

# Creatief met afstand

JAARSTUKKEN 2021



## Inhoud

<b>Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag .....</b>	<b>3</b>
1. Voorwoord.....	4
2. Vryleve in control .....	5
3. Verslag directeur-bestuurder .....	6
4. Ambities Wonen .....	13
5. Ambities Vastgoed.....	21
6. Ambities Financiën .....	28
7. Ambities Bedrijfsvoering .....	29
8. Risicomanagement .....	31
9. Verklaring van het bestuur .....	33
10. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	34
11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT) .....	42
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>44</b>
12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december .....	45
12.2 Functionele winst- en verliesrekening .....	46
12.3 Kastroomoverzicht (directe methode).....	47
12.4 Waarderingsgrondslagen jaarrekening .....	48
12.5 Toelichting op de balans per 31 december .....	61
12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	68
12.7 Overige gegevens .....	76
12.8 Controle verklaring.....	77
Bijlage 1; kengetallen .....	80
Bijlage 2; Afkortingen .....	81

## **Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag**

## 1. Voorwoord

‘Houd 1,5 meter afstand’ een opdracht/verzoek die in 2021 niet vergeten kon worden. Bij elke nieuwsuiting, persconferentie of berichtgeving was deze tekst te horen of te lezen. Afstand houden klinkt simpel, maar was niet altijd even makkelijk in de praktijk. Een huurder bezoeken om een reparatie uit te voeren, het regelen van een woningtoewijzing of het in ontvangst nemen van een contante huurbetaling wordt opeens een stuk lastiger als je rekening moet houden met deze 1,5 meter. Gelukkig waren onze medewerkers, onze huurders en voor ons actieve bedrijven creatief in het bedenken van oplossingen. Ik vind het bijzonder hoe we met elkaar in staat geweest zijn om met de beperkende maatregelen met elkaar die dingen te doen die nodig waren.

Het werk is ‘gewoon’ doorgegaan. In dit jaarverslag kunt u lezen waar we het dan over hebben. Niet alles wat we wilden doen is gelukt en dat had inderdaad vaak te maken met die beperkende maatregelen. U moet dan denken aan het bezoeken van onze oudere huurders om te bespreken of het met simpele ingrepen mogelijk is het wonen voor hen aangenamer te maken, maar ook aan gezamenlijke activiteiten die we van plan waren te doen met de Huurders Belangen Vereniging (HBV).

In 2021 is de woningnood een duidelijk thema geworden. Het heeft (te) lang geduurd voordat de signalen uit de praktijk serieus genomen werden. Nu beseffen alle direct betrokken partijen dat er echt gewerkt moet worden aan een versnelling van nieuwbouw en het zoeken naar creatieve oplossingen in de bestaande bouw. Ik hoop dat we met de gemeente en de andere twee in Zevenaar actieve corporaties Baston Wonen en Plavei daadwerkelijk in staat zullen zijn om de gesprekken in 2021 om te zetten in bouwen in 2022.

Het werken op afstand had ook zo zijn voordelen. Voor ons gaf het de mogelijkheid om op een veel efficiëntere manier ons kantoor aan te pakken. Verouderde installaties, zoals het ventilatiesysteem en de 28 jaar oude brandmeldinstallatie, moesten vervangen worden. Dusdanig ingrijpende maatregelen dat we besloten hebben om in dit traject het pand energieneutraal te maken en de inrichting ook weer van deze tijd te maken. Het resultaat is geslaagd en de medewerkers hebben weer een fijne werkplek gekregen.

Er is veel gebeurd in 2021. Ook veel in samenwerking met anderen. Met elkaar waren we in staat creatief te zijn met afstand. Die creativiteit zullen we ook in 2022 nog zeker nodig hebben. Ik wil een ieder die hierin heeft bijgedragen hartelijk bedanken. Samen is het gelukt om datgene te doen wat onze huurders van ons mochten verwachten!

Lobith, 1 juni 2022

Dirk Hoogland  
Directeur-bestuurder

## 2. Vryleve in control

Vryleve werkt hard om bij haar werkzaamheden in control te zijn en te blijven. Dat de in een jaar geplande activiteiten ook daadwerkelijk plaats vinden en dat dit gebeurt in lijn met de vastgestelde begrotingen.

Wij hebben ons eigen beeld hierover. Gelukkig hoort bij het systeem waarbinnen we werken ook externe controles, uitgevoerd door partijen die er echt objectief in staan. Jaarlijks gebeurt dit door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en natuurlijk door onze accountant. In 2022 wordt de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd.

‘Share Impact’ onze accountant verstrekte ons eind 2021 haar Managementletter Interimcontrole 2021 (ML). In deze ML rapporteerden zij ons of er vanuit hun natuurlijke adviesfunctie nog verbeterpunten zijn voor onze interne beheersing en de financiële bedrijfsvoering van Vryleve. Op basis van de interim controle zijn geen nieuwe verbeterpunten benoemd.

Verbeterpunten die in 2020 door de accountant benoemd zijn en waar we nog mee bezig zijn betreffen:

- het aanscherpen van enkele interne controles en de vastlegging daarvan
- het verder verbeteren van een veilig gebruik van ons geautomatiseerd bedrijfssysteem
- het beschrijven/vastleggen van analyses en getroffen maatregelen met betrekking tot het risicomanagement.

