar 5.3 Financiële kengetallen.

De solvabiliteit marktwaarde (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) komt in 2021 uit op 71,7% (2020: 70,3%). De positieve ontwikkeling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een toename van het eigen vermogen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdiepcapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dat beleid. In het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2021 uit op 44,7% (2020: 41,1%). De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering. KleurrijkWonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW en de beoordeling van de 24 business risk vragen is positief uitgevallen. De prognose laat een stabiele operationele kasstroom zien.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening is € 240,2 miljoen positief (2020: € 122,4 miljoen positief). Na verrekening van de waardemutaties, zoals hieronder weergegeven, bedraagt over het verslagjaar 2021 het operationele resultaat € 17,4 miljoen positief (2020: € 24,6 miljoen positief). Het lagere operationele resultaat ten opzichte van 2020 wordt verklaard door hogere uitgaven aan onderhoud (€ 3,5 mln.) en de agio vanuit de Vestialening (€ 7,5 mln) die in 2021 ten laste van het resultaat is gebracht. Daarentegen stegen de huuropbrengsten (€ 1,7 mln) en de opbrengsten uit verkopen (€ 1,5 mln).

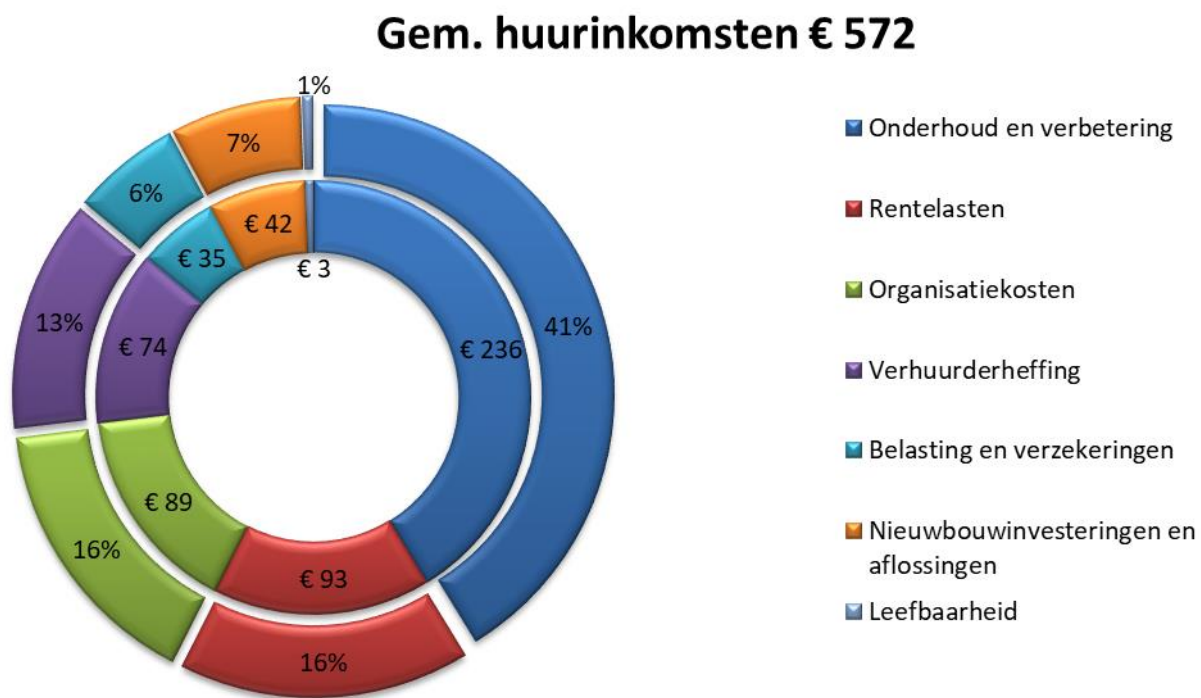
Bedragen x € 1.000.000	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Verschil
Resultaat voor belastingen	240,2	122,4	117,8
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	225,9	93,6	132,3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	-3,1	4,2	-7,3
Operationeel resultaat	17,4	24,6	-7,2

De stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 (€ 225,9 mln.) hoger dan in 2020 (€ 93,6). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere stijging van de WOZ-waarde dan in 2020. Het positieve resultaat van € 4,2 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling uit 2020 wordt veroorzaakt doordat de marktwaarde van opgeleverde nieuwbouw hoger is dan geprognostiseerd waardoor de eerder verantwoorde onrendabele top bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen

deels vrijvalt ten gunste van het resultaat. In 2021 is er ook sprake van een vrijval op sommige projecten, maar door de opstart van diverse nieuwbouwprojecten is meer gedoteerd dan vrijgevallen.

Woningbalans

In 2021 is gemiddeld per woning per maand € 572 ontvangen aan huurinkomsten (2020 € 555). In het bovenstaande overzicht is inzichtelijk gemaakt waar we dit geld aan hebben uitgegeven. Het grootste deel, 41% is uitgegeven aan onderhoud en woningverbetering (2020: 33%). De rentelasten is afgenomen van 18% in 2020 naar 16% in 2021 als gevolg van de lage rente. Het aandeel organisatiekosten, verhuurderheffing, belasting en verzekeringen en leefbaarheid (16%, 13%, 6% resp. 1%) is gelijk aan 2020. Wat na deze uitgaven resteert wordt gebruikt voor nieuwbouw en aflossingen. In 2021 bedroeg dit 7%, in 2020 15%.





Treasury, financiering en leningen

Het Treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt worden actief gevolgd, zodat direct ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden welke een gevolg voor onze bedrijfsvoering kunnen hebben. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: een adviseur Planning & Control speciaal belast met financiering en Treasury, de manager Bedrijf en extern deskundigen van Thésor. De RvB woont de vergaderingen ook bij, maar neemt geen deel in de commissie. De Treasurycommissie heeft in 2021 vier keer vergaderd.

Financiële instrumenten

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2020: € 25.166.455 negatief (31 december 2020: € 30.984.305 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasurystatuut van KleurrijkWonen staan de kaders benoemd ten aanzien van het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasurystatuut.

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

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.



Afgedekte positie

KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

5.2 Toelichting vermogen

Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie', zijn verschillende waarderingswijzen mogelijk.

Marktwaaarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In opdracht van het ministerie van BZK is een waarderingshandboek opgesteld dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar markthuurlen en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. KleurrijkWonen maakt gebruik van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG/MOG/ZORG, woonwagens en sloopcomplexen is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaaarde in verhuurde staat, deze is voor KleurrijkWonen € 2.360 miljoen ultimo 2021 (2020: € 2.115 miljoen).

Beleidswaarde

De marktwaarde in de basisversie is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten, in werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven.

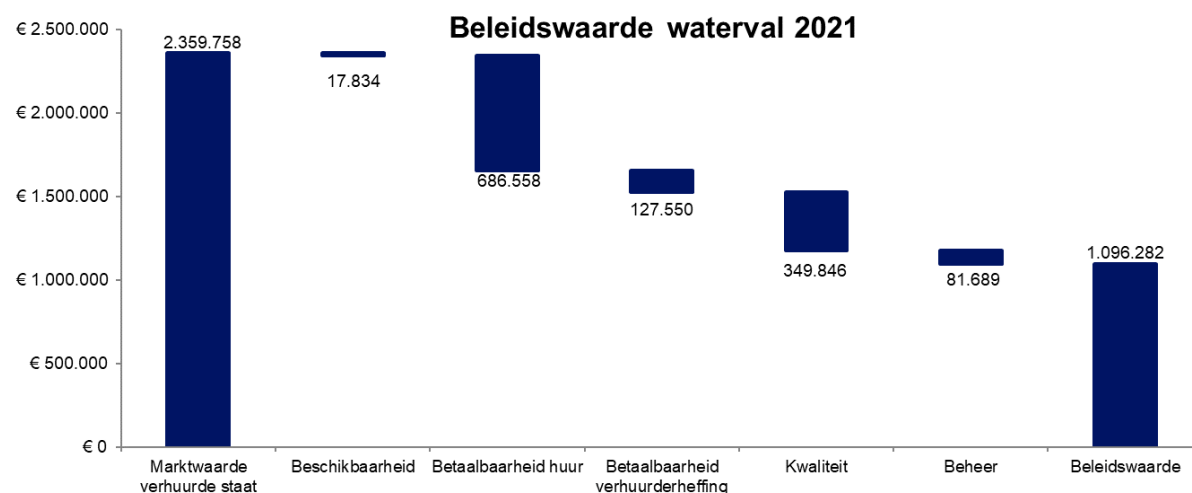
Stap 1: Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario waarbij woningen niet worden verkocht

Stap 2: In de 2^e stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur). Omdat bij een verlaging naar streefhuur de woning ook belast wordt met verhuurderheffing is deze stap uitgewerkt in betaalbaarheid huur en betaalbaarheid verhuurderheffing

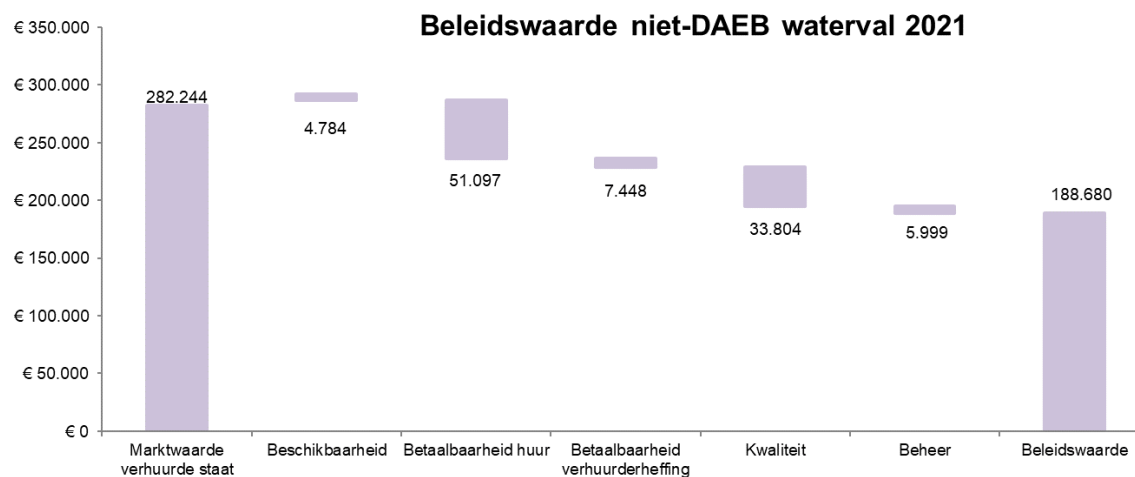
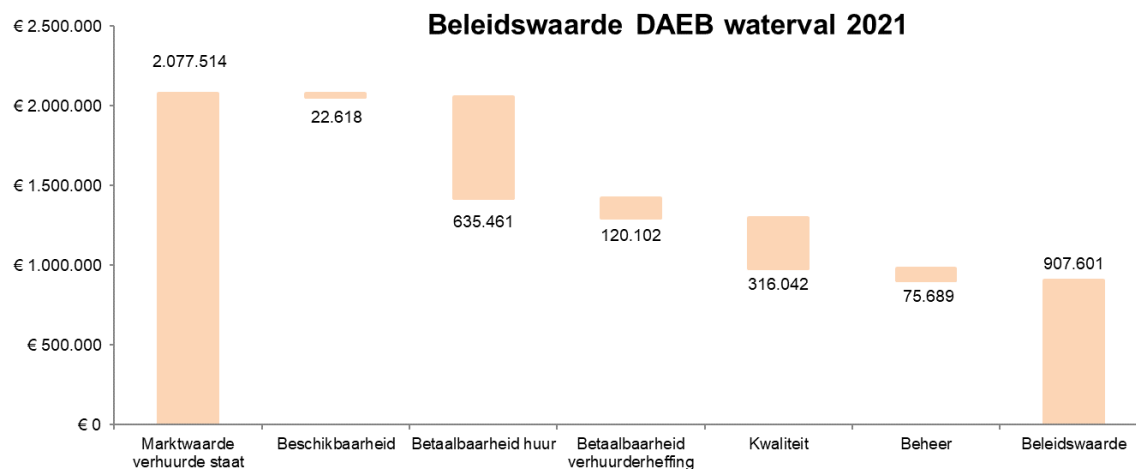
Stap 3: Vervolgens wordt de onderhoudsnorm zoals in de markt gehanteerd vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen

Stap 4: In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening gecorrigeerd voor het kostenpeil van KleurrijkWonen

In onderstaande grafiek is het effect van deze stappen weergegeven. Daarbij is de tweede stap gesplitst in de betaalbaarheid (de afslag die plaatsvindt als gevolg van het inrekenen van de streefhuur) en het inrekenen van de verhuurderheffing.



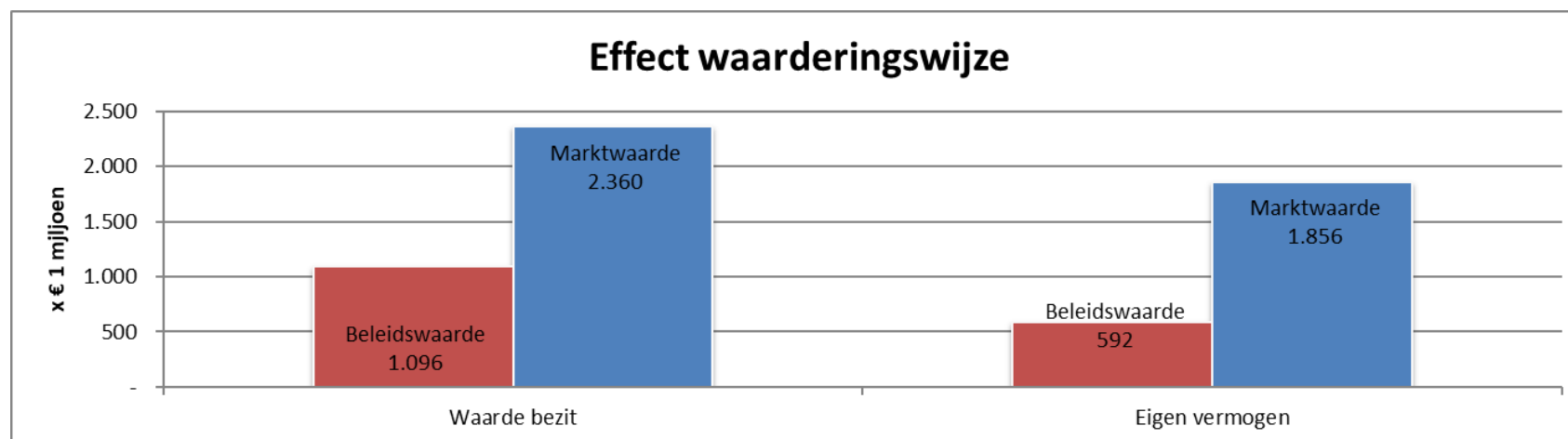
Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 54% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in onderstaande grafieken.



Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 56% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 33%. De afslag voor de verhuurderheffing is bij de niet-DAEB portefeuille nihil. Deze belasting speelt geen rol bij huren boven de huurtoeslaggrens.

Effect waardering op het eigen vermogen

De wijze van waarderen heeft een grote impact op het eigen vermogen van KleurrijkWonen. We lichten dit toe met behulp van de onderstaande grafiek.



In de balans wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat, dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het, in de balans gepresenteerde, eigen vermogen is € 1.856 miljoen. Deze waarde kan helpen in vergelijking van de prestaties van KleurrijkWonen met andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 592 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers maar sluit beter aan bij de werkelijke inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook KleurrijkWonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

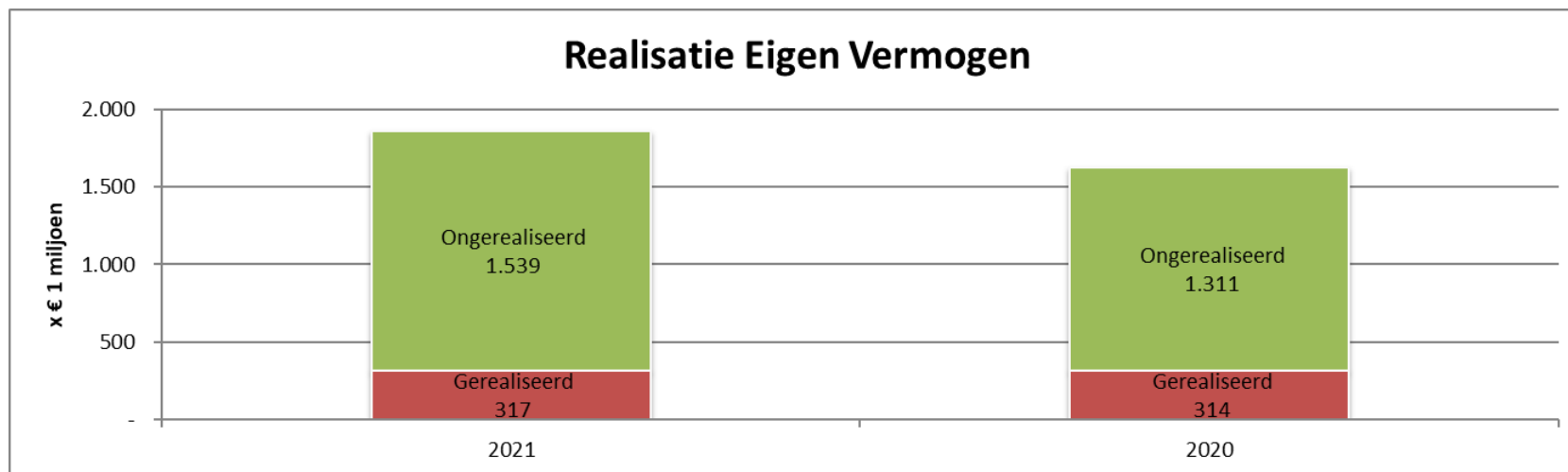


Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.856 miljoen (2020: € 1.624 miljoen). In de jaarrekening is de waardering de marktwaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen er ooit voor betaald heeft), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 947 miljoen. Dit is lager dan de marktwaarde van € 2.360 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaarde is een momentopname. Indien de marktwaarde daalt, leidt dit tot een negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt gereserveerd in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is daarmee 'ongerealiseerd'. Dit resultaat als gevolg van de waardering op de marktwaarde wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'. Bij een toekomstige waardestijging of –daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht. Deze onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



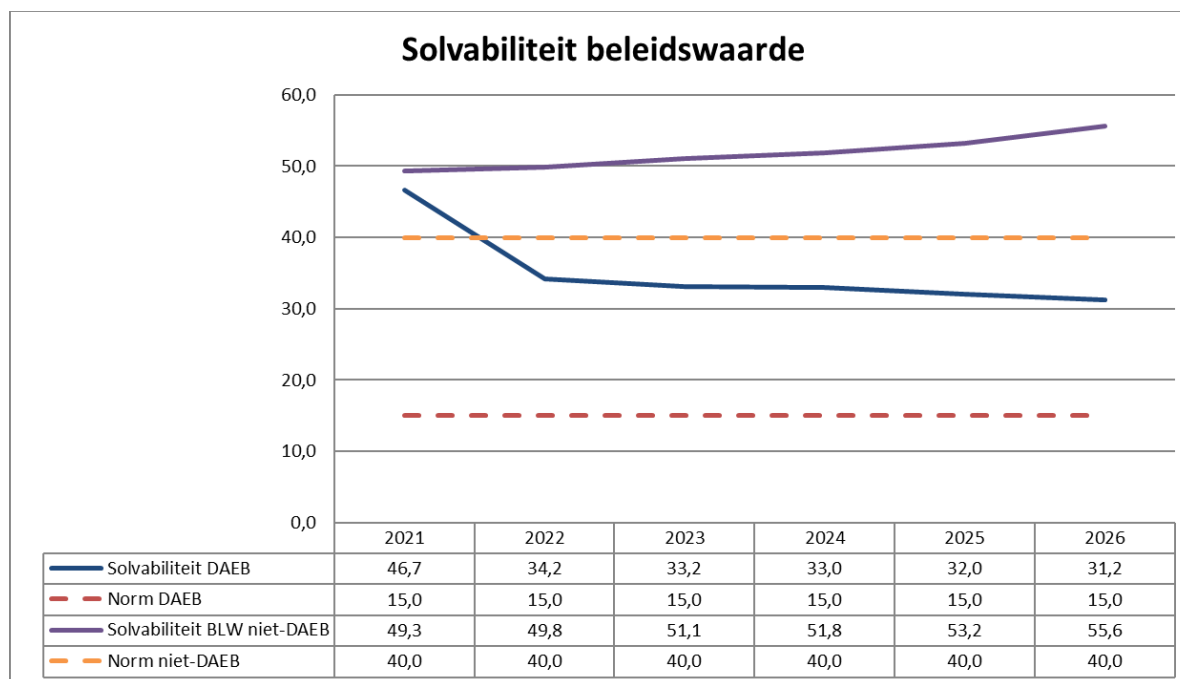


5.3 Financiële kengetallen

Voor een aantal kengetallen wordt een interne signaalwaarde gehanteerd die hoger is dan de norm in het beoordelingskader. De interne signaalwaarde zorgt ervoor dat tijdig kan worden bijgestuurd. Hieronder staat een toelichting per kengetal zoals het gezamenlijk beoordelingskader hanteert. De meerjarenontwikkeling is overgenomen vanuit de meerjarenbegroting 2022-2026. In de meerjarenbegroting is (verplicht) gerekend met een lagere waardestijging van het vastgoed in 2021. In werkelijkheid is de waarde hoger, waardoor de waardeontwikkeling in de toekomst waarschijnlijk hoger zal zijn.

Solvabiliteit

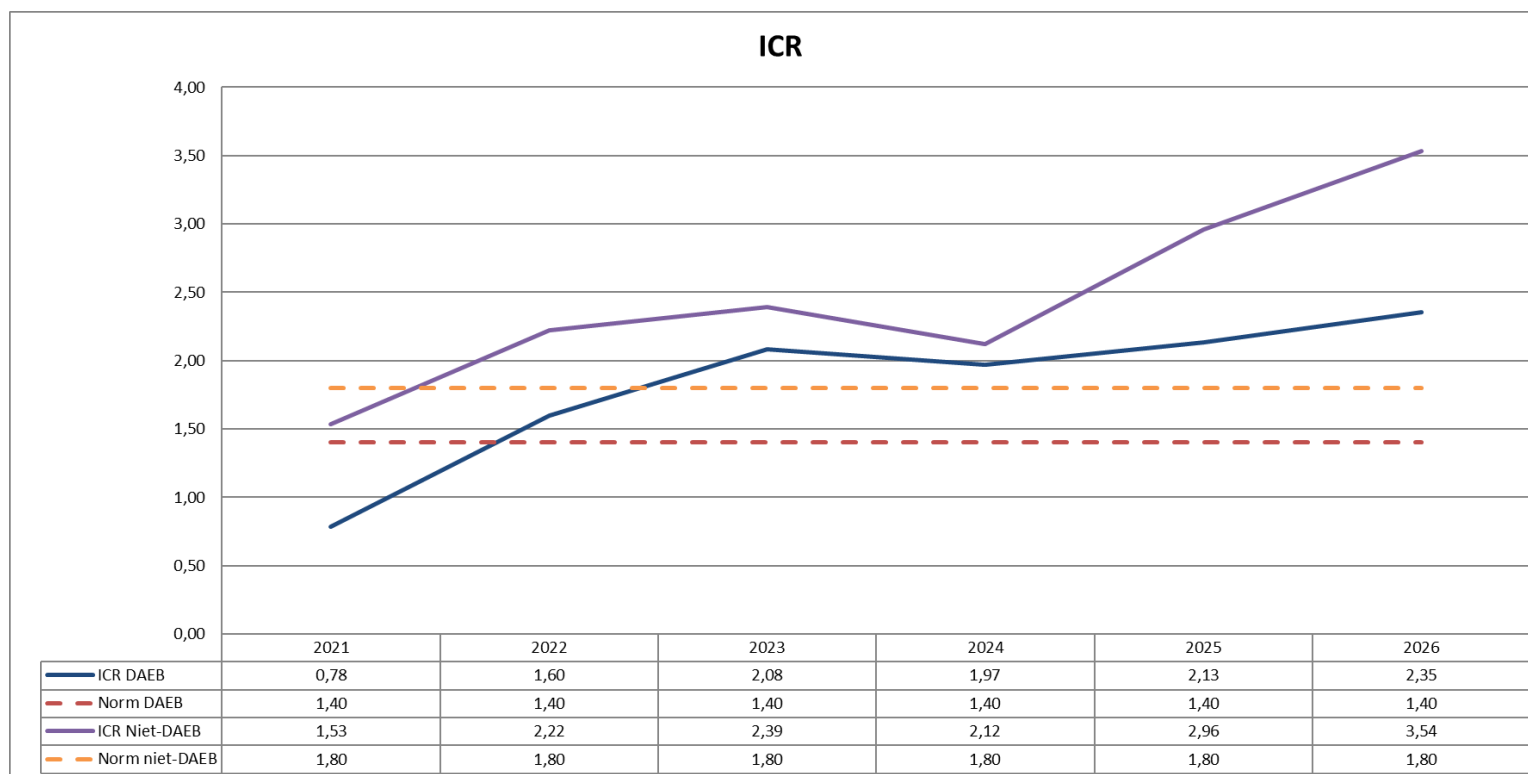
Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De solvabiliteit op beleidswaarde wordt bepaald door het eigen vermogen en het balanstotaal te verlagen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het gezamenlijk beoordelingskader hanteert een norm van 15% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet-DAEB-portefeuille. KleurrijkWonen voldoet in beide takken aan de norm. Langjarig zien we een positieve ontwikkeling van dit kengetal. In de begroting 2022 is (verplicht) gerekend met een lagere waardestijging van het vastgoed in 2021. In werkelijkheid is de waarde hoger.



Interest Coverage Ratio

In hoeverre KleurrijkWonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen wordt vastgesteld door de interest coverage ratio (ICR). Dit wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief rente te delen door de betaalde en ontvangen rente.

Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. De norm van de Aw en het WSW is dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB-portefeuille. In onderstaande grafiek is te zien dat KleurrijkWonen in 2021 niet voldoet aan de norm. Zoals te zien in de grafiek is dit eenmalig; dit als gevolg van de uitgave aan vennootschapsbelasting in dit jaar. We monitoren de ICR regelmatig. Op lange termijn is een positieve ontwikkeling zichtbaar.

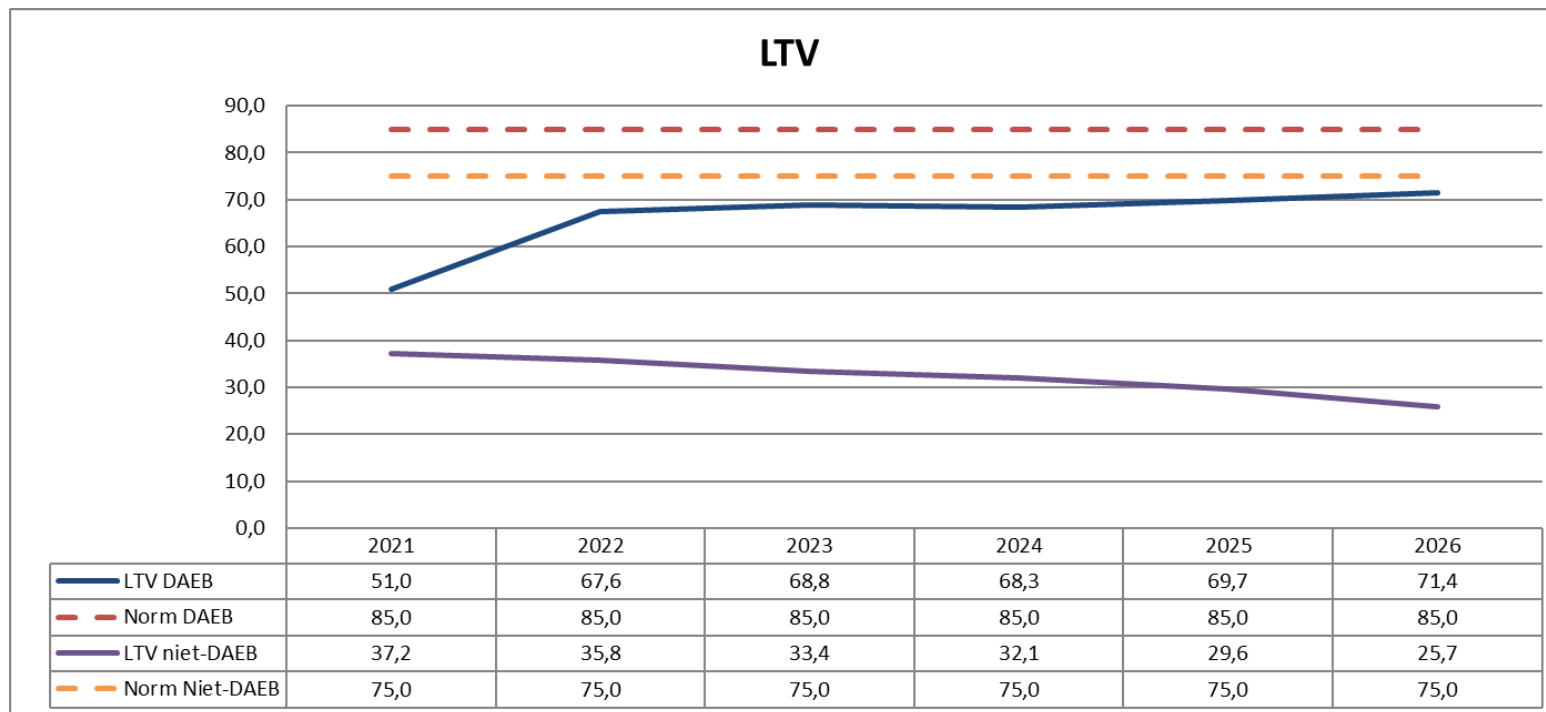


Loan to value

De loan to value (beleidswaarde) geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde.

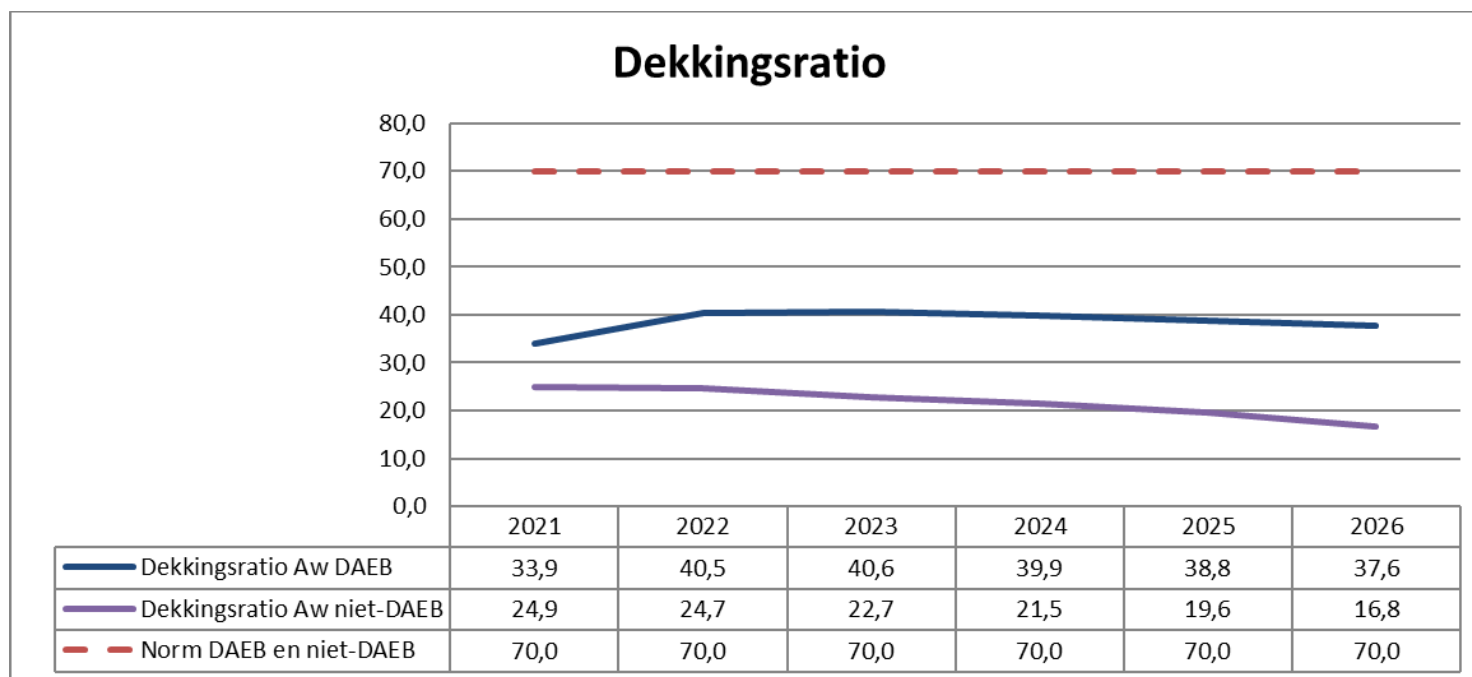
De norm van de Aw en het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 85% voor de DAEB-portefeuille en 75% voor de niet-DAEB-portefeuille. Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan.