Het WSW geeft in haar beoordeling aan dat het risicoprofiel van Vryleve vergelijkbaar is gebleven aan het profiel van 2020. Omdat ons risicoprofiel ten opzichte van het sectorgemiddelde iets hoger ligt spreekt het WSW wel van een licht verhoogd risicoprofiel. Dit wordt met name veroorzaakt door een bovengemiddelde score op de financial risks (met name vanwege onze relatief hoge leningenportefeuille).

Het AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW, waarbij de AW zich met name richt op de Governance van de corporatie. Eind 2021 hebben we de rechtmatigheidsbrief over het verslagjaar 2020 ontvangen. Hierin wordt o.a. aangegeven dat Vryleve voldoet aan de criteria voor staatssteun, er geen sprake is van overcompensatie én dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

De drie externe ‘controles’ geven dus een positief beeld terug. Natuurlijk en dat is ook goed zijn er enkele verbeter- en/of aandachtspunten benoemd. Deze gaan we in 2022 ook zeker oppakken en de uitvoering daarvan bewaken.

### 3. Verslag directeur-bestuurder

Het jaar 2021 was een bijzonder jaar. Het gehele jaar hebben we te maken gehad met beperkende maatregelen ten behoeve van het tegengaan van verspreiding van het corona virus. Een situatie die we al kenden vanuit 2020, maar waarvan we verwacht hadden dat deze in de loop van 2021 wel genormaliseerd zou zijn.

Ondanks de geldende maatregelen heeft Vryleve in 2021 haar koers vervolgd. Een koers die gericht is op het aanbieden van voldoende, betaalbare woningen, het goed onderhouden van ons bezit en het zo minimaal mogelijk houden van de jaarlijkse huurverhoging.

#### De Coronacrisis

De in 2020 opgedane ervaringen hebben ons zeker geholpen om ons werk ook in 2021 goed te doen. We kenden geen opstart problemen en wisten soepel in te spelen op de veranderde maatregelen, de scenario's lagen al klaar. Ook in het verslagjaar werden de medewerkers na een persconferentie geïnformeerd over wat hetgeen gezegd was, en wat dit betekende voor het dagelijks functioneren. Een dagelijks functioneren wat ondanks de beperkingen weer goed is verlopen. Wel was merkbaar, zeker in de periode van de verbouwing van het kantoor waardoor we elkaar bijna helemaal niet zagen, dat onderlinge irritaties wat toenamen en de extra e-mails als vervelend en werkdruk verhogend ervaren werden.

Het nieuwe werken, zoals we dat voor ogen hadden, hebben we slechts een zeer korte periode ( van eind september tot begin november) tot uitvoer kunnen brengen. Een periode die een verademing was voor de medewerkers. Jammer dat het van korte duur was. Daarna werd, net als in de hele samenleving, de acceptatie van de beperkingen nog lastiger dan in de periode daarvoor.

#### Het bestuur

Sinds 1 juni 2009 is Dirk Hoogland bestuurder van de stichting. Naast deze functie is hij eigenaar van A&D interim B.V. Dit is een stamrecht B.V. waarin verder geen activiteiten worden ontplooid. De bestuurder vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

- secretaris van de Koninklijke Schaakbond (vanaf mei 2020)
- voorzitter van het organisatiebestuur van het Open Nederlands Kampioenschap Schaken
- bestuurslid van de Liemerse Uitdaging

Nevenfuncties die allen niet in strijd zijn met de belangen van Vryleve.

#### De organisatie

We zijn het verslagjaar begonnen met een team van 21 personen (17,4 volledige werkplekken (FTE)). Hierin zat 0,88 FTE ten behoeve van vervanging van een medewerkster in verband met zwangerschapsverlof. Een vervanging die beëindigd is per 1 maart 2021. In 2021 hebben er diverse personele mutaties plaatsgevonden:

- in maart is de arbeidsovereenkomst met één medewerkster met wederzijds goedvinden ontbonden vanwege persoonlijke omstandigheden. De betreffende werkzaamheden worden voortaan uitbesteed.
- De coördinator Woondiensten heeft een nieuwe uitdaging gevonden en ontslag genomen. Vanuit de afdeling kon deze vacature ingevuld worden. De nieuw ontstane vacature wordt per 1 februari 2022 ook intern opgevuld en wel vanuit de afdeling Financiën
- De uren van de part time medewerker Financien wordt voorlopig intern in de afdeling opgevangen. Gelijkzeitig met de aanvulling welke nodig is in verband met het toekomstig vertrek van de Controller wordt in 2022 de formatie opnieuw beoordeeld.
- Een medewerker Vastgoed is eind 2021 met pensioen gegaan. Onder andere ten behoeve van een goede kennisoverdracht is zijn opvolger al gestart per 1 februari 2021.
- De Transitie manager heeft vanwege het vinden van een functie elders zijn arbeidsovereenkomst opgezegd per 1 januari 2022. Zijn werk zal in het vervolg plaatsvinden

op de afdeling Vastgoed. Op welke wijze en wat dit betekent voor de invulling van de vacature zal begin 2022 uitgewerkt worden.

- Twee werknemers hebben in 2021 gebruik gemaakt van het generatiepact (80-90-100)

Als gevolg van de mutaties bestond de formatie ultimo 2021 uit 14,9 FTE (gewogen gemiddelde hele jaar 16,6 FTE).

Het ziekteverzuimpercentage voor 2021 kwam uit op 1,92% en was als volgt onderverdeeld:

- kort verzuim: 0,15 %
- middel verzuim: 0,70 %
- lang verzuim: 1,07 %

In totaal betrof het 8 ziekteverzuimmeldingen, gedaan door 7 personen.

### **Samenwerking**

Samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor corporaties. Gezien dezelfde primaire doelstellingen en de gemaakte afspraken op sectorniveau hebben we te maken met dezelfde taken, opdrachten, uitdagingen en problemen. We kennen niet de concurrentie zoals in het bedrijfsleven, dus alle reden om gezamenlijk aan de slag te gaan, kennis te delen en elkaar op de hoogte te houden. Vryleve maakte in 2021 onderdeel uit van twee samenwerkingsverbanden: Woonkr8 en Kan-Oost.

#### Woonkr8

Alle in ons werkgebied actieve corporaties maken hier deel van uit. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is dat corporaties die iets gezamenlijk willen opzetten/uitzoeken/uitvoeren hiertoe een coalitie vormen. Deelname is vrijwillig, later instappen kan altijd. Enkele voorbeelden van gevormde coalities zijn "Passend toewijzen", "Collectieve woonvormen", "Woonruimteverdeling" en "arbeidsmobiliteit".

Wij maken deel uit van de coalitie "arbeidsmobiliteit" en houden ons, mede via de andere samenwerkingsverbanden, op de hoogte van de ontwikkelingen bij de andere coalities.

In 2021 is binnen Woonkr8 veel tijd gestopt in het inzichtelijk maken wat het beeld is van 'opgaven en middelen' in ons werkgebied.

#### Kan-Oost

Dit samenwerkingsverband bestaat uit de in de Liemers actieve corporaties Woonservice IJsselland (Doesburg), Plavei (o.a. Zevenaar), Baston Wonen (Zevenaar) en Vryleve. In het verslagjaar hebben we digitaal toch ons vergaderschema aan kunnen houden. Onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen zijn o.a.:

- activiteiten Woonkr8
- samenwerkingskansen
- het reddingsplan Vestia
- verzakkingen
- de stand van zaken van de verschillende werkgroepen

De drie in Zevenaar actieve corporatie hebben een apart overleg waarin zij de Zevenaar-specifieke zaken met elkaar bespreken. In 2021 ging het o.a. over:

- de prestatieafspraken
- het rapport Companen
- statushouders
- de gemeenteraadsverkiezingen 2022
- de gezamenlijke duurzaamheidsgesprekken met de wethouder

## De Gemeente

Een belangrijk onderdeel in de samenwerking met de gemeente zijn de jaarlijkse prestatieafspraken. We zijn trots op wat we met elkaar bereikt hebben, maar zien ook de verbeterpunten op inhoud en proces. De evaluatie van het proces rondom de prestatieafspraken 2022 heeft de volgende aandachtspunten opgeleverd:

- We zetten stappen in de goede richting op de verschillende gebieden, maar soms realiseren we niet de geformuleerde prestatieafspraken. We gaan ons nu meer focussen op de gemaakte afspraak. De oorzaak kan soms een ontwikkeling zijn waar we geen of beperkte invloed op hebben. Bij het formuleren van prestatieafspraken proberen we hier rekening mee te houden.
- In de werkgroep wordt de samenwerking als gelijkwaardig en zeer prettig ervaren. De communicatie verloopt goed, ook via Teams.
- Door middel van het inhoudelijk behandelen van thema's zoals uitleg over de aanvraag omgevingsvergunning en wonen & zorg professionaliseren we de samenwerking.
- Aandacht voor de gezamenlijkheid, concreetheid en meetbaarheid bij het formuleren en vastleggen van de afspraken

Het navolgend overzicht geeft de voor Vryleve belangrijkste prestatieafspraken weer. Dit overzicht maakt deel uit van de standaardrapportage die besproken werd in de vergaderingen van de RvC.

Nr.	Prestatie	Verantw.	Stand
2.1	Uitvoering nieuwe woningprojecten sociale huur		
2.1.1	Vierkenshof: afronding realisatie 12 soc. huurwoningen	Vryleve	
2.1.2	Waaijkackers: voorbereiding bouw sociale huurwoningen	Vryleve	
2.2	Afstemmen van plannen en opstellen verdere aanpak als het gaat om bestaande woningen en de woonomgeving	Gemeente	
2.3	Periodiek overleg werkgroep verzakkingen	Gemeente	
3.1.	Afronden evaluatie maatregelen jongeren	Corporaties	Gereed
3.2	Uitwerken juridische mogelijkheden voorrang verstrekking t.b.v doorstroming	Huurdersverenigingen	
4.1	In beeld brengen huidige afspraken en betrokken organisatie mb.t. uitstroom beschermd wonen	Gemeente	
4.3	Een periodiek, gestructureerd overleg van alle partijen wonen, welzijn en zorg	Gemeente	
5.1	Eens per kwartaal overleg duurzaamheid	Gemeente	Gebeurd
5.4	Routekaart invoering circulair bouwen	Corporaties en gemeente	
6.1	Werkafspraken maken over de rollen bij wijkschouw en buurtgerichte aanpak	Huurdersvereniging resp. gemeente	
6.2	Werkafspraken over hoe om te gaan bij calamiteiten	Gemeente	

Rood niet gereed in 2021, geel onderhanden maar niet afgerond, groen afgerond.