Op lange termijn is de LTV de meest bekkemmende ratio. De ontwikkeling van deze ratio wordt dan ook extra gemonitord.



Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale leningportefeuille te delen door de marktwaarde verhuurde staat van het bezit en geeft aan in hoeverre het onderpand op marktwaarde voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB-portefeuille gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB-portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



Verbindingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13 augustus 1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule. Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.



Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument. Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt. De deelnemingswaarde is dan ook € 1,-.

6. Risico's en onzekerheden

In dit hoofdstuk

- Organisatie risicomanagement binnen KW
- Voornaamste risicofactoren
- Risicobereidheid
- Risico- en Toekomstparagraaf

Als woningcorporatie vervullen wij een maatschappelijke opdracht. Om die opdracht optimaal te realiseren, is good governance en adequaat risicomanagement essentieel. Daarom is één van de vijf principes uit de geactualiseerde Governancecode (2020) van Aedes: *'Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten'*.

Goede risicobeheersing gaat hand in hand met doelrealisatie. Risico's zijn immers de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. Om onze continuïteit te borgen, maximaal doelen te kunnen realiseren en daarmee maatschappelijke impact te hebben, is het dus noodzakelijk om de risicobeheersing optimaal georganiseerd te hebben. Het resultaat daarvoor moet immers zijn dat KleurrijkWonen 'in control' is. De basisprincipes van de werking van het risicobeheerssysteem hebben we daarom vastgelegd in het AOIB-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Beheersing, 2021).

In deze risicoparagraaf geven we op hoofdlijnen inzicht in de belangrijkste (significante) risico's en onzekerheden die de doelrealisatie van KleurrijkWonen (negatief) kunnen beïnvloeden, zonder hierbij uitputtend te willen zijn.

6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen

Wij hebben de grondslag van ons risicomanagement uitgebreid vastgelegd in ons AOIB-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Beheersing). Dit beleid is in 2021 geactualiseerd. Eerder heette dit document AOIC, waar meer de Controle centraal stond. Wij willen groeien van controle (C) naar beheersing (B) en we hebben daarom het AOIC/AOIB-beleid geactualiseerd in 2021. Gelijktijdig is het een meer toegankelijk geschreven document geworden. Het moet voor iedereen begrijpelijk zijn, zodat het ook breed praktisch toepasbaar is.

Om de samenhang van risicosignalering, borging en monitoring op alle organisatieniveaus te organiseren, zijn drie uitgangspunten geformuleerd bij de inrichting van het risicomanagement:

- 3- lines- of- defence
- In Control Framework
- Positieve assurance

3-lines-of-defence

Wij hebben als beleid dat we onze procesorganisatie continu verbeteren. Het risicomanagement maakt daar ook onderdeel van uit. Wij signaleren continu mogelijke risico's, identificeren deze risico's en reageren hier adequaat op.

De verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico's is op verschillende niveaus belegd. Door te werken met drie verdedigingslijnes optimaliseren wij het systeem van interne beheersing. De risico's worden hiermee op verschillende niveaus gemonitord.

De eerste verdedigingslijn betreft de medewerkers, die samen met de leidinggevenden in de primaire processen de risico's beheersen. De tweede lijn wordt gevormd door de procesmanagers en team Planning & Control (P&C). Zij ondersteunen de eerste lijn en monitoren de risico's en opvolging van de geformuleerde maatregelen. Ook kijken zij naar mogelijke procesverbeteringen. De derde lijn is team Audit & Control (A&C). Zij toetst objectief de opzet, bestaan en werking van het In Control Framework. Als zij verbeterpunten constateren, koppelen zij deze terug aan de 2^e lijn. Risicobeheersing is daarmee volledig ingebed in onze bedrijfsvoering.



In Control Framework (ICF)

Om invulling te geven aan het proces van risicomanagement, hebben wij een zogenoemd 'In Control Framework' opgesteld. Binnen dit ICF is geborgd dat:

- Voor alle primaire processen zoals vastgesteld in het proceshuis, jaarlijks risicoanalyses gemaakt en vastgelegd worden.
- Risico identificatie, -normering en -prioriteit op een gestructureerde werkwijze en volgens een vaste methode plaatsvindt.
- De risicobereidheid eenduidig en helder inzichtelijk is per proces, zodat het MT daarover op een onderbouwde wijze kan beslissen.
- Opvolging van de maatregelen en acties om gesignaleerde risico's te beheersen, af te wenden, voorkomen of mitigeren consequent en eenduidig plaatsvindt.
- Er samenhang is tussen risico, risicobereidheid, maatregelen en opvolging c.q. monitoring.
- Verantwoording over de (status) risico's en beheersmaatregelen per tertiaal aan de directie/het bestuur plaatsvindt via het 'In control Statement' (ICS) dat per proces wordt afgegeven.

Op deze manier houden wij grip op de risico's en sturen wij tijdig bij als daar aanleiding voor zou zijn.

Positieve assurance is uitgangspunt

Positieve assurance betekent feitelijk positieve zekerheid. Dat betekent dat wij uitgaan van positieve zekerheid wat betreft de opzet, bestaan en werking van ons stelsel van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AOIB) en risicobeheersing. Het gaat dan om een positieve conclusie van de mate van beheersing van de risico's in de afzonderlijke processen en als geheel.

Concreet betekent dit dat wij drie keer per jaar (per tertiaal) de opzet, het bestaan en de werking van de belangrijkste keycontrols en verbijzonderde interne controlemaatregelen toetsen via de In Control Statement (ICS). Onze procesmanagers toetsen deze als 2^e lijns verantwoordelijken met behulp van onderliggende metingen voor het betreffende proces. De resultaten van de controles worden geanalyseerd voor impact op de keycontrols en worden besproken met de afdelingsmanagers. Daarna wordt een en ander inclusief managementrespons gerapporteerd aan het Bestuur via de ICS. Het bestuur stelt een integrale bestuursverklaring op voor de Auditcommissie van de RvC, waarin de conclusie voor dat tertiaal wordt verwoord en onderbouwd.

6.1.1. Risicomanagement in 2021

Zoals gezegd, heeft in 2020 een herijking van de risico's plaatsgevonden voor alle processen en zijn deze ook voor 2021 van toepassing verklaard. Als gevolg van de organisatiewijzigingen eind 2020, hebben de afdelingsmanagers in 2021 een nog explicietere rol bij de risicobeheersing gekregen en genomen. Zo stemt iedere procesmanager de ICS vooraf met de manager af en wordt iedere ICS voorzien van een managementrespons. Dat draagt bij aan het opstellen van een breed bekende en gedragen bestuursverklaring.

6.2 Voornaamste risicofactoren

6.2.1 Strategische risico's 2021

De focus ligt ongewijzigd op de risicocategorieën financieel (jaarrekening perspectief), fraude en compliance. De strategische risico's worden vanuit het overkoepelende proces Bestuur & Management vastgesteld en zijn als volgt:

- Financiële continuïteit (jaarrekening perspectief)
 - Financierbaarheid van activiteiten
 - Niet voldoen aan de basisbeoordeling van de belangrijkste ratio's voor de financiële positie (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio)
- Voldoen aan wet- en regelgeving (compliance)
 - Externe wet- en regelgeving
 - Intern beleid en reglementen



- Fraude
- Overig
 - Risico dat de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van KleurrijkWonen niet effectief is
 - Application controls; risico dat autorisaties onjuist zijn ingericht.

Om te borgen dat deze strategische risico's in alle onderliggende processen verankerd zijn, hebben we deze vertaald naar specifieke risico's binnen een bepaald proces en uitgewerkt in de betreffende risicoanalyses per proces. Daarbij zijn voornoemde risicocategorieën vertaald naar zogenaamde kernelementen met bijbehorende significante risico's per proces.

6.2.2 Operationele risico's

De operationele risico's in de processen zijn per proces nader uitgewerkt in een risicoanalyse waarbij de zogenoemde FMEA als tool is gebruikt. Inhoudelijk uitgangspunt zijn voornoemde strategische risico's, vertaald naar het betreffende proces. Daarnaast zijn uiteraard proces specifieke risico's opgenomen. Alle risico's zijn in overleg met de betreffende managers genormeerd en geprioriteerd. De risico's worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijns controle(s) en aanvullende verbijzonderde interne controles. Deze maatregelen en controles worden periodiek verantwoord in de In Control Statements (ICS). Zo nodig wordt op de bevindingen geacteerd. Hiermee wordt de gehele PDCA-cyclus voor risicobeheersing geborgd.

6.2.3 Financiële risico's

Financiële risico's specifiek gericht op de financiële positie en de financierbaarheid van activiteiten zijn op hoofdlijnen in de strategische risico-inventarisatie opgenomen (zie onder 6.2.1.). De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5. Financiën. Volledigheidshalve wordt daarnaar verwezen.

6.2.4 Compliance - voldoen aan wet- en regelgeving

Uiteraard is en blijft dit een continu onderdeel van de risicoanalyses en beheersmaatregelen per proces. Wij beoordelen dit per tertiaal en leggen de bevindingen vast in de afzonderlijke ICS per proces.

Externe wet- en regelgeving

Zowel de procesmanagers als de 1e lijn volgen de actuele wet- en regelgeving op de voet. Bij (voorgenomen) wijzigingen wordt een vertaling gemaakt naar de impact voor onze organisatie. Zo nodig passen wij de processen en/of procesbeschrijvingen hierop aan. Een integrale objectieve toets hierop heeft voor het laatst plaatsgevonden door middel van de zogenaamde compliance scan door Finance Ideas op de Woningwet. Er was geen aanleiding om een dergelijke toets in 2021 opnieuw uit te voeren.

Intern beleid en reglementen

Als het gaat om de navolging van intern beleid en reglementen per proces, vinden hierop controles plaats per proces en dus in de periodieke metingen en/of steekproeven per proces. Als we hierin afwijkingen constateren, wordt dit in de ICS-en per tertiaal gerapporteerd als een zogenaamd 'incident'.

Daarnaast is de toetsing van naleving van intern beleid en reglementen onderdeel van de periodieke audits van team Audit & Control. Een overall onafhankelijke toets op de werking en naleving van intern beleid is geagendeerd en uitgevoerd in 2021 (daarvoor in 2017) conform het Auditplan A&C 2021. Het betreft de volgende beleidsdocumenten en reglementen:

- Reglementen Auditcommissie (niet eerder getoetst)
- Reglement selectie en renumerationcommissie (niet eerder getoetst)
- Integriteitscode en de klokkenluidersregeling (niet eerder getoetst op actualiteit)
- Fraudebeheersingsbeleid/proces (niet eerder getoetst)

De resultaten van de eerste twee audits worden in januari 2022 met de Auditcommissie en RvC besproken. De audits voor integriteit en de klokkenluidersregeling zijn meegenomen in de audit op het fraudebeheersingsbeleid/proces. Deze is in 2021 uitgevoerd en afgerond.

6.3 Risico- en Toekomstparagraaf

De coronacrisis

In maart 2020 heeft de uitbraak van het coronavirus Nederland bereikt. Sindsdien zijn er diverse maatregelen genomen, zowel binnen als buiten Nederland. Op dit moment is de pandemie nog niet voorbij en is het nog niet duidelijk wanneer het zover zal zijn. De gevolgen van de uitbraak zijn daarmee eveneens nog onzeker. Wat de effecten exact zullen zijn, is niet duidelijk. Inmiddels leert de wereld leven met het coronavirus en maatregelen, zo ook KleurrijkWonen.

Ondanks het coronavirus voeren we in het algemeen onze werkzaamheden uit waarbij uiteraard aanpassingen plaatsvinden op basis van de coronamaatregelen. We hebben als KleurrijkWonen aan alle medewerkers aangegeven dat we handelen conform de maatregelen zoals aangegeven door de Rijksoverheid. We volgen de ontwikkelingen en communiceren regelmatig hierover aan onze medewerkers.

Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. De interne beheersingsmaatregelen zijn in de afgelopen periode op reguliere wijze uitgevoerd. De procesmanagers stellen ieder tertiaal een ICS op en team A&C voert audits uit conform het auditjaarplan. We hebben geen signaal dat als gevolg van de coronapandemie de beheersingsmaatregelen in de 1^e, 2^e of 3^e lijn niet worden uitgevoerd.



Oorlog in Oekraïne

In februari 2022 heeft Rusland Oekraïne binnengevallen en is een oorlog gestart. Op dit moment zijn er geen aanwijzingen voor specifieke dreigingen in Nederland (bron: rijksoverheid).

Wij zijn voor onze afzet en inkoop niet afhankelijk van Oekraïne of Rusland, onze activiteiten vinden gewoon doorgang. Wel zorgt de oorlog voor verhoging van inkooprijzen en een stroom van vluchtelingen. We monitoren maandelijks onze kengetallen en kunnen hierdoor bijsturen als dit nodig is.

Economische gevolgen

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor woningcorporaties voor zover het zich nu laat aanzien voor zowel de coronamaatregelen als de oorlog in Oekraïne beperkt van omvang. We achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de flexibiliteit die KleurrijkWonen heeft, concluderen we dat van discontinuïteit geen sprake is.

7. Governance

In dit hoofdstuk

- Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur
- Specifieke gedragscodes

7.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur



Het bestuur van KleurrijkWonen werd in 2021 gevormd door Tjapko van Dalen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Beide zijn terug te vinden op onze website.

**Taak en werkwijze**

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- een adequate organisatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daartoe weegt zij de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Periodiek verstrekt zij een In Control Statement aan de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 t/m 9 van de statuten omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het Reglement van het Bestuur.

Een aantal materiële besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen boven een limiet van € 10 miljoen en het doen van investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen boven een limiet van € 3 miljoen excl. BTW, is op basis van de statuten onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen KleurrijkWonen en het bestuur wordt vermeden. De statuten en de arbeidsovereenkomst met de Raad van Bestuur bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt.

Hierin is ook de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2021 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, zoals bedoeld in principe 3.6 van de Governancecode 2020.



Naam	Functie	Geb. datum	In dienst	Nevenfuncties
Tjapko van Dalen	Directeur bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Voorzitter RvT Zorggroep Charim

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Het bestuur van KleurrijkWonen heeft het volgende aantal PE-punten in de jaren 2019 tot en met 2021 behaald:

Naam	2021	2020	2019	Totaal PE punten
Tjapko van Dalen	57	42,5	56,5	156

Overleg

Regelmatig is overleg geweest tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. Daarbij is aandacht besteed aan de vorderingen van de organisatieontwikkeling, de aanschaf van een nieuw ERP, zelforganisatie, thuiswerkbeleid en de regeling voor vervroegd uittreden. Ook is uiteraard nadrukkelijk stilgestaan bij de consequenties van de beperkingen ten gevolge van de coronapandemie voor de dienstverlening en de medewerkers van KleurrijkWonen.

7.2 Specifieke gedragscodes

Wij werken vrijwillig volgens de Aedescode en verplicht volgens de Governancecode 2020. Mede op basis van deze codes hebben de Raad van Commissarissen en het Bestuur gezamenlijk hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Op onze website is informatie beschikbaar over de naleving van deze gedragscode.

8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit hoofdstuk

- Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen
- Onze rol als werkgever, toezichthouder en klankbord
- Samenstelling van de Raad
- Verslagen van de diverse commissies
- Hoe wij ons laten informeren
- Vooruitblik 2022
- Verklaring van de Raad van Commissarissen

Het verslagjaar 2021 zal worden herinnerd als het jaar waarin we op zoek waren naar de omgang met het coronavirus, de val van het kabinet, de zeer moeizame formatiebesprekingen en een toenemende polarisatie in de samenleving. Thema's in de volkshuisvesting stonden onder grote druk. Zo hebben de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen te lijden onder de grootste wooncrisis sinds de tweede wereldoorlog. Ook de verdergaande vergrijzing en gezinsverdunning, het door het kabinet ingezette langer thuis wonen en de druk op zorgverlening zelf, droegen bij aan een verzwaring van het werk van KleurrijkWonen. Op het gebied van wonen, zorg en verduurzaming werden vele nieuwe initiatieven ontplooid.

2021 was ook het jaar waarin KleurrijkWonen overging van een tweehoofdige samenstelling van het bestuur naar één bestuurder. Verantwoordelijkheden werden lager in de organisatie belegd en verantwoordelijkheden werden herverdeeld naar (regionale) teams. In de onderdelen Werkgever en Remuneratiecommissie gaan we op dit onderdeel nader in.



De impact van de coronapandemie was binnen en buiten de organisatie goed merkbaar. Naast de impact op de gezondheid van velen, was het ook aan de medewerkers om balans te vinden tussen thuiswerken en aanwezigheid op kantoor. De impact op de economie zorgde voor een verdere druk op prijzen van grondstoffen (onderhoud en nieuwbouw) en druk op de arbeidsmarkt.

Financieel kreeg KleurrijkWonen te maken met een tegenvaller in de vorm van een naheffing van de belastingdienst. De druk op de financiële kengetallen in relatie tot de door stakeholders gestelde grenzen, is naar verwachting tijdelijk. Als Raad van Commissarissen zijn wij door de organisatie goed meegenomen in deze ontwikkeling en hebben we geconstateerd dat er tevens tijdig overleg is gevoerd met het WSW en de Aw. De financiële positie is, zeker na afschaffing van de verhuurderheffing, solide en voldoet als basis om de volkshuisvestelijke doelstellingen van KleurrijkWonen in te kunnen vullen. Deze financiële positie heeft mede aan de basis gestaan van goede prestatieafspraken met de gemeenten waarin KleurrijkWonen actief is en de betreffende huurdersorganisaties.

KleurrijkWonen is zich goed bewust van het feit dat zij wordt beoordeeld op haar maatschappelijke inzet. Daartoe moet ze keuzes maken, die zowel financieel als organisatorisch haalbaar zijn en op draagvlak kunnen rekenen van vele belanghebbenden. Wij zijn van mening dat KleurrijkWonen hier in 2021 uitstekend in is geslaagd en op passende wijze in het volkshuisvestingsverslag hier verantwoording over heeft afgelegd. Ook voor het verslagjaar 2022 hebben we de verwachting dat KleurrijkWonen haar afspraken nakomt en daarmee een betrouwbare partner zal zijn.

Wij prijzen ons gelukkig met de medewerkers die ondanks de moeilijke omstandigheden vorm hebben gegeven aan de sociale volkshuisvesting van en door KleurrijkWonen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de volgende onderdelen:

- Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen
- Onze rol als werkgever, toezichthouder en klankbord
- Samenstelling van de Raad
- Verslagen van de diverse commissies
- Hoe wij ons laten informeren
- Vooruitblik 2022
- Verklaring van de Raad van Commissarissen

8.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen

De Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de governance. Daartoe heeft de raad samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie is in november 2020 geactualiseerd. Alle relevante stukken met betrekking de governance staan op www.kleurrijkwonen.nl.



Goed bestuur (governance) is voor KleurrijkWonen van groot belang. Goed bestuur zorgt ervoor dat zowel de raad, als de directeur bestuurder, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid, slagvaardig en betrouwbaar kan handelen.

8.1.1 Taken en bevoegdheden

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de directeur bestuurder. De Raad van Commissarissen is ook werkgever van de statutaire directie en staat haar (gevraagd en ongevraagd) met raad terzijde. Vanuit de optiek van de raad is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen, met respect voor ieders rollen. Vanuit deze rol besteedt de raad continu aandacht aan de principes op basis waarvan KleurrijkWonen wordt bestuurd: transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, controleerbaarheid en integriteit.

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die KleurrijkWonen iedere vier jaar laat uitvoeren.

8.1.2 Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt als intern toezichthouder op basis van de bevoegdheden die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de Raad van Commissarissen en van de commissies (remuneratie en audit, zie hoofdstuk 5) van de raad wordt de werkwijze van de raad nader beschreven. Ook deze reglementen zijn te vinden op www.kleurrijkwonen.nl.

De commissies adviseren de raad over onderwerpen, die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de volledige raad onverlet.

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. Deze code is eind 2019 aangepast. KleurrijkWonen voldoet volledig aan deze code.

8.2 Onze rol als werkgever

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol voor (de leden van) het statutaire bestuur.

8.2.1 Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie

De Raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de Raad van Commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van het statutaire bestuur. Dit beoordelingskader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de Raad van Commissarissen en de leden van het bestuur. De resultaatafspraken en het functioneren zijn aan de doelstellingen van KleurrijkWonen gekoppeld.



8.2.2 Beoordeling

Gedurende het jaar vonden contacten plaats met leden van het management team, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. De Raad van Commissarissen nam de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de directeur bestuurder.

De directeur bestuurder heeft toestemming gekregen voor de nevenfunctie die hij uitoefent. Vastgesteld is dat het tijdsbeslag beperkt is en de nevenfunctie leidt tot persoonlijke en professionele groei.

8.2.3 Bezoldiging

KleurrijkWonen past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2021 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur bestuurder.

8.2.4 Organisatiecultuur en integriteit

KleurrijkWonen heeft een besturingsfilosofie waarbij het belang van de klant, het maatschappelijk belang en het belang van het bedrijf gewogen wordt. Alvorens een bestuursbesluit genomen wordt, is het vraagstuk vanuit de relevante verschillende belangen bekeken en besproken. Het bestuur draagt actief bij aan voorwaarden die goede besluitvorming en goed toezicht mogelijk maken, zoals onderling respect, gedegen analyse en oordeelsvorming, goed luisteren, een open oog voor andere invalshoeken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen.

KleurrijkWonen wil een succesvolle organisatie zijn. Dit vraagt om een cultuur waarbij medewerkers betrokken zijn en zich één voelen met de waarden van de organisatie. Kernwaarden zijn richtinggevende principes voor het gedrag en ondersteunen de koers van de organisatie. Met het oog op de ontwikkeling naar zelforganiserende teams, is het nodig dat de kernwaarden hieraan ondersteunend zijn. Daarom is door de Raad van bestuur in 2020 gekozen voor nieuwe kernwaarden die passend zijn bij de ontwikkeling van KleurrijkWonen. De Raad van Commissarissen onderschrijft deze kernwaarden.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een open organisatiecultuur en transparantie. In de contacten die leden van de Raad van Commissarissen hebben met de directeur bestuurder, de medewerkers, de huurdersraad en de ondernemingsraad is de raad hier tevreden over.

Integer handelen staat hoog in het vaandel van de Raad van Commissarissen. Alle leden van de raad hebben daarom de Integriteitsverklaring Raad van Commissarissen ondertekend. In deze verklaring wordt de Integriteitscode van KleurrijkWonen onderschreven. Deze code en de meldingsregeling Vermoeden misstanden staan op de website van KleurrijkWonen.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2021 onafhankelijk uitoefende. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria, zoals omschreven in de



Governancecode woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Ook hebben zowel de leden van de raad als de directeur bestuurder geen mogelijk strijdige belangen gemeld.

8.3 Onze rol als toezichthouder

8.3.1 Voortgang ondernemingsplan

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie "Samen voor betaalbaar en prettig wonen, ondernemingsplan 2019-2022".

Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze vertaald naar strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages, die in de raad worden besproken.

In 2022 zal worden stilgestaan bij het ondernemingsplan vanaf 2023. Het volkshuisvestelijke landschap verandert voortdurend en ingrijpend. Naar verwachting zullen beschikbaarheid en betaalbaarheid bovenaan blijven staan. Meer aandacht zal uitgaan naar klimaatadaptatie, circulariteit en passend wonen.

8.3.2 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De vergadering van de Raad van Commissarissen en directeur bestuurder staan primair in het teken van de wijze waarop KleurrijkWonen haar maatschappelijke rol waarmaakt. Er wordt stilgestaan bij het overleg met de huurders, de voortgang van belangrijke investeringsbesluiten en de samenwerking met andere stakeholders in het maatschappelijke middenveld zoals gemeenten, zorginstellingen en collega corporaties. Daartoe wordt een verband gelegd met de bestaande prestatie afspraken.

8.3.3 Financiële en operationele prestaties

Afgeleid van de maatschappelijke rol, zijn de financiële en organisatorische prestaties onderdeel van het toezicht. Toetsingsinstrumenten voor de financiële prestaties zijn de meerjarenbegroting, de jaarschijf en de door het AW en WSW voorgeschreven normen ten aanzien van kengetallen.

Op grond van artikel 26 van de Woningwet heeft de Raad van Commissarissen een goedkeuringsrecht voor het doen van investeringen boven € 3 miljoen. Aan het goedkeuringsrecht geeft de raad invulling. Dit is ook zo opgenomen in de statuten en het Investeringsstatuut. De raad heeft ook goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed boven € 10 miljoen.

De operationele prestaties worden eveneens in de tertiaalrapportages opgenomen en toegelicht. Afwijkingen worden besproken in de vergaderingen en eventuele acties worden afgestemd.

Onderdeel van het de operationele prestaties is het risicomanagement door KleurrijkWonen. De kans en impactanalyse, in combinatie met bijsturingmogelijkheden en de periodiek door het bestuur afgegeven In Control Statements, zorgen voor een prudent beheersingskader.



8.3.4 Invulling van de klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de statutaire directie. De commissarissen moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de directeur bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt onder andere in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en zijn commissies en door het stellen van vragen buiten de vergaderingen. Op deze manier wordt de raad in voldoende mate in staat gesteld om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

Binnen de raadsvergaderingen en/of andere gezamenlijke bijeenkomsten, worden medewerkers en externen uitgenodigd om zicht te geven op de ontwikkelingen waarvoor zij staan. Zo kregen we tijdens een strategiedag een presentatie over duurzaamheid en beschikbaarheid in brede zin en werden we tijdens een schouw langs het bezit geïnformeerd over de voortgang van projecten en leefbare wijken. Ook op die momenten is er voor de raad voldoende ruimte om als klankbord op te treden.

In 2022 zullen we deze inhoudelijke en intern gedreven presentaties intensiveren.

8.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit vijf personen. De leden van de Raad worden voor een termijn van vier jaar benoemd en kunnen één keer worden herbenoemd. Het profiel is vermeld op de website. De Raad is van mening dat de huidige samenstelling voldoet.

In 2021 is de voorzitter van de Raad vertrokken, omdat zijn tweede benoemingstermijn afliep. Een nieuw lid van de Raad is geworven door middel van een openbare advertentie. De procedure is begeleid door een extern bureau, waarbij een selectiecommissie is aangesteld die de voordracht van de kandidaat voor benoeming heeft verzorgd.

De tot en met 2020 fungerende voorzitter is intern opgevolgd. Hierdoor kwam de voorzittersrol voor de auditcommissie vrij en werd deze toegewezen aan het nieuw geworven lid. Ook de vice voorzitter is per 1 januari 2021 vanuit de bestaande leden benoemd.



Deskundigheid, nevenfuncties, benoemingstermijn, honorarium, permanente educatie

Naam	Geboorte-jaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheids-profiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Her-benoeming mogelijk
Dhr. C.H.J. van der Luijt (Kees)	1964	Voorzitter € 22.750,-- ex btw	Financiën, governance	Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn	- Managing partner NexyZ Corporate Finance - Managing partner Famose Fleetmanagement - Lid RvC Wonen Limburg - Lid RvC Thuisvester	06-03-2017	05-03-2021	16-03-2025	Nee
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	1960	Lid € 15.200,-- ex btw	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen Lid ledenraad Rabobank De Kempen	- Voorzitter RvC en Lid Remuneratie commissie St. Bo-Ex '91 (tot nov.2021) - Lid RvC en lid Auditcommissie BrabantWonen (tot nov.2021) - Voorzitter RvC Brabant Wonen (vanaf nov.2021) - Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI	06-03-2017	05-03-2021	16-03-2025	Nee
Dhr. B.G.M. Moesbergen MRICS (Bart)	1966	Lid € 15.200,-- ex btw	Vastgoed, Duurzaamheid en wijk-ontwikkeling	Directeur bij &Straks	- Gemachtigde voor het College sanering Zorginstellingen - Lid RvC Dudok Wonen - Lid Raad van Advies Corporatiewarmte	01-03-2020	01-03-2024	01-03-2028	Ja
Mw. A.H. van der Vegt (Annerieke)	1964	Lid € 15.200,-- ex btw	Sociaal maatschappelijk	Directeur bestuurder Stichting Integratiewerk Amersfoort		01-03-2020	01-03-2024	01-03-2028	Ja
Dhr. H.H. Bröring (Huub)	1960	Lid € 15.200,--	Financiën, volkshuisvesting	Zelfstandig adviseur financiën en bedrijfsvoering	Franchisenemer Alterim BV te Leusden Lid RvC St. Intermaris Lid RvC St. Viveste (vanaf 01-01-2022)	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2029	Ja

Alle leden hebben voldaan aan de deskundigheidseisen door het behalen van de PE- punten. In onderstaand overzicht de behaalde PE- punten in 2021.

Jaar	2021	2020	2019	Totaal
Dhr. C.H.J. van der Luijt (Kees)	31	39,5	43	113,5
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	24	20	42	86
Dhr. B.G.M. Moesbergen (Bart)	5	12	Nog niet actief als commissaris bij KW	17
Mw. A.H. van der Vegt (Annerieke)	5	12	Nog niet actief als commissaris bij KW	17
Dhr. H.H. Bröring (Huub)	6	Nog niet actief als commissaris bij KW	Nog niet actief als commissaris bij KW	6

8.4.1 Zelfevaluatie

Halverwege december heeft er onder externe begeleiding een zelfevaluatie plaatsgevonden.

Voorafgaand en tijdens deze bijeenkomst heeft de Raad van Bestuur haar input gegeven. Ook hebben de individuele leden van de raad voorafgaand aan de evaluatie een korte beschouwing aan de externe begeleider verstrekt. Van deze evaluatie is verslag gelegd, waarbij de volgende thema's aan de orde zijn geweest:

- Terugblik op het eigen functioneren
- Reflectie op de relatie met de directeur bestuurder en het management
- Effectiviteit van de vergaderingen
- Gezamenlijke educatie
- Functioneren voorzitter Raad van Commissarissen

Voor 2022 zijn de volgende agenda- / aandachtspunten door de Raad van Commissarissen geformuleerd:

- Meer tijd creëren voor strategische onderwerpen
- Meer 'zachte' thema's zoals leefbaarheid agenderen



- Meer ruimte voor medewerkers om zich te presenteren en dilemma's te delen
- De raad wil expliciete aandacht besteden aan de 'waarom-vraag' bij besluiten
- Continue aandacht voor groepsproces en balans in rollen

8.5 Verslagen van de diverse commissie

De raad heeft twee commissies. De remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden, is belast met de beoordeling en het functioneren van de directeur bestuurder.

Twee leden van de raad participeren in de Auditcommissie. De Auditcommissie bespreekt de begroting, de meerjarenraming, de tertiaalrapportages, de jaarstukken en het treasurybeleid. Ook bespreekt zij het auditplan en de bevindingen van de accountant.

Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurders benoemd. Zij houden actief contact met het huurdersplatform.

8.5.1 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de directeur bestuurder en de commissarissen. De remuneratiecommissie geeft advies en is daarnaast bevoegd om de beoordeling vast te stellen van de directeur bestuurder, nadat de leden van de Raad van Commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd.

Ook stelt de remuneratiecommissie het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur bestuurder vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de Raad van Commissarissen heeft vastgesteld.

De voltallige raad bespreekt jaarlijks de (neven) functies van zowel de directeur bestuurder, als van de leden van de Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie kwam in 2021 twee keer bijeen. Vanuit de raad hadden Kees van der Luijt en Jeroen de Leeuw zitting in deze commissie.

8.5.2 Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de Raad van Commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichthoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2021 vier keer bijeen. Vanuit de raad hadden Huub Bröring (voorzitter) en Bart Moesbergen zitting in deze commissie.



De directeur bestuurder en de manager Bedrijf wonen de vergaderingen altijd bij. Ook zijn de leden van het team Audit & Control bij deze vergaderingen aanwezig.

Afhankelijk van de onderwerpen, schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie, waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directeur bestuurder met de accountant.

In 2021 zijn in de vergaderingen onder andere de tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, aspecten van treasury, het risicoprofiel en interne controle besproken. Ook is aandacht besteed aan de wijziging in de ratio's uit het toezicht kader van Aw/WSW en de consequenties van het nieuwe borgingsstelsel WSW. Specifieke aandacht ging nog uit naar het fiscale dossier en de opgelegde naheffingsaanslag en de deelname aan de Vestia deal.