Het bestuurlijk overleg met de wethouder heeft gelukkig niet te lijden gehad van de situatie. Het is ons weliswaar niet gelukt om de reguliere vier vergaderingen met elkaar te hebben, maar onderling overleg is er zeker geweest en wat nog belangrijker was, dat we elkaar makkelijk konden vinden als de situatie daar om vroeg. Aan de orde zijn onder andere geweest:

- Huisvesten statushouders
- Nieuwbouw (locaties en mogelijkheden tot versnelling)
- De prestatieafspraken

### **De Huurders Belangen Vereniging (HBV)**

Het contact met de HBV is en blijft intensief op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau vindt er maandelijks informeel overleg plaats tussen de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve waarin actualiteiten besproken worden, kennis wordt gedeeld en adviezen worden gegeven met betrekking tot het opzetten van een goede organisatie als HBV.

Daarnaast is er in het kader van de voortgang en totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken ook intensief contact geweest tussen betrokkenen van de HBV en Vryleve.

Onderwerpen die in deze bijeenkomsten tussen de voorzitter en de bestuurder aan de orde kwamen waren o.a.:

- de voortgang van de beoogde acties van de HBV (al dan niet in samenwerking met Vryleve)
- verzakkingsproblematiek De Vaargeul
- Klachtenafhandeling
- Actualisatie van ons huurbeleid
- activiteiten m.b.t. duurzaamheid/klimaatmaatregelen
- advisering m.b.t. Entree
- Pilot Kanaalstraat

Hierbij is het fijn om geregeld te vernemen dat de ondersteuning, zoals het notuleren van vergaderingen en het delen van kennis, zeer op prijs gesteld wordt. Dit geldt zeker ook voor de wijze waarop we hen ondersteunen/faciliteren bij de werkzaamheden met betrekking tot de prestatieafspraken.

### **Vryleve als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemer (MVO)**

In ISO 26000, de richtlijn voor MVO, wordt MVO gezien als de bereidheid van een organisatie om verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen van haar activiteiten en beslissingen op de mens, milieu en maatschappij en daar verantwoording over af te leggen.

Het recht op huisvesting is opgenomen in de Grondwet. De wijze waarop de mens is gehuisvest speelt een belangrijke rol in het welzijn van de mens. Als corporatie is het huisvesten van mensen één van de primaire taken. Al onze werkzaamheden en beslissingen hebben met het huisvesten van onze huurders te maken.

Als Verantwoord Ondernemer moet het nadenken over de effecten van ons handelen voor het milieu een vast onderdeel zijn in onze keuzevorming. Dit kan grote en kleine onderwerpen betreffen. Het gaat over de verbouwing van het kantoorpand, het standaard meer thuiswerken, maar ook over materiaalgebruik en maatregelen om het gasloos en energieneutraal krijgen van onze woningen in 2050.

Vryleve maakt duidelijk onderdeel uit van de maatschappij. Dat onze omgeving Vryleve ziet als een maatschappelijk betrokken ondernemer blijkt wel uit de uitnodigingen die we ontvangen. Dan gaat het bijvoorbeeld om bijeenkomsten georganiseerd door gemeente of zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook mee te denken over nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid of dorpsontwikkeling. Helaas moeten we wel constateren dat de duur van de beperkende maatregelen wel een negatief effect heeft gehad op het initiëren van nieuwe activiteiten.

## Inzet middelen

In 2020 zijn de huuropbrengsten licht gestegen tot 10,7 mio. In totaliteit bedroeg de omzet (excl verkopen) ongeveer 11,1 mio. De totaal uitgaande gelden ten behoeve van de operationele activiteiten (onderhoud, rente, belastingen en salarissen) bedroeg 7,8 mio. Dit betekent dat we operationeel gezien 3,3 mio meer ontvangen hebben dan uitgegeven.

Een gezonde basis die we ook nodig hebben. We willen niet alleen de schuldenlast verder terug dringen, maar we willen ook nieuwbouw realiseren en tijdig kunnen starten met de transitie van ons bestaand bezit naar energie-neutrale woningen. Het resultaat in 2021 laat zien, net als in de voorgaande jaren, dat ons financieel beleid op orde is. Een beleid wat we ook niet gaan veranderen.

De gerealiseerde waarden van de verschillende parameters ultimo 2020 bevestigen dit beeld:

• Interest Coverage Ratio	2,28	norm >1,4
• Loan to Value	0,40	norm < 0,85
• Solvabiliteit	69,2 %	norm > 15 %
• Dekkingsratio	30.8 %	norm < 70 %

De uitkomsten hebben ons niet verrast. Net als voorgaande jaren zijn we in staat gebleken een realistisch jaarplan en bijbehorende begroting op te stellen. Ons jaarplan hebben we voor zover mogelijk uitgevoerd. Het verschil in resultaat tussen begroting en realisatie (26,4 mio) wordt dan ook voor het grootste gedeelte (26,0 mio) veroorzaakt door wijziging in de waardeverandering van ons bezit en aanpassing van de vennootschapsbelasting.