Met het team Audit en Control wordt een jaarlijks auditplan opgesteld en periodiek doet het team verslag van zijn bevindingen en beoordelingen. Daarnaast heeft het team Audit & Control en de accountant een jaarlijks overleg met de Auditcommissie. Hierbij is de Raad van Bestuur niet aanwezig. De belangrijkste taakopdracht van het team is het leveren van een bijdrage aan 'good governance', integriteit, compliance, risicomanagement en de continue verbetering van de maatschappelijke dienstverlening van de organisatie afgestemd op de missie en visie. Binnen de auditcommissie is samen met hen ook stilgestaan bij de fraude risico inventarisatie.

Ook vindt er in 2022 nader onderzoek plaats naar de wijze waarop KleurrijkWonen haar interne organisatie met betrekking tot risicobeheer heeft vormgegeven om deze waar nodig verdergaand te optimaliseren.

8.6 Hoe wij ons laten informeren

Als raad hechten wij veel waarde aan betrouwbare sturingsinformatie, onafhankelijke beeldvorming en de opinie van onze stakeholders. Gedurende het jaar hebben we dan ook een groot aantal formele en informele contactmomenten met bijbehorende documenten.

De Raad van Commissarissen baseert zijn oordeel bij de gevraagde besluiten mede op de vergaderstukken, die de raad vanuit de organisatie ontvangt en verder op de tertiaalrapportages en andere periodieke rapportages. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van KleurrijkWonen.

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij KleurrijkWonen. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, het huurdersplatform en de accountant. Ook gesprekken met medewerkers in- of buiten de vergadering zijn een bron van informatie.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

8.6.1 Het huurdersplatform

In 2021 zijn de huurderscommissarissen tweemaal bij een vergadering van het huurdersplatform aanwezig geweest. Vanwege de coronapandemie was dit helaas één keer een vergadering via Teams. Hierdoor werd de interactie bemoeilijkt. Ook heeft een overleg



tussen huurderplatform en de voltallige Raad plaatsgevonden. Hierin is ingegaan op de rol van de Raad van Commissarissen binnen KleurrijkWonen. De overleggen vinden op structurele en openhartige wijze plaats en geven ons inzicht om vraagstukken die bij de huurders leven te bespreken en eventueel van een reactie door de bestuurder te laten voorzien.

Annerieke van der Vegt en Huub Bröring hebben op voordracht van de huurders zitting in de Raad van Commissarissen.

8.6.2 De ondernemingsraad

Het overleg met de ondernemingsraad heeft twee keer plaatsgevonden en wordt door de gehele raad bijgewoond. Binnen de OR hebben enige wisselingen plaatsgevonden en kwam het voorzitterschap vrij. In de overleggen is het met name gegaan over de effecten van de coronapandemie op de organisatie en de ervaringen met de gewijzigde aansturing van de organisatie. Daarnaast is ook de samenstelling van de OR zelf aan de orde geweest. De directeur bestuurder is niet aanwezig tijdens deze bijeenkomsten.

8.6.3 Externe stakeholders

De raad hecht grote waarde aan de oordelen van de Aw en het WSW. De oordeelsbrieven zijn vanuit de organisatie gedeeld en hebben niet geleid tot nadere benodigde acties.

8.6.4 Toezicht op functioneren externe accountant

De accountant van KleurrijkWonen heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2020 gecontroleerd.

Het controleplan 2021 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad.

De managementletter waarin de tussentijdse bevindingen van de interim controle van Deloitte worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie. Deloitte verzorgt de accountantscontrole vanaf 2008.

Het functioneren van de accountant wordt jaarlijks kort besproken in de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Eind 2021 heeft de selectie van een nieuwe accountant plaatsgevonden in lijn met de interpretatie van de vigerende OOB wetgeving. Vanaf het verslagjaar 2022 neemt BDO de rol van Deloitte over.

8.7 Vooruitblik 2022

Ook in 2022 zullen de pandemie en de gevolgen hiervan voor de maatschappij een stempel drukken op de organisatie. Het nieuw aangetreden kabinet, met een minister van Volkshuisvesting, heeft de zware taak om de woningmarkt vlot te trekken. Daartoe wordt onder andere de verhuursdrechtshouding afgebouwd tot nul in 2023. Dit om corporaties in de gelegenheid te stellen het bouwvolume te verhogen. Voor het bouwvolume is KleurrijkWonen niet alleen afhankelijk van de financiële kant. Ook zullen gronden beschikbaar moeten worden gesteld en vergunningen versneld moeten worden afgegeven om de ambities op dit vlak waar te maken.



Met betrekking tot betaalbaarheid van woningen, zijn ook de effecten van de sterk gestegen energieprijzen van belang. De combinatie van huur- en energielasten zullen nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden. Ook de koopkracht en inflatie vragen daarbij om aandacht.

KleurrijkWonen heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Nieuwe initiatieven worden nauwlettend gevolgd en verankerd in de bedrijfsvoering. Daarbij worden maatschappelijke bijdrage en een goede besteding van middelen niet uit het oog verloren. KleurrijkWonen werkt actief aan klimaatadaptatie en CO2 reductie.

De samenstelling van huishoudens, behorend tot de huurders van KleurrijkWonen, is aan verandering onderhevig en openbaart zich binnen het bezit op verschillende manieren. Blijvende aandacht voor de brede doelgroep van beleid krijgt ook in 2022 de aandacht. Mogelijk wordt daartoe de wijze van toewijzen bijgesteld.

De medewerkers zullen vanuit een nieuwe balans tussen thuiswerken en aanwezigheid op kantoor alle zeilen moeten bijzetten om de ambitieuze plannen te verwezenlijken. Maar het fundament is op orde.

8.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 29 april 2022 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van KleurrijkWonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de Raad van Commissarissen op 29 april 2022 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de directeur bestuurder en aan de Raad van Commissarissen.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen wil graag het huurdersplatform (Samenwerkende Huurdersorganisaties KleurrijkWonen), de directeur bestuurder, de ondernemingsraad en alle medewerkers van KleurrijkWonen bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar, en voor het feit dat ze het de raad mogelijk maken haar toezichthoudende taak uit te voeren.

Tiel, 29 april 2022

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen

Huub Bröring
 Jeroen de Leeuw
 Kees van der Luijt (vz)
 Bart Moesbergen
 Annerieke van der Vegt



Een door de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening 2021, een gewaarmerkt exemplaar door Deloitte Accountants B.V. van de jaarrekening 2021 en de controleverklaring jaarrekening 2021, die is voorzien van de originele handtekening van de accountant liggen ter inzage op het kantoor van Stichting KleurrijkWonen te Tiel.



Inhoudsopgave

JAARREKENING	95
1 Balans per 31 december 2021	98
2 Winst- en verliesrekening over 2021	100
3 Kasstroomoverzicht (directe methode)	102
4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht	104
4.1 Algemeen	104
4.1.1 Activiteiten	104
4.1.2 Groepsverhoudingen	104
4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	105
4.1.4 Impact coronavirus	105
4.1.5 Stelselwijzigingen	105
4.1.6 Schattingen	105
4.1.7 Presentatiewijzigingen	106
4.1.8 Financiële instrumenten	106
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	107
1. Vastgoedbeleggingen	107
2. Materiële vaste activa	111
3. Financiële vaste activa	111
4. Voorraden	112
5. Vorderingen	112
6. Liquide middelen	112
7. Eigen vermogen	113
8. Voorzieningen	113
9. Langlopende schulden	115
10. Kortlopende schulden	115
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	116
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	116
12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	117
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	117
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117
15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	118
16. Overige organisatiekosten	118
17. Kosten omtrent leefbaarheid	118
18. Totaal van financiële baten en lasten	118
19. Belastingen	118
20. Resultaat uit deelnemingen	119
21. Toerekening baten en lasten	119
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	121
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB	122
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	124
1. Vastgoedbeleggingen	124
2. Materiële vaste activa	134
3. Financiële vaste activa	135
4. Voorraden	138
5. Vorderingen	139
6. Liquide middelen	141
7. Eigen vermogen	142
8. Voorzieningen	145
9. Langlopende schulden	148
10. Kortlopende schulden	150

4.7	<i>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</i>	<i>154</i>
4.8	<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	<i>157</i>
4.9	<i>Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening</i>	<i>158</i>
	11. <i>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>158</i>
	12. <i>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>161</i>
	13. <i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>162</i>
	14. <i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>163</i>
	15. <i>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</i>	<i>165</i>
	16. <i>Totaal van overige organisatiekosten</i>	<i>166</i>
	17. <i>Totaal van kosten omtrent leefbaarheid</i>	<i>167</i>
	18. <i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	<i>168</i>
	19. <i>Belastingen</i>	<i>169</i>
	20. <i>Resultaat uit deelnemingen</i>	<i>170</i>
	<i>Transacties met verbonden partijen</i>	<i>171</i>
	21 <i>Toerekening baten en lasten</i>	<i>172</i>
	<i>Verantwoording honoraria accountantsorganisatie</i>	<i>173</i>
	<i>Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen</i>	<i>174</i>
	<i>Uikeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen</i>	<i>177</i>
	<i>DAEB en niet-DAEB gegevens</i>	<i>178</i>
	<i>Balans DAEB per 31 december 2021</i>	<i>178</i>
	<i>Balans Niet-DAEB per 31 december 2021</i>	<i>180</i>
	<i>Winst- en verliesrekening DAEB over 2021</i>	<i>182</i>
	<i>Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021</i>	<i>184</i>
	<i>Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2021</i>	<i>186</i>
	<i>Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2021</i>	<i>188</i>
5	<i>Ondertekening van de jaarrekening</i>	<i>190</i>
	<i>OVERIGE GEGEVENS</i>	<i>191</i>
6	<i>Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat</i>	<i>192</i>
7	<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	<i>193</i>

1 Balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Activa			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	2.077.514	1.851.818
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	282.244	263.127
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	182.539	159.669
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	10.909	8.649
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.553.206	2.283.263
	2		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	971	1.067
Totaal materiële vaste activa		971	1.067
	3		
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	3.1	6	6
Latente belastingvorderingen	3.2	6.289	6.400
Leningen u/g	3.3	572	696
Totaal van financiële vaste activa		6.867	7.102
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA		2.561.044	2.291.433
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.448	3.451
Overige voorraden	4.2	5.651	5.651
Totaal van voorraden		9.099	9.102
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	555	633
Latente belastingvorderingen	5.2	975	0
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.3	7.892	0
Overige vorderingen	5.4	2.608	1.382
Overlopende activa	5.5	602	607
Totaal van vorderingen		12.632	2.622
Liquide middelen	6	4.770	8.950
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		26.501	20.674
TOTAAL ACTIVA		2.587.545	2.312.106

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Passiva			
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.539.300	1.310.803
Overige reserves	7.2	316.612	313.661
Totaal van eigen vermogen		1.855.912	1.624.464
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	9.253	5.390
Overige voorzieningen	8.2	139	147
Totaal van voorzieningen		9.392	5.537
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	9.348	10.139
Schulden aan banken	9.2	494.793	463.475
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	171.677	153.040
Overige schulden	9.4	218	640
Totaal van langlopende schulden		676.036	627.294
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	791	772
Schulden aan banken	10.2	24.777	31.610
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	6.552	5.738
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	3.426	4.598
Overige schulden	10.5	183	326
Overlopende passiva	10.6	10.476	11.728
Totaal van kortlopende schulden		46.205	54.772
TOTAAL PASSIVA		2.587.545	2.312.106

2 Winst- en verliesrekening over 2021

in euro's x 1.000

	<i>Ref.</i>	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11		
Huuropbrengsten	11.1	103.340	101.602
Opbrengsten servicecontracten	11.2	2.970	2.875
Lasten servicecontracten	11.3	-3.098	-3.123
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-7.308	-7.721
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-39.065	-34.946
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-20.155	-19.264
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		36.684	39.423
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	182	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-206	0
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-24	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		17.279	16.150
Toegerekende organisatiekosten		-828	-782
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.104	-10.551
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		6.347	4.817
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-3.091	4.161
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	221.796	91.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	4.067	1.999
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		222.772	97.854
Nettoresultaat overige activiteiten	15		
Opbrengst overige activiteiten	15.1	892	563
Kosten overige activiteiten	15.2	-736	-718
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		156	-155
Overige organisatiekosten	16	-7.593	-80
Kosten omtrent leefbaarheid	17	-1.659	-2.204

	<u>Ref.</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Financiële baten en lasten	18		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	18.1	6	10
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.2	68	78
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.3	-16.542	-17.321
Totaal van financiële baten en lasten		-16.468	-17.233
 TOTAAL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		240.215	122.422
 Belastingen	19	-8.767	-3.666
Resultaat uit deelnemingen	20	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		231.448	118.756

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

in euro's x 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	103.238	101.737
Vergoedingen	3.064	3.001
Overige bedrijfsontvangsten	201	696
Saldo ingaande kasstromen	106.503	105.434
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-12.115	-12.193
Onderhoudsuitgaven	-31.759	-28.599
Overige bedrijfsuitgaven	-15.604	-13.837
Betaalde interest	-18.455	-17.155
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-13.189	-13.034
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-527	-492
Vennootschapsbelasting	-16.660	-4.083
Saldo uitgaande kasstromen	-108.309	-89.393
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-1.806	16.039

	2021	2020
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.016	20.458
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.237	2.550
Verkoopontvangsten nieuwbouw	182	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	22.435	23.008
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-27.973	-31.457
Verbeteruitgaven	-7.195	-2.743
Aankoop	-852	-11.499
Nieuwbouw verkoop	-186	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.559	-5.421
Investeringen overig	-166	-162
Totaal van verwervingen van MVA	-40.931	-51.282
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	-5
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-5
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-18.496	-28.279
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	85.862	48.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-69.740	-34.682
Aflossing ongeborgde leningen	0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.122	13.318
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	16.122	13.318
TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	-4.180	1.079
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.950	7.871
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.770	8.950
	-4.180	1.079

4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

4.1 Algemeen

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

4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40156630, zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 44.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.1.2 Groepsverhoudingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting KleurrijkWonen is enig bestuurder van Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg. De stichting is niet in de jaarrekening verwerkt (geconsolideerd) omdat haar betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13-08-1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule.

Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument.

Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt.

Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Stichting KleurrijkWonen deelneemt. In totaal neemt Stichting KleurrijkWonen deel in 40 VvE's. Het percentage deelname ligt tussen de 12,5% en 96%. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting KleurrijkWonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Stichting KleurrijkWonen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, Titel 9 Boek 2 BW en Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijk verliezen die hun oorsprong hebben voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.1.4 Impact coronavirus

In maart 2020 heeft de uitbraak van Covid-19 Nederland bereikt. Sindsdien zijn er diverse maatregelen genomen, zowel binnen als buiten Nederland. Op dit moment is de pandemie nog niet voorbij. De gevolgen van de uitbraak zijn daarmee eveneens nog onzeker. Wat de effecten exact zullen zijn, is niet duidelijk.

Ook bij Stichting KleurrijkWonen is een andere manier van werken noodzakelijk om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor woningcorporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. We achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de flexibiliteit die Stichting KleurrijkWonen heeft, concluderen we dat van discontinuïteit geen sprake is.

4.1.5 Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen verwerkt in de jaarrekening

4.1.6 Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

De onderhoudsnorm gebruikt voor de afslag in de beleidswaarde wordt vanaf 2021 gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting per complex. Tot en met 2020 werd een totaalnorm bepaald.

4.1.7 Presentatiewijzigingen

Voorziening vertrekregelingen

De verplichting aan Vertrekregelingen (2021: € 65.000) is in de vergelijkende cijfers 2020 (€ 2020: 39.000) geherrubriceerd van de Overige Voorzieningen naar de Overige (Langlopende) Schulden. De reden hiervoor is dat deze post als gevolg van mutaties een verplichting is en geen voorziening.

4.1.8 Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Financiële instrumenten' in de toelichting op de balans.

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

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, tenzij er sprake is van verlieslatende contracten.