De Interest Coverage Ratio is toegenomen van 2,19 in 2020 naar 2,28 in 2021. De toename wordt met name veroorzaakt door een afname van de rentelasten bij een nagenoeg gelijkblijvende kasstroom uit operationele activiteiten. De indicator geeft aan in hoeverre je met je operationele kasstromen in staat bent om je rentelasten te betalen.

De Loan to Value is afgenomen van 0,50 naar 0,40. De indicator geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het bezit en de hoogte van de leningen van de corporatie.

De norm van het WSW is aangepast op maximaal 0,85. De beleidswaarde is een directe afgeleide van de marktwaarde waarbij huur, onderhoud en beheerskosten volgens de eigen kasstromen van de corporatie bepaald worden.

De beleidswaarde in 2021 is 27,9 mio hoger dan de beleidswaarde in 2020. Door een lagere schuldenlast (0,6 mio) en een hogere beleidswaarde is de loan to value per saldo duidelijk lager dan in 2020.

De solvabiliteit is bepaald op basis van de verhoudingen tussen het eigen- en vreemd vermogen zoals weergegeven in de balans.

De dekkingsratio is bepaald op basis van de verhouding tussen de meest recente WOZ-waarde en de lening portefeuille.

Gezien de resultaten van ons financieel beleid, de mate waarin we als organisatie 'in control' zijn geven ons alle vertrouwen dat we borging zullen krijgen voor onze financieringsbehoefte ten behoeve van onze volkshuisvestelijk opgaven in de komende jaren.

In de jaarrekening is te lezen dat we beschikken over een aanzienlijke herwaarderingsreserve per 31 december 2021 van 136,3 mio (2020 112,4 mio). De reserve is als gevolg van een toename van de marktwaarde van het bezit in exploitatie ten opzichte van het jaar 2020. In principe kan deze reserve vrijkomen bij verkoop of sloop van het betreffende vastgoed en de hoogte wordt beïnvloedt door de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het algemeen beleid van Vryleve is gericht op langdurige verhuur van het vastgoed, en zeer kleinschalige verkoop. In het huidige Strategisch Voorraad Beheer zijn in de komende jaren nog geen sloopplannen opgenomen behalve voor 11 woningen waarbij dat door verzakking noodzakelijk is.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het “Handboek modelmatig waarden” bepaald en voldoet daarmee aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen. Als gevolg hiervan heeft de herwaarderingsreserve voor het overgrote deel een permanent karakter. In de jaarrekening is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet DAEB. Deze verdeling heeft betrekking op woningen welke bij de laatste toewijzing verhuurd worden onder (DAEB) of boven (niet DAEB) de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Onder het niet DAEB-gedeelte zijn ook het verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeervoorzieningen opgenomen.

In de jaarrekening is de waarde van het verhuurde bezit gewaardeerd tegen marktwaarde en is bepaald op € 217,2 mio. Deze marktwaarde is gebaseerd op een mix van huur- en verkoopwaarde. Op complex niveau wordt bepaald welke waarde de hoogste is en deze wordt opgenomen:

- De huurwaarde is gebaseerd op de kasstromen van de komende vijftien jaar vermeerderd met een eindwaarde. De parameters voor de kasstromen zijn daarbij landelijk bepaald waarbij er regionale/provinciale aanpassingen plaats vinden.
- De verkoopwaarde is een afgeleide van de WOZ-waarde van het bezit aangepast met kosten welke noodzakelijk zijn om te verkopen.

Een belangrijke factor in de keuze tussen verkoop en huur is de mutatiegraad van een complex omdat ervan uitgegaan wordt dat je alleen kunt verkopen als een woning muteert. Er is in dit rekenkundig model geen rekening gehouden met verkoop aan zittende huurders.

De waarde van het bezit einde verslagjaar is met 14,1% toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. De stijging wordt met name veroorzaakt door toename van de leegwaarde en verlaging van de disconteringsvoet.

De beleidswaarde van het bezit einde verslagjaar is met 20,5% toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. De belangrijkste reden hiervan is de verhoging van de eindwaarde met 27,2 miljoen als gevolg van verlaging van de disconteringsvoet en verhoging van de leegwaarde.

De actuele waarde van het bezit, uitgaande van de aanslag onroerend zaakbelasting in 2021 (waarde peildatum 1-1-2020) bedroeg 228,0 mio (2020 203,0 mio).

Het bestuur van Vryleve heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de beleidswaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 60,9 miljoen. Dit impliceert dat circa 37% van het totale eigen vermogen (2020 41%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de kasstromen waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn de uitgaven welke Vryleve moet doen in het kader van duurzaamheid niet opgenomen, reden hiervoor is dat investeringen niet meegenomen worden (uiteraard zijn deze uitgaven/investeringen wel in de meerjarenbegroting verwerkt). Deze investeringen hebben omdat zij nagenoeg geen inkomsten genereren een materieel effect op de kasstromen van de komende jaren en dus op het niet realiseerbaar gedeelte van de herwaardering.

Er is in verband met de onzekerheid van realisatie en de zeer lange termijn waarop realisatie kan plaats vinden geen latente belastingverplichting gevormd voor het bezit. In totaliteit is de fiscale boekwaarde van het bezit 35 miljoen lager dan de marktwaarde.

De doelstelling van Vryleve is de haar, door de huurders, beschikbaar gestelde middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Voor zover wij zelf de regie hebben over de uitgaven doen wij dit ook.

Tegelijkertijd is het helaas een hard gegeven dat onze regierol steeds kleiner wordt. De bestemming van de beschikbare middelen wordt steeds meer direct of indirect bepaald door de regelgeving.

## 4. Ambities Wonen

Vier belangrijke taakvelden die horen bij het werkterrein van Vryleve hebben betrekking op het wonen en zullen dus in dit hoofdstuk aan de orde komen. Deze vier zijn:

1. Het passend huisvesten van de primaire doelgroep
2. Het betrekken van bewoners
3. Het tot stand brengen van huisvesting voor personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben (wonen en zorg)
4. Het bijdragen aan de leefbaarheid

### 4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

1. Passend huisvesten
2. Keuze werkwijze aanbieden woningen
3. Gemiddelde huurverhoging van 0,2 % onder inflatie realiseren

#### 1. Passend huisvesten

De Woningwet schrijft voor dat Vryleve een passende woning moet toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (op basis van hun inkomen).

Een passende woning in 2020 is voor 1 en 2 persoonshuishoudens een woning met een huurprijs lager dan € 619,01. Voor 3 of meer persoonshuishoudens moet de huurprijs lager dan € 663,40 zijn. Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Naast deze grenzen voor de huurprijs is het inkomen van belang om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Hieronder is in het kort weergegeven welke inkomensgrenzen er gelden voor de huurtoeslag.

Huishoudens komen in aanmerking voor huurtoeslag indien:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1 persoonshuishoudens         | maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 23.725,- |
| 2 of meer persoonshuishoudens | maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 32.200,- |

De balans is opgemaakt voor wat betreft de toewijzingen die Vryleve heeft gedaan van januari t/m december 2021. Een vergelijk tussen de gerealiseerde percentages en de vereiste percentages leert dat het passend toewijzen geheel conform de wettelijke en regionale vereisten is geschied.

Wettelijke of regionale vereisten	Gerealiseerd
Passend toewijzen <i>95% moet passend toegewezen worden</i>	100%
Staatssteun regel <i>Min. 80% verhuurd aan inkomens &lt; € 40.024,00</i> <i>Max. 10% verhuurd aan inkomens &gt; € 40.024.01 - € 44.655</i> <i>Max. 10% bijzondere verhuringen</i>	92% 4,6% 3,4%
Maatwerk <i>Max. 20% van het totaal vrijkomende woningaanbod mag afwijkend worden toegewezen.</i>	9,9%
Loting <i>13%-17% van het totaal vrijkomende woningaanbod moet via het lotingsmodel worden aangeboden.</i>	15%

In dit onderdeel van het jaarverslag geven we inzicht in statistische informatie rondom de mutaties die in 2021 hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ingegaan op verhuisbewegingen, leeftijden, inkomen en het gehanteerde lotingsmodel.

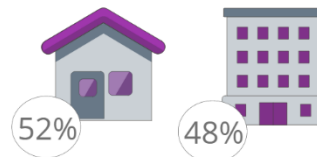
### A. Mutaties

Om ervoor te zorgen dat de verschillende afdelingen binnen Vryleve met dezelfde cijfers en aantallen werken, is afgesproken welke uitgangspunten worden gebruikt voor de definitie van een mutatie.

- De einddatum van het huurcontract is bepalend voor het jaar waarin de mutatie valt. Het jaar waarin de woning leegkomt is het jaar waarin de mutatie valt.
- Een woningruil wordt *wel* als mutatie beschouwd.
- De eerste verhuring van een nieuwbouwwoning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een aangekochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een verkochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Mutatie van een winkel-/bedrijfsruimte wordt niet meegeteld in dit overzicht.
- Een woning die leeg komt vanwege sloop, wordt *niet* als mutatie beschouwd.

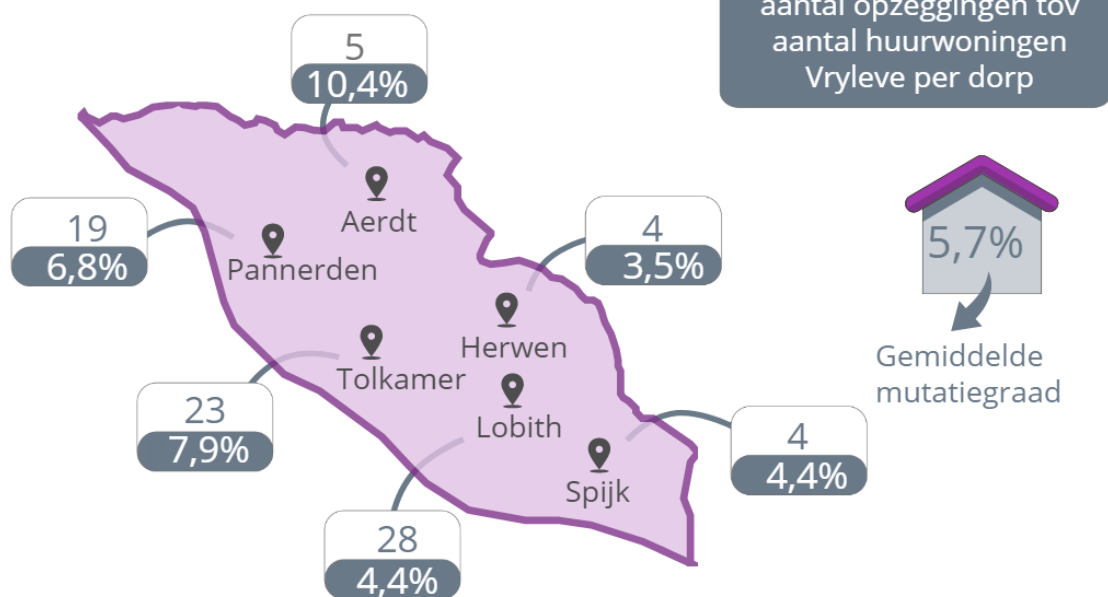
Als we deze uitgangspunten hanteren, komen we op 83 mutaties in 2021. Een duidelijke afname ten opzichte van 2020, toen waren er 120 mutaties. Van de 83 leeggekomen woningen in 2021 was 48% een appartement en 52% een grondgebonden woning.