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de RTIV plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor de woon- en de parkeergelegenheden' en de fullversie voor de woonwagens, sloopcomplexen, het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeulleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting KleurrijkWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting KleurrijkWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen 74,19% van de maximaal redelijke huur;
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting KleurrijkWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed in plaats van onderhoudsnormen in de markt. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding;
 - De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst-en-verliesrekening;
 - De meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt;
 - De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer;
4. Er worden toekomstige verhuur- en beheerslasten conform het beleid van KleurrijkWonen ingerekend in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting KleurrijkWonen. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' exclusief de verhuurderheffing.
 - De beheernorm is bepaald met inachtneming van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen.
 - In de langjarige, toekomstige beheernorm zijn geen incidentele lasten opgenomen;
 - De beleidsnorm voor beheer bevat kosten voor administratief beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting KleurrijkWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur van ..% van de maximaal redelijke huur	74,19%	73,85%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 2.342	€ 2.209
Gemiddelde beheernorm	€ 963	€ 913
Gemiddelde verhuurderheffing	€ 7.780	€ 10.491
Disconteringsvoet	5,92%	6,21%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

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

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting KleurrijkWonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting KleurrijkWonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

3.2 en 5.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,41% (2020: 2,63%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting KleurrijkWonen geldende rente op langlopende leningen (2021: 3,25%, 2020: 3,51%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2021: 25,8%, 2020: 25%).

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de grondposities.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserves

Stichting KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd voor complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

7.2 Overige reserves

In het boekjaar 2021 (en 2020) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen van Stichting KleurrijkWonen reeds in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor

onredabele investeringen en herstructureringsen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

'Verzilverd wonen'

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt.

Jubilea

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijfkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

Pensioenverplichting

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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

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

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

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 0%. De opbrengsten uit hoofde van de huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze debiteuren zijn onder deze post verantwoord.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klant Advies Centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvestingskosten, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

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

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

11.6 Overige direct operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door:

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

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

15 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of het verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, het beheer van VvE's, het resultaat op verkoop van activa ten dienste van de exploitatie, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

16. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals is toegelicht onder "*21 Toerekening baten en lasten*". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

17. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in eigendom van de corporatie zijn de gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

18. Totaal van financiële baten en lasten

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

19. Belastingen

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

Vanaf 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting KleurrijkWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten VSO af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

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

20. Resultaat uit deelnemingen

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

21. Toerekening baten en lasten

Voor de winst- en verliesrekening is bij woningcorporaties de functionele indeling voorgeschreven. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead.

Om tot de functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf “8.2 Overige voorzieningen - voorziening pensioenen”. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Stichting KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2021
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2021
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2021
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021

Balans

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld, worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Voorraden"
- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2021 vastgestelde verdeelsleutel. Dit zijn de posten:

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
- Latente belastingvorderingen
- Overlopende activa
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2021 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2020: 89% DAEB, 11% niet-DAEB). Voor 2022 is de verdeling bepaald op 89% voor DAEB en 11% voor niet-DAEB.

De liquide middelen van beide takken zijn resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over beide takken.

Het eigen vermogen van beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserves en de overige reserves.

Winst- en verliesrekening

Voor de posten in de winst- en verliesrekening geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten en kosten verdeeld naar de juiste tak.

Voor de winst- en verliesrekening worden de volgende posten direct toegerekend:

- Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Netto resultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Financiële baten en lasten
- Resultaat uit deelnemingen

De overige bedrijfsuitgaven, personeelsuitgaven (beiden in de toegerekende baten en lasten) en belastingen worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

Kasstroomoverzicht

Ook voor het kasstroomoverzicht is het uitgangspunt dat daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de inkomsten en uitgaven verdeeld naar de juiste tak.

De volgende posten worden in het kasstroomoverzicht direct toegerekend:

- Alle posten onder de "ontvangsten"
- Onderhoudsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat
- Verhuurderheffing
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Alle posten onder "Investeringsactiviteiten"
- Alle posten onder "Financieringsactiviteiten"

De betalingen aan werknemers en overige bedrijfsuitgaven worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord in het kasstroomoverzicht.

4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2021</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	778.515	134.016
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.073.303</u>	<u>129.111</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>	<u>1.851.818</u>	<u>263.127</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – initiële verkrijgingen	4	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	26.118	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	7.422	638
Overboekingen van / naar voorraden	-6.969	-691
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-931	-116
Overboekingen van / naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	3.831	-3.831
Desinvesteringen verkopen	-1.657	-145
Desinvesteringen sloop	-503	-153
Aanpassing marktwaarde	<u>198.381</u>	<u>23.415</u>
<i>Totaal mutaties 2021</i>	<u>225.696</u>	<u>19.117</u>
<i>Stand per 31-12-2021</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	813.809	132.799
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.263.705</u>	<u>149.445</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>	<u>2.077.514</u>	<u>282.244</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.413.149.467 (31 december 2020: € 1.202.414.107). Deze heeft voor € 1.263.642.851 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 149.444.694 op het niet-DAEB-vastgoed. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.486.076.097 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingen en bij de herwaarderingsreserve niet.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als niet-DAEB- vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de waarderungen van de woon- en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de sloopcomplexen en woonwagenlocaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, coropgebied en scenario. Voor parkeergelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan type en regio. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarden 2021.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,32%	6,88%
Parkeergelegenheden	6,26%	6,70%

De disconteringsvoet voor de full-versie wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

Leegwaardestijging

	2021	2022	2023	2024 en verder
Gelderland	14,30%	8,20%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%
Zuid Holland	12,10%	7,10%	2,00%	2,00%

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2021	2022	2023	2024 en verder
Buren	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Culemborg	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Tiel	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
West Betuwe	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Zaltbommel	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Vijfheerenlanden	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Molenlanden	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagenlocaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% - 6,00%	100880, 100900, 100920, 100930, 101070, 101140, 103012, 103015, 201962, 201972, 201990, 202141, 204321, 204331, 300070, 300621
	6,01% - 8,00%	100320, 100340, 100600, 100690, 100990, 101000, 101000, 101145, 101146, 102730, 105050, 2010301, 2010302, 201962, 201973, 201990, 204019, 300580, 300602, 305730
	8,01% - 10,00%	100660, 100870
	10,01% - 12,00%	202050
	12,01% - 14,00%	100800, 304838
	14,01% - 16,00%	105060
Exit Yield	4,01% - 6,00%	100600, 300621
	6,01% - 8,00%	100990, 101000, 101070, 101140, 201973, 204331, 300070
	8,01% - 10,00%	100320, 100900, 100930, 101000, 101145, 101146, 103012, 103015, 2010301, 201962, 201972, 201990, 204019, 300580, 300602
	10,01% - 12,00%	100340, 100880, 105050, 2010302, 201962, 204321
	12,01% - 14,00%	100690, 100870, 100920, 102730, 202050, 304838
	14,01% - 16,00%	100800, 202141, 305730
	> 16,00%	100660, 105060, 201990

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	2,01 - 4,00	101000, 101145, 101146, 2010301, 2010302, 201962, 201990, 204019, 300580, 300602
	4,01 - 6,00	100320, 100340, 100690, 100870, 202050
	8,01 - 10,00	100600, 100660
	Geen aanpassing	100800, 100880, 100900, 100920, 100930, 100990, 101000, 101070, 101140, 102730, 103012, 103015, 105050, 105060, 201962, 201972, 201973, 201990, 202141, 204321, 204331, 300070, 300621, 304838, 305730
Markthuur	64	204331
	75	100660
	86	105060
	91	100600
	95	202050
	98	100340
	100	100990
	105	100690, 201972
	106	201962
	110	101146
	113	101070
	115	100320, 101145, 204321, 300580
	119	305730
	120	100800, 100870, 101000, 2010302, 204019
	122	101140
	125	2010301, 201962, 300070
	126	10100, 201973
	131	201990
	134	300621
	135	300602
	140	103015
	143	100880
	145	100930
	148	103012
	154	304838
	159	102730
	164	100920
	171	105050
	175	201990
	179	100900
	198	202141
Markthuurstijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaarde	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	Alle complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwag en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	2,01% - 4,00% 4,01% - 6,00% 6,01% - 8,00%	204016 203002, 300080, 300090 1028701, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660
Exit Yield	4,01% - 6,00% 6,01% - 8,00% 8,01% - 10,00% > 16,01%	204016 203002, 300080, 300090, 300095 300630, 300640, 300650, 300660 1028701
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	200 Geen aanpassing	203002, 204016, 300080, 300090, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660 1028701
Markthuur per maand	257 288 290 306 325 338 345 390 Geen aanpassing	204016 300660 300630 300095 300640, 300650 203002 300090 300080 1028701
Markthuurstijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaarde	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	4,00% 8,00% Geen aanpassing	30080 203002, 204016, 300090, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660 1028701
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	203002, 204016, 300080, 300090, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660
Schematische vrijheid kosten	Ja	1028701
Schematische vrijheid opbrengsten	Ja	1028701

Inschakeling taxateur

In 2020 is het grootste deel van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed, de woonwagenlocaties en een sloopcomplex volledig getaxeerd, derhalve is in 2021 voor bijna de gehele portefeuille een markttechnische update uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Zeven complexen zijn in 2021 volledig getaxeerd, waarvan één nieuwbouwcomplex. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) stijgt in 2021 met € 245 miljoen naar € 2.360 miljoen per 31 december 2021 (31 december 2020: € 2.115 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn de hogere leegwaardestijging, de stijging van de WOZ waarde, de verlaging van de verhuurderheffing en de aanpassing van de disconteringsvoet.

Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

Parameter of factor	Effect op de marktwaarde
Leegwaardestijging	136
WOZ waarde	73
Verhuurderheffing	51
Disconteringsvoet	46
Voorraad mutaties	14
Macro-economische parameters	14
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	10
Mutatie overige parameters	3
Mutatie overige objectgegevens	0
Mutatiekans	-11
Contractuur en leegstand objectgegevens	-17
Methodische wijzigingen handboek en software	-29
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-45
Totaal	245

*Bedragen * € 1.000.000*

Herclassificatie

In 2021 zijn 24 woningen geherclassificeerd van de niet-DAEB tak naar DAEB tak om in te zetten voor de maatschappelijke opgave. Deze herclassificaties hebben geen effect op het vermogen en resultaat.

Vastgoed met bestemming verkoop

In de huidige huurvoorraad van KleurrijkWonen zijn ruim 1.190 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2022 ongeveer 73 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 17 miljoen, de verwachte boekwaarde € 12 miljoen.

Bezwaaring

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met Rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor tegenover Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Verzekering

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het bezit van KleurrijkWonen is verzekerd voor de herbouwwaarde.

WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 13.894 (2020: 13.810) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.324 (2020: 2.355) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden bedraagt € 2.730 miljoen (2020: € 2.567 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa € 44.000, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 907.602.000 (31 december 2020 € 786.015.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 188.681.000 (31 december 2020 € 188.921.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1.000,-):

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2021	2.077.514	282.244
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-22.618	4.784
Betaalbaarheid (huren)	-755.563	-58.544
Kwaliteit (onderhoud)	-316.042	-33.804
Beheer (beheerskosten)	-75.689	-5.999
Beleidswaarde per 31 december 2021	907.602	188.681

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2020	1.851.818	263.127
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.644	1.211
Betaalbaarheid (huren)	-706.959	-47.634
Kwaliteit (onderhoud)	-251.337	-23.295
Beheer (beheerskosten)	-56.863	-4.488
Beleidswaarde per 31 december 2020	786.015	188.921

De afslag op de marktwaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de langjarige, toekomstige onderhoudsnorm van KleurrijkWonen. Bij het bepalen van onze meerjarenonderhoudsnormen zijn de definities voor onderhoud en beheer toegepast zoals opgenomen in de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 100.161.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger*	€ 71.774.000 hoger
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 88.870.000 lager

*Ons huurbeleid laat het niet in alle gevallen toe om € 25 hogere huur te realiseren bij mutatie.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	125.350	126.285
Cumulatieve herwaarderingen	34.319	23.636
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>159.669</u>	<u>149.922</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	5.391	7.082
Desinvesterings	-4.195	-8.018
Herwaarderingen	21.674	10.683
<i>Totaal mutaties</i>	<u>22.870</u>	<u>9.747</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	126.546	125.350
Cumulatieve herwaarderingen	55.993	34.319
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>182.539</u>	<u>159.669</u>
	2021	2020
Aantal eenheden 1 januari	1.001	1.011
Verkopen boekjaar	31	46
Terugkopen boekjaar	-27	-56
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	<u>1.005</u>	<u>1.001</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2021 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2021 voor de woningen in Zuid-Holland 12,1% (2020: 8,2%), voor woningen in Gelderland 14,3% (2020: 7,5%) en voor woningen in Utrecht 13,1% (2020: 7,4%).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.442	11.758
Cumulatieve herwaarderingen	207	207
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	8.649	11.965
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	23.936	28.052
Subsidies	-37	-110
Overboekingen van / naar in exploitatie	-25.475	-32.991
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	0
Terugnemingen van voorzieningen	3.836	1.733
Herwaarderingen	0	0
<i>Totaal mutaties</i>	2.260	-3.316
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.702	8.442
Cumulatieve herwaarderingen	207	207
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	10.909	8.649

In totaal bedraagt de investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 26.933.000 (2020: € 35.858.000). Hiervan is € 2.998.000 (2020: € 5.639.000) onttrokken aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2021</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	820	1.179	11	3.612
Cumulatieve afschrijvingen	-652	-297	-480	-1.105	-11	-2.545
Boekwaarde per 1 januari 2021	653	0	340	74	0	1.067
<i>Mutaties</i>						
Investerings	0	0	132	76	0	208
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-86	-95	0	-181
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	79	95	0	174
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-130	0	-81	-86	0	-297
Totaal mutaties 2021	-130	0	44	-10	0	-96
<i>Stand per 31 december 2021</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1305	297	866	1.160	11	3.639
Cumulatieve afschrijvingen	-782	-297	-482	-1.096	-11	-2.668
Boekwaarde per 31 december 2021	523	0	384	64	0	971
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Woningnet N.V.	6	6
Waarde deelnemingen	<u>6</u>	<u>6</u>

Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 31 december 2021 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2020: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is er sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>6</u>	<u>6</u>

3.2 Latente belastingvorderingen

De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Fiscale afschrijvingspotentieel	5.200	5.281
Agio/disagio van de leningenportefeuille	1.089	1.119
Lening Vestia	975	-
Waarde latente belastingvorderingen	<u>7.264</u>	<u>6.400</u>

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

* € 1	Verschil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed bestemd voor doorexploitatie	318.133.000	82.078.000	-	-	-
Vastgoed bestemd voor verkoop	-29.169.000	-7.526.000	-	-	-
Fiscale afschrijvingspotentieel	21.776.000	5.618.000	5.200.000	1.336.000	3.864.000
Agio/disagio leningenportefeuille	5.180.000	1.336.000	1.089.000	80.000	1.009.000
Lening Vestia	3.777.000	975.000	975.000	975.000	-
Totaal	319.697.000	82.481.000	7.264.000	2.391.000	4.873.000

Algemeen

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2021 € 2.390.000 (31 december 2020: € 1.592.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2021 € 7.929.000 (31 december 2020: € 9.040.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 10 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijk verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 319.697.000. Hiervan is € 288.964.000 niet in de waardering van de latente belastingvordering en/of -schuld opgenomen.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

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

Lening Vestia

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de vlottende activa (zie toelichting 5.2).

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	6.400	6.382
Afname latentie afschrijvingspotentieel	-81	-133
Afname latentie agio/disagio leningenportefeuille	-30	152
Toename latentie vestia lening	975	-
Waarde latente belastingvordering(en) 31 december	7.264	6.400
Kortlopend deel	-975	-
Saldo langlopend per 31 december	6.289	6.400

3.3 Leningen u/g

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Startersrenteregelingen	572	696
Boekwaarde leningen u/g	572	696

Startersrenteregelingen

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstrekke deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	696	802
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-130	-116
Overige mutaties	<u>6</u>	<u>10</u>
Saldo per 31 december	<u>572</u>	<u>696</u>

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vervaardigingsprijs	3.448	3.451
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u>3.448</u>	<u>3.451</u>

In totaal zijn er per ultimo 2021 33 eenheden (2020: 26) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	<u>2021 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2020 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	3.451	26	2.009	16
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	3.931	23	5.181	37
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	7.660	67	7.933	62
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-12.074	-82	-12.340	-88
Af: Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-1	-157	-1
Waardeveranderingen	480		825	
Stand per 31 december	<u>3.448</u>	<u>33</u>	<u>3.451</u>	<u>26</u>

4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Voorraad grond	5.651	5.651
Saldo overige voorraden	<u>5.651</u>	<u>5.651</u>

Voorraad grond

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	6.047	6.047
Cumulatieve waardemutatie	-396	-396
Waarde voorraad gronden	<u>5.651</u>	<u>5.651</u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 6.047.000
Gedurende het boekjaar zijn er geen mutaties geweest.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Nominale waarde	1.077	1.251
Af: voorziening oninbaarheid	-522	-618
Waarde huurdebiteuren	<u>555</u>	<u>633</u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2021 is 1,0% van de nettojaarhuur (2020:1,1%).