### Verdeling hoog- en laagbouw

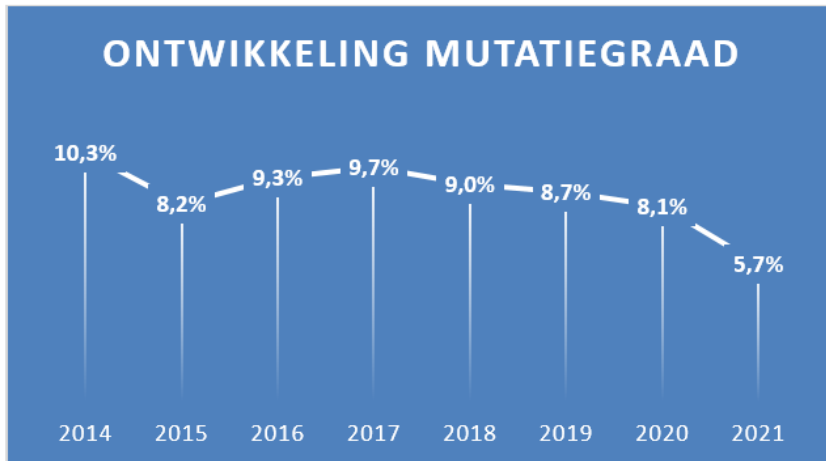


Op het onderstaande kaartje is het aantal opzeggingen en de mutatiegraad per dorp weergegeven. De mutatiegraad zet het aantal mutaties af tegen het aantal huurwoningen in desbetreffend dorp.

### Opzeggingen per dorp



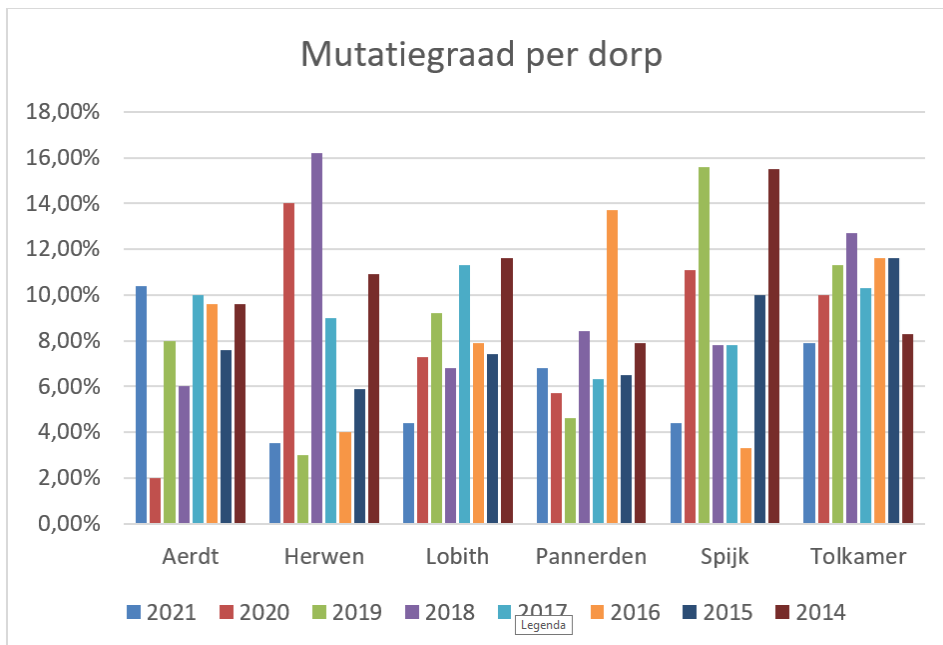
De gemiddelde mutatiegraad voor het totale woningbezit is in 2021 met 5,7% duidelijk lager dan vorig jaar (8,1%). Onderstaande grafiek laat zien dat de mutatiegraad sinds 2017 elk jaar daalt. Dat betekent dat er steeds minder woningen leegkomen.



Een percentage dat laat zien dat de woningmarkt echt op slot zit. De mogelijkheden om te verhuizen zijn echt afgenomen.