Voorziening oninbaarheid

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	-618	-669
Dotaties	-85	-180
Ottrekkingen	181	231
Boekwaarde per 31 december	<u>-522</u>	<u>-618</u>

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 85.000 een voorziening wegens oninbaarheid gevormd. In het boekjaar is een bedrag van € 34.500 (2020: € 28.500) ontvangen op vanwege oninbaarheid in eerdere jaren afgeboekte vorderingen.

5.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopend deel latente belastingvorderingen	<u>975</u>	<u>-</u>

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.2.

5.3 Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	<u>7.892</u>	<u>-</u>

In 2021 zijn gecorrigeerde aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd. Na verrekening van de gemaakte afspraken met de belastingdienst over de afwikkeling van aangiften 2012 tot en met 2018 resteert € 7.892.000 terug te vorderen.

5.4 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Te vorderen bedragen	2.608	1.382
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	0
Totaal overige vorderingen	<u>2.608</u>	<u>1.382</u>

De stijging van de vorderingen wordt veroorzaakt door een vordering op de samenwerking Woongaard (€ 471.000) en doordat de verkoopopbrengsten van 3 woningen die eind 2021 zijn gepasseerd begin januari zijn ontvangen (€ 683.000).

5.5 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vooruitbetaalde lasten	311	262
Te ontvangen baten	0	0
Overige overlopende activa	<u>292</u>	<u>345</u>
Totaal overlopende activa	<u>602</u>	<u>607</u>

6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Spaarrekeningen en deposito's	0	0
Betaalrekeningen	4.674	8.866
Kas	0	0
Overige liquide middelen	<u>96</u>	<u>84</u>
Saldo liquide middelen	<u>4.770</u>	<u>8.950</u>

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 3.750.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

7. Eigen vermogen

Resultaat boekjaar

	2021	2020
Stand per 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	231.448	118.756
Resultaatverdeling	-231.448	-118.756
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De resultaatverdeling is als volgt:

	2021	2020
Ten gunste van overige reserves	-1.541	18.412
Ten gunste van herwaarderingsreserve	232.989	100.344
Resultaatverdeling	<u>231.448</u>	<u>118.756</u>

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat voor een deel toe te voegen aan de overige reserves en voor een deel toe te voegen aan de herwaarderingsreserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.1 Herwaarderingsreserves

De opbouw van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie	1.322.547	1.133.763
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	163.528	144.621
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.225	32.419
Saldo herwaarderingsreserve	<u>1.539.300</u>	<u>1.310.803</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2021 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.133.763	144.621	32.419	1.310.803
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	191.846	22.039	21.610	235.495
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.167	-626	-804	-8.597
Realisatie uit hoofde van sloop	-1	-	-	-1
Herclassificatie / herkwalificatie	4.106	-2.506	-	1.600
Overige mutaties	-	-	-	0
Stand per 31 december	1.322.547	163.528	53.225	1.539.300

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2020 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.063.160	134.976	23.245	1.221.381
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	78.668	11.160	10.516	100.344
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.815	-1.357	-1.339	-10.511
Realisatie uit hoofde van sloop	-438	0	0	-438
Herclassificatie / herkwalificatie	188	-158	0	30
Overige mutaties	0	0	-3	-3
Stand per 31 december	1.133.763	144.621	32.419	1.310.803

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.486 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves opgenomen (per 31 december 2020: € 1.278 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderingsgrondslag en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Eigen vermogen op basis van beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 592 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Kleurrijk Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	313.661	283.507
Effect stelselwijziging onderhoud en verbetering	0	820
Stand per 1 januari	<u>313.661</u>	<u>284.327</u>
Resultaatverdeling	-1.541	18.412
Mutatie t.l.v herwaarderingsreserve	<u>4.492</u>	<u>10.922</u>
Stand per 31 december	<u>316.612</u>	<u>313.661</u>

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 31 december vorig boekjaar	5.390	13.231
Stelselwijziging onderhoud en verbetering	0	-742
Boekwaarde per 1 januari	5.390	12.489
Dotaties	10.792	1.354
Terugnemingen ORT	-4.308	-4.028
Onttrekkingen	-2.621	-3.984
Vrijval	0	-441
Boekwaarde per 31 december	9.253	5.390

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Lingedonk Geldermalsen	3.271	0
Schoollocatie Balije Tiel	2.336	0
Burg J.W. Hondelinkstr sloop/nb 9 GGW	1.456	0
Plantage Cluster 18 Meteren	1.127	0
Laan van Crayestein en Rodenburg nieuwbouw	591	2.963
Teisterbant Kerk-Avezaath	422	0
Culemborg, CV Parijsch	50	671
Broekgraaf, Leerdam	0	810
Leerdam, Lingeplein / Ruijterstraat	0	773
Allardhof fase 2, Buren	0	173
Schoollocatie Balije Tiel	9.253	5.390

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 5,3 miljoen (2020: € 946.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen drie jaar.

8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
'Verzilverd wonen'	47	52
Jubilea	92	95
Saldo overige voorzieningen	139	147

‘Verzilverd wonen’

Het verloop van de voorziening ‘Verzilverd wonen’ is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	52	57
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	-5	-5
Boekwaarde per 31 december	47	52

De voorziening ‘Verzilverd wonen’ is getroffen voor 1 woning (2020: 1 woning). De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 5.000 (2020: € 5.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van circa € 25.000 (2020: € 25.000) binnen vijf jaar.

Jubilea

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	95	95
Dotaties	8	27
Onttrekkingen	-11	-27
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	92	95

De voorziening jubileaverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 11.000 (2020: € 11.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2021 zijn evenals ultimo 2020 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2021 € 1.141.400 (2020: € 1.435.700).

De pensioenregeling van Stichting KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus franchise van € 15.583 Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 112.189.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 18,56% en maximaal 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2021 volgens opgave van het fonds 118,8% (2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	10.911	11.664
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	-772	-753
Saldo per 31 december	10.139	10.911
Kortlopend deel	-791	-772
Saldo langlopend per 31 december	9.348	10.139

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de van banken ontvangen leningen is als volgt:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	495.085	481.039
Nieuw aangetrokken leningen	74.417	48.000
Aflossingen	-49.931	-33.954
Saldo per 31 december	519.570	495.085
Kortlopend deel	-24.777	-31.610
Saldo langlopend per 31 december	494.793	463.475

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Per saldo betreft de mutatie van de roll-over leningen een aflossing en is hierdoor opgenomen onder de aflossingen.

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2021 € 775 miljoen, incl. opgelopen rente € 782 miljoen (31 december 2020: € 837 miljoen incl. opgelopen rente € 845 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet. Verdiscontering gebeurt tegen de 6-maands euribor curve. Dit is geen vast rentepercentage. Dit geldt ook voor 2020.

Leningruil Vestia

KleurrijkWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is geen bestaande lening van KleurrijkWonen geruild tegen de nieuwe Vestia lening met een hoofdsom van € 4,9 miljoen, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12,4 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant van € 512 miljoen (2020: € 495 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant van € 10 miljoen (2020: € 11 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	5,0	van 1 tot 3 maanden	15,0	< 1 jaar (kortlopend)	20,0
0% - 1%	83,1	van 6 maanden tot 1 jaar	56,1	van 1 tot 5 jaar	41,5
1% - 2%	73,2	van 1 tot 5 jaar	74,3	van 5 tot 10 jaar	64,0
2% - 3%	51,6	van 5 tot 10 jaar	76,0	van 10 tot 15 jaar	76,0
3% - 4%	114,9	> 10 jaar	300,8	van 15 tot 20 jaar	92,3
4% - 5%	186,0			> 20 jaar	228,4
> 5%	8,4				

De uitsplitsing van de derivatenportefeuille is opgenomen onder de financiële instrumenten. Evenals de financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	153.040	145.184
Verkopen	5.391	7.082
Terugkopen	-4.049	-7.728
Waardeveranderingen	17.295	8.502
Boekwaarde per 31 december	171.677	153.040

Gedurende 2021 zijn er geen woningen (2020: geen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden.

9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Woongoudpunten	0	486
Waarborgsommen	153	154
Vertrekregelingen	65	39
Saldo overige schulden	218	679

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>791</u>	<u>772</u>

10.2 Schulden aan banken

De opbouw van de kortlopende schulden aan banken is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>24.777</u>	<u>31.610</u>

10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>6.552</u>	<u>5.738</u>

10.4 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Omzetbelasting	2.865	3.244
Vennootschapsbelasting	0	749
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	561	605
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>3.426</u>	<u>4.598</u>

Alle pensioenpremies 2021 zijn in 2021 betaald.

10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Uit te betalen Woongoudpunten	177	0
Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	0	314
Af te rekenen stook- en servicekosten	0	12
Overige kortlopende schulden	6	0
Totaal overige kortlopende schulden	<u>183</u>	<u>326</u>

10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Niet-vervallen rente	8.192	8.686
Vooruit ontvangen posten	867	949
Nog op te nemen verlofuren	386	391
Nog te betalen kosten	1.031	1.702
Totaal overlopende passiva	10.476	11.728

Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktresntes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2021 € 25.166.455 negatief (31 december 2020: € 30.984.305 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury statuut.

Binnen het Treasury statuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: Stichting KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

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

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

Marktwaares

De marktwaares zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 2020 11:53 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

1^e Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2021 € 12.177.228 negatief (31 december 2020 € 15.005.588 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -18bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

2^e Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2021 € 12.989.227 negatief (31 december 2020 € 15.978.717 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -8bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
IRS0000552	-12.177	-15.005
IRS0000553	-12.989	-15.979
Marktwaarde derivaten	<u>-25.166</u>	<u>-30.984</u>

4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-Obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 13.338.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Bezwaaring

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2021 beschikt WSW over een nieuwe volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het DAEB onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

Investerings en onderhoud

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2021 € 22.244.000 (31 december 2020: € 28.278.000).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het toegekende budget € 461.000 (ultimo 2020: € 466.000).

Datahousing en -hosting

In 2020 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Interforce gesloten op het gebied van 1^e lijns ondersteuning, housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2021 en heeft een looptijd van 3 jaar. De maandelijkse lasten zijn gestart vanaf maart 2021. De lasten kunnen fluctueren door het aantal gebruikte werkplekken. De lasten bedroegen voor 2021 € 195.000 inclusief BTW. De lasten voor 2022 bedragen circa € 262.000 inclusief BTW.

Bedrijfsinformatiesysteem Dynamics Empire Online

In 2021 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten op het gebied van Enterprise Resource Planning (ERP), Dynamics Empire Online (DEO) van Cegeka DSA. Dit contract is ingegaan op 14 december 2021 met een einddatum op 29 februari 2028. DEO wordt de opvolger van Itris Viewpoint. De licentielasten van DEO bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De implementatie-uitgaven, licenties en bijkomende kosten voor 2022 en 2023 zijn in totaal circa € 1.500.000 inclusief BTW. Daarna bedragen de jaarlijkse lasten circa € 700.000 inclusief BTW. Met Itris moet nog overeenstemming bereikt worden over de toegankelijkheid van

Viewpoint de komende 7 jaar (wettelijke bewaartermijn) en de kosten hiervan. De jaarlijkse lasten voor Itrix bedroegen voor 2021 € 615.000 inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Dagelijks onderhoud

In november 2021 dagelijks onderhoud heeft KleurrijkWonen een raamovereenkomst voor dagelijks onderhoud getekend met BECO Bouw B.V., Bouwbedrijf Van Gent B.V., Jansen Huybregts Onderhoud Renovatie B.V. en Knaapen Beheer en Onderhoud B.V. dat zij gedurende 3 jaar (2021-2024) het reparatie- en mutatieonderhoud voor ons uitvoeren.

Onderhoud klimaatinstallaties

In oktober 2021 is het huidige contract verlengd tot 31 december 2025 met Breman Service Zeist B.V. en Kemkens Gasservice B.V. voor het onderhoud en beheer van individuele klimaatinstallaties. Voor het onderhoud en beheer van collectieve klimaatinstallaties is in september 2021 met Kemkens Gasservice B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 september 2021 tot en met 31 december 2025. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

Onderhoud automatische deuren

In december 2021 is met Assa Abloy Entrance Systems Nederland B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

Onderhoud liften

In december 2021 en januari 2022 is met TK Elevator Netherlands B.V. en Orona The Netherlands B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. De totale verplichting per 31 december 2021 met TK Elevator Netherlands B.V. bedraagt € 770.000 en met Orona The Netherlands B.V. bedraagt € 830.000. .

Planmatig onderhoud

Voor (planmatig) onderhoud en energieverbeterende maatregelen heeft KleurrijkWonen een overeenkomst getekend met RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners dat zij gedurende 6 jaar (2020-2025) het planmatig onderhoud exterieur voor ons uitvoeren en de vraaggestuurde interieurvervangingen.

Daarbij gaan we uit van een gemiddelde van 1/7^e van ons woningbezit per jaar (circa 2.200 woningen per jaar, verdeeld over drie partners). KleurrijkWonen heeft geen afspraken gemaakt over een financiële verplichting.

Huur Laan van Westroijen 6

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2021 bedroeg € 167.600 (2020: € 164.900). De huur over 2022 bedraagt € 169.200 excl. de indexering per 1 juli 2022.

Leasecontract kopieerapparaat

Met BNP Paribas Leasing Solutions heeft KleurrijkWonen met ingang van 1 januari 2020 een overeenkomst gesloten t/m 31 december 2025. De lasten bedroegen voor 2021 € 4.200 (2020 € 3.885). De lasten voor 2022 bedragen € 4.300 inclusief BTW.

Beheer WKO installaties

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten op het gebied van beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. In 2019 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is het contract verlengd met een periode van 5 jaar tot 1 januari 2025. De lasten van het beheer waren in 2021 € 68.200 (2020: € 65.600) inclusief BTW. De lasten voor 2022 bedragen € 69.600 inclusief BTW.

4.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Geen gebeurtenissen na balansdatum.

4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in euro's x 1.000

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	90.513	89.082
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	481	318
	90.994	89.400
Af: huurderiving wegens leegstand	-677	-544
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-80	-169
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	90.238	88.687
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.646	11.596
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.632	1.492
	13.279	13.088
Huurderiving wegens leegstand	-171	-162
Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-6	-11
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	13.102	12.915
Totaal huuropbrengsten	103.340	101.602

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0%.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	3.025	2.911
Bij/af: te verrekenen met huurders	3	-12
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-58	-24
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.970	2.875

11.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-3.098	-3.122
Toegerekende afschrijving	0	-1
Totaal servicecontracten	-3.098	-3.123

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-402	-614
Toegerekende personeelskosten	-5.193	-5.534
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.583	-1.437
Toegerekende afschrijvingen	-130	-136
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.308	-7.721

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-10.826	-9.313
Onderhoudslasten (cyclisch)	-22.940	-20.751
Subtotaal onderhoudslasten	-33.766	-30.064
Toegerekende personeelslasten	-3.815	-3.615
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.371	-1.157
Toegerekende afschrijvingslasten	-113	-110
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-39.065	-34.946

	2021	2020
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-35.068	-31.242
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.997	-3.704
Saldo onderhoudsactiviteiten	-39.065	-34.946

De onderhoudslasten zijn ca € 3,5 mln hoger dan in 2020 voornamelijk door het planmatig onderhoud dat in lijn met de begroting is uitgevoerd. Daarnaast is mutatieonderhoud gestegen door hogere mutatiekosten per woning (meer mutaties waarbij meer onderhoud nodig is voordat woning weer kan worden verhuurd, en meer interieuronderhoud). Bij klachtenonderhoud zijn de kosten hoger bij reparaties door woningaanpassingen in het kader van Langer Zelfstandig Wonen en een stijging in lekkages aan daken en leidingen.

Onderhoudslasten

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

	2021	2020
Planmatig onderhoud	-20.652	-18.589
Mutatieonderhoud	-4.858	-4.097
Klachtenonderhoud	-4.929	-4.350
Overig onderhoud	0	0
Doorberekend onderhoud	88	121
Totaal onderhoudslasten	-30.351	-26.915

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	-2.287	-2.162
Mutatieonderhoud	-492	-447
Klachtenonderhoud	-645	-558
Doorberekend onderhoud	9	17
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-3.415</u></u>	<u><u>-3.150</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verhuurderheffing	-13.189	-13.034
Onroerendzaakbelasting	-5.772	-5.354
obligolening-bereidstellingsprovisie	-320	0
Verzekeringen	-522	-532
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-352	-344
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-20.155</u></u>	<u><u>-19.264</u></u>

12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengst verkopen projecten	182	0
Bij/Af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>182</u></u>	<u><u>0</u></u>

12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>-206</u></u>	<u><u>0</u></u>

12.3 Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat / de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2021	2020
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.946	13.679
Af: direct toerekenbare kosten	-91	-82
Af: boekwaarde	-9.199	-8.771
Af: toegerekende organisatiekosten	-737	-696
Totaal opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	5.919	4.130
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.432	2.471
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-14
Af: boekwaarde	-905	-1.684
Af: toegerekende organisatiekosten	-91	-86
Totaal opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	428	687

14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-10.592	-1.354
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.110	2.026
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.383	2.437
Terugname afwaardering grondposities	0	1.012
Afgeboekte projectlasten	8	40
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.091	4.161

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Toename marktwaarde	198.381	79.204
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	198.381	79.204

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Toename marktwaarde	23.415	12.360
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	23.415	12.360

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Toename marktwaarde	21.674	10.683
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-312	-182
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-17.295	-8.502
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.067	1.999

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Waardevermindering	0	0
Terugname waardevermindering	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

15.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Beheerdiensten	247	401
Overige bedrijfsopbrengsten	645	162
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u>892</u>	<u>563</u>

15.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toegerekende personeelskosten	-567	-567
Toegerekende overige organisatiekosten	-156	-138
Toegerekende afschrijvingen	-13	-13
Diverse bedrijfskosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	<u>-736</u>	<u>-718</u>

Stichting KleurrijkWonen heeft gedurende het boekjaar geen exploitatiesubsidies ontvangen (2020: geen).

16. Totaal van overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-7.554	0
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	<u>-39</u>	<u>-80</u>
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u>-7.593</u>	<u>-80</u>

17. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2021	2020
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-153	-538
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Subtotaal leefbaarheid	-153	-538
Toegerekende personeelslasten	-1.159	-1.316
Toegerekende overige organisatielasten	-321	-320
Toegerekende afschrijvingslasten	-26	-30
Totaal leefbaarheid	-1.659	-2.204

De lagere kosten voor leefbaarheid worden veroorzaakt door de verlaging van de te betalen woongoudpunten. Dit zorgt voor een eenmalige bate ten gunste van 2021 van € 275.000.

18. Totaal van financiële baten en lasten

18.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u>6</u>	<u>10</u>

18.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	<u>68</u>	<u>78</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>68</u>	<u>78</u>

18.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rentelasten leningen o/g	-16.193	-17.140
Rentelasten rekening-courant	-62	-77
Overige rentelasten	<u>-287</u>	<u>-104</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke lasten	<u>-16.542</u>	<u>-17.321</u>

19. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting 2019	-2.633	-348
Vennootschapsbelasting 2020	-2.059	-3.336
Vennootschapsbelasting 2021	-4.938	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	863	18
Totaal acute belastinglast	-8.767	-3.666

In het boekjaar 2021 is de aangifte 2019 en aangifte 2020 ingediend bij de belastingdienst. Inmiddels zijn met de belastingdienst afspraken gemaakt over de afwikkeling aangiften 2012 tot en met 2018. Deze afwikkeling is in de jaarrekening 2021 verwerkt.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk is 3,6% (2020: 3,0%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	241.510	122.422
Af:		
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-227.163	-94.585
Correctie opbrengst verkopen	-7.057	-5.716
Correctie afschrijvingen	-2.526	-2.182
Correctie rentelasten (dis)agio	-300	-300
Bij:		
Renteaftrekbepierking (ATAD)	7.188	6.440
Correctie 50% agio Vestialening	3.777	0
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	3.091	-5.962
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	1.023	492
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	150	150
Correctie niet aftrekbare saneringsheffing	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Mutatie compensabel verlies	0	-8.534
Belastbaar bedrag	19.693	13.413
	2021	2020
Belastingbedrag 15% resp. 16,5% (over € 395.000 resp. € 200.000)	-65	-33
Belastingbedrag 25,8% resp. 25,0% (over € 19.493.082 resp. € 13.212.697)	-4.873	-3.303
Totaal vennootschapsbelasting verslagjaar	-4.938	-3.336

20. Resultaat uit deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Woningnet NV	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

Transacties met verbonden partijen

In 2021 zijn er geen transacties geweest met de verbonden partijen.

21 Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2021	2020
Gebouwen en huisvesting	130	130
Inventaris	0	1
Vervoermiddelen	81	70
Automatisering	86	103
Leveringen en diensten	0	0
Totaal afschrijvingen	297	304

Personeelsbeloningen

	2021	2020
Lonen en salarissen	9.152	8.800
Sociale lasten	1.410	1.356
Pensioenlasten	1.141	1.436
Overige personeelskosten	-331	60
Totaal personeelsbeloningen	11.372	11.652

Het gemiddeld aantal bij Stichting KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2021	2020
Directie en Audit & Control	2,9	3,8
Strategie & Ontwikkeling	21,5	19,8
Bedrijf	31,2	30,4
Wonen	96,9	94,5
Totaal aantal FTE's	152,5	148,5

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2021	2020
Huisvestingskosten	345	392
Bestuurskosten	110	120
Vervoerskosten	113	122
Inventaris	18	19
Automatiseringskosten	1.834	1.596
Advieskosten	635	431
Kantoorkosten	211	168
Administratiekosten	264	304
Overige organisatiekosten	74	49
Totaal organisatiekosten	3.604	3.201

Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (Deloitte) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de overeengekomen kosten 2021 en het meerwerk, de kosten zijn als volgt te verdelen:

Deloitte Accountants B.V.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Controle van de jaarrekening	157	155
Andere controleopdrachten	6	6
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Saldo honoraria accountantsorganisaties	<u>163</u>	<u>161</u>

Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

T.J. van Dalen

	2021	2020
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	173.225	164.645
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	18.287	23.891
Totaal bezoldiging	<u>191.512</u>	<u>188.536</u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	197.000	189.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

J. van Dam

	2021	2020
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Nvt	directeur- bestuurder
Duur		1/1 – 31/12
Omvang		0,8889
Gewezen topfunctionaris?		Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning		145.682
Belastbare onkostenvergoeding		0
Beloningen betaalbaar op termijn		21.218
Totaal bezoldiging		<u>166.900</u>
Klasse WNT		G
Toepasselijk WNT-maximum		168.002
Motivering overschrijding		nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

C.H.J. van der Luijt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>22.750</u>	<u>14.550</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	22.750	14.550
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	29.550	18.900

H.H. Bröring

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Nvt
Duur	1/1 – 31/12	
<i>Bezoldiging</i>	<u>15.200</u>	
VTW bindende beroepsregels matiging	15.200	
Klasse WNT	G	
Toepasselijk WNT-maximum	19.700	

J. de Leeuw

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>15.200</u>	<u>14.550</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	15.200	14.550
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	19.700	18.900

B.G.M. Moesbergen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>15.200</u>	<u>12.165</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	15.200	12.165
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	19.700	15.801

A.H. van der Vegt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>15.200</u>	<u>12.165</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	15.200	12.165
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	19.700	15.801

D.J. Hol

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Nvt	Voorzitter RvC
Duur		1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		<u>21.800</u>
VTW bindende beroepsregels matiging		21.800
Klasse WNT		G
Toepasselijk WNT-maximum		28.350

H.F. Vos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Nvt	Lid RvC
Duur		1/1 – 28/02
<i>Bezoldiging</i>		<u>2.385</u>
VTW bindende beroepsregels matiging		2.385
Klasse WNT		G
Toepasselijk WNT-maximum		3.047

Uikeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

J. van Dam

	2021	2020
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Nvt	directeur- bestuurder
Omvang		0,8889
Jaar waarin het dienstverband is beëindigd		2020
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband		10.822
Toepasselijk WNT-maximum		66.750
Motivering overschrijding		Nvt

DAEB en niet-DAEB gegevens**Balans DAEB per 31 december 2021***(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000*

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.077.514	1.851.818
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	122.878	107.443
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.909	8.649
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.211.301	1.967.910
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	864	950
Totaal van materiële vaste activa	864	950
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	224.762	195.723
Vorderingen op groepsmaatschappijen	70.201	73.761
Latente belastingvorderingen	5.597	5.696
Lening u/g	513	614
Totaal van financiële vaste activa	301.073	275.794
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	2.513.238	2.244.654
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.310	3.451
Totaal voorraden	3.310	3.451
Vorderingen		
Huurdebiteuren	509	591
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.494	6.584
Latente belastingvorderingen	868	0
Overige vorderingen	455	21
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	7.024	0
Overlopende activa	570	572
Totaal vorderingen	15.920	7.768
Liquide middelen	0	4.311
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	19.230	15.530
TOTAAL ACTIVA	2.532.468	2.260.184

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	1.539.300	1.310.803
Overige reserves	316.612	313.661
Totaal eigen vermogen	1.855.912	1.624.464
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.253	5.390
Overige voorzieningen	129	171
Totaal voorzieningen	9.382	5.561
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	9.348	10.139
Schulden aan banken	494.793	463.475
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	114.885	102.539
Overige schulden	171	547
Totaal langlopende schulden	619.197	576.700
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	791	772
Schulden aan banken	27.785	31.610
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.911	5.143
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.045	4.092
Overige schulden	163	323
Overlopende passiva	10.282	11.519
Totaal kortlopende schulden	47.977	53.459
TOTAAL PASSIVA	2.532.468	2.260.184

Balans Niet-DAEB per 31 december 2021*(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000*

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	282.244	263.127
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.661	52.226
Totaal vastgoedbeleggingen	341.905	315.353
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	107	117
Totaal materiële vaste activa	107	117
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	6	7
Latente belastingvorderingen	692	704
Leningen u/g	59	82
Totaal financiële vaste activa	757	793
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	342.769	316.263
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	138	0
Overige voorraden	5.651	5.651
Totaal voorraden	5.789	5.651
Vorderingen		
Huurdebiteuren	46	42
Latente belastingvorderingen	107	0
Vordering terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	868	
Overige vorderingen	2.153	1.361
Overlopende activa	32	35
Totaal vorderingen	3.206	1.438
Liquide middelen	7.778	4.639
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	16.773	11.728
TOTAAL ACTIVA	359.542	327.991

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	181.309	155.494
Overige reserves	<u>43.453</u>	<u>40.228</u>
Totaal eigen vermogen	224.762	195.722
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	<u>10</u>	<u>15</u>
Totaal voorzieningen	10	15
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56.792	50.501
Schulden aan groepsmaatschappijen	70.201	73.761
Overige schulden	<u>47</u>	<u>93</u>
Totaal langlopende schulden	127.040	124.355
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	641	595
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.494	6.584
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	381	506
Overige schulden	20	3
Overlopende passiva	<u>194</u>	<u>211</u>
Totaal kortlopende schulden	7.730	7.899
TOTAAL PASSIVA	<u>359.542</u>	<u>327.991</u>

Winst- en verliesrekening DAEB over 2021

in euro's x 1.000

	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	90.237	88.687
Opbrengsten servicecontracten	2.730	2.638
Lasten servicecontracten	-2.998	-2.856
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.411	-6.818
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.067	-31.242
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-18.347	-17.481
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.144	32.928
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.946	13.679
Toegerekende organisatiekosten	-737	-696
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.290	-8.853
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.919	4.130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.091	3.148
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	196.782	79.204
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.119	1.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	196.810	83.764
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	799	620
Kosten overige activiteiten	-656	-639
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	143	-19
Overige organisatiekosten	-7.589	-71
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.479	-1.968
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	5	9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.781	2.926
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.526	-17.321
Totaal van financiële baten en lasten	-13.740	-14.386

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	210.208	104.378
Belastingen	-7.803	-3.263
Resultaat uit deelnemingen	<u>29.043</u>	<u>17.641</u>
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	<u>231.448</u>	<u>118.756</u>

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021

in euro's x 1.000

	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	13.101	12.915
Opbrengsten servicecontracten	240	237
Lasten servicecontracten	-100	-267
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-897	-903
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.997	-3.704
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.808	-1.783
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.539	6.495
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	182	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-206	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-24	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.327	5.435
Toegerekende organisatiekosten	-91	-86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.208	-4.662
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.028	687
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	1.013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.414	12.360
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	948	587
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.362	13.960
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	93	73
Kosten overige activiteiten	-79	-79
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	14	-6
Overige organisatiekosten	-4	-9
Kosten omtrent leefbaarheid	-180	-236

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	1	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68	65
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.796	-2.913
Totaal van financiële baten en lasten	-2.728	-2.847
 TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	 30.007	 18.045
 Belastingen	 -964	 -403
Resultaat uit deelnemingen	0	0
 TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	 29.043	 17.642

Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2021

in euro's x 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	90.164	88.855
Vergoedingen	2.807	2.746
Overige bedrijfsontvangsten	244	655
Ontvangen interest	2.710	2.913
Saldo ingaande kasstroom	95.925	95.169
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-10.782	-10.852
Onderhoudsuitgaven	-28.952	-25.978
Overige bedrijfsuitgaven	-13.831	-11.677
Betaalde interest	-18.262	-17.155
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-12.191	-11.989
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-473	-452
Vennootschapsbelasting	-14.827	-3.634
Saldo uitgaande kasstroom	-99.318	-81.737
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-3.393	13.433
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.409	14.436
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.810	4.565
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	20.219	19.001
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-27.973	-31.457
Verbeteruitgaven	-6.653	-2.304
Aankoop	-5.984	-8.378
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.063	-4.294
Investerings overig	-154	-163
Totaal van verwervingen van MVA	-43.827	-46.596

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	-5
Verstrekken interne lening	3.560	3.527
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>3.560</u>	<u>3.522</u>
 TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	 -20.048	 -24.073
 FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	85.862	48.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-69.740	-34.682
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
 TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	 16.122	 13.318
 TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	 <u>-7.319</u>	 <u>2.679</u>
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 4.311	 1.632
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>-3.008</u>	<u>4.311</u>
	<u>-7.319</u>	<u>2.679</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2021

in euro's x 1.000

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	13.074	12.881
Vergoedingen	257	255
Overige bedrijfsontvangsten	28	24
Ontvangen interest	0	17
Saldo ingaande kasstroom	13.359	13.177
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.333	-1.341
Onderhoudsuitgaven	-2.808	-2.621
Overige bedrijfsuitgaven	-1.774	-2.160
Betaalde interest	-2.974	-2.913
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-998	-1.045
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-54	-40
Vennootschapsbelasting	-1.833	-449
Saldo uitgaande kasstroom	-11.774	-10.569
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.585	2.608
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.239	6.896
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	891	948
Verkoopontvangsten nieuwbouw	182	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	9.312	7.844
Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-538	-440
Nieuwbouw verkoop	-186	0
Aankoop	-1.963	-6.958
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.494	-1.126
Investerings overig	-17	0
Totaal van verwervingen van MVA	-4.198	-8.524
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	5.114	-680

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	<u>-3.560</u>	<u>-3.527</u>
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.560	-3.527
 AFNAME LIQUIDE MIDDELEN	 <u>3.139</u>	 <u>-1.600</u>
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 4.639	 6.239
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>7.778</u>	<u>4.639</u>
	<u>3.139</u>	<u>-1.600</u>

5 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:

Tiel, 29 april 2022

was getekend:

T.J. van Dalen

Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Tiel, 29 april 2022

was getekend:

C.H.J. van der Luijt

Voorzitter

was getekend:

H.H. Bröring

Lid

was getekend:

J.B.J.M. de Leeuw

Lid

was getekend:

B.G.M. Moesbergen

Lid

was getekend:

A.H. van der Vegt

Lid



6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting KleurrijkWonen.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting KleurrijkWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 55,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting KleurrijkWonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting KleurrijkWonen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de teamleider en adviseur Planning en Control, de adviseur Audit en Control en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting KleurrijkWonen door inlichtingen in te winnen bij de teamleider en adviseur Planning en Control, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de adviseur Audit en Control uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting KleurrijkWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5.3. "Financiële Kengetallen" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting KleurrijkWonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2,36 miljard wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting KleurrijkWonen. Stichting KleurrijkWonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 111 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting KleurrijkWonen. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting KleurrijkWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 128 tot en met 131 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting KleurrijkWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 113 en 114 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting KleurrijkWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting KleurrijkWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 113 en 114 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2008 benoemd als accountant van Stichting KleurrijkWonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 29 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