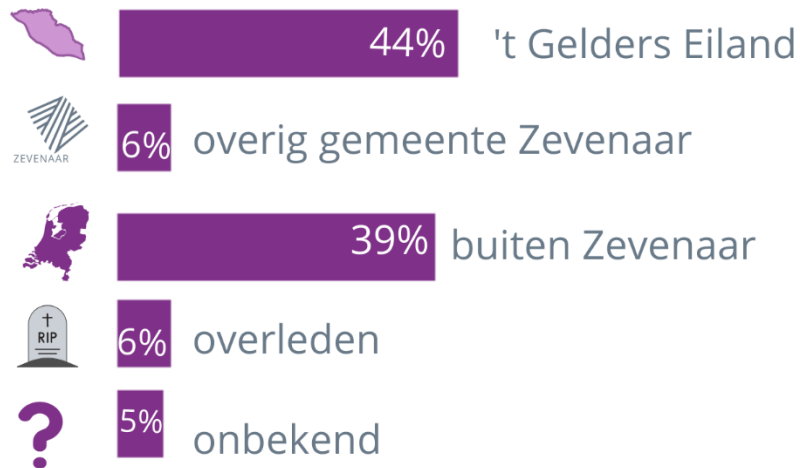
Hierbij moet ook nog bedacht worden dat niet al deze woningen beschikbaar zijn om voor iedereen op te reageren. Deze vrijkomende woningen zijn voor een deel ook nodig om aan bijvoorbeeld mensen met urgentie en statushouders toe te wijzen.

Onderstaande staafdiagram laat de ontwikkeling zien van de mutatiegraad per dorp van de afgelopen 8 jaar. De cijfers laten een wisselend beeld zien van de mutaties in de dorpen. Er lijkt niet echt een duidelijke lijn of ontwikkeling in de weergegeven percentages te zitten. Alleen Tolkamer is redelijk constant qua mutatiegraad.



## B. Vertrekkende bewoners

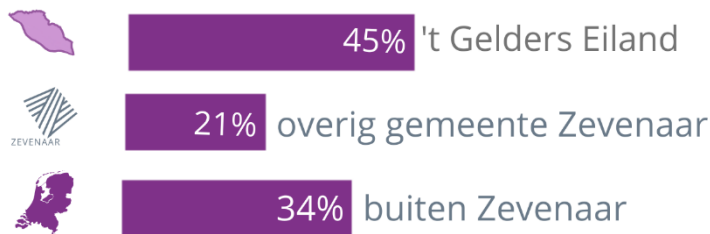
### Waar verhuizen huurders naar toe?



## C. Nieuwe bewoners

Nieuwe huurders komen voor 66% uit de gemeente Zevenaar. Hiervan woonde al 45% op het Gelders Eiland, 21% kwam vanuit de andere plaatsen zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar.

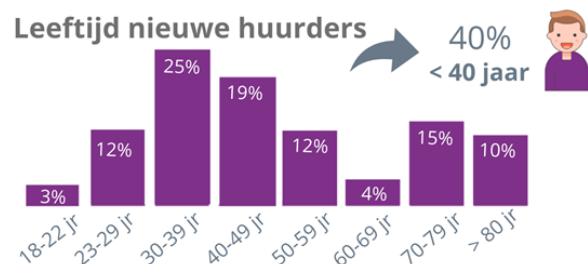
### Waar komen nieuwe huurders vandaan?



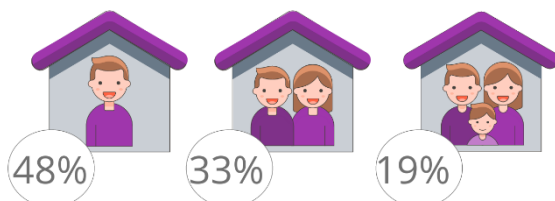
De afgelopen jaren lag het percentage nieuwe huurders dat uit de gemeente Zevenaar kwam (ruim) boven de 70%. Het percentage over 2021 ligt daar duidelijk onder. Dit kan o.a. te maken met de duidelijk lagere mutatiegraad waardoor de effecten van het huisvesten van o.a. mensen met urgentie en statushouders groter is.

## D. Leeftijd

Wat was de leeftijd van de nieuwe bewoners? In het volgende diagram is te zien dat 40% van alle nieuwe bewoners jonger is dan 40 jaar. Het percentage nieuwe huurders van 70 jaar of ouder bedroeg 25%. Vorig jaar was dit met 16% duidelijk lager.



## E. Huishoudgrootte



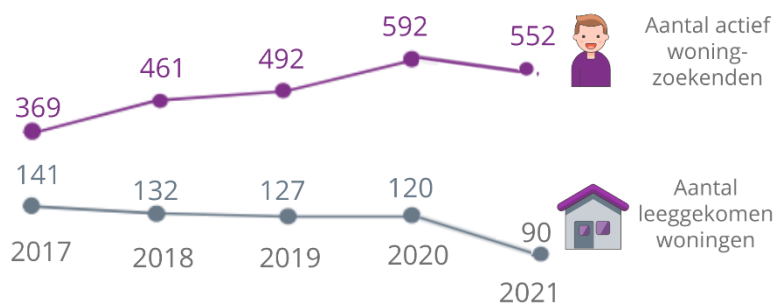
Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoons huishoudens onder nieuwe huurders stijgen. In 2020 stond dit percentage op 84 %. Met 81 % ligt dit percentage in 2021 iets lager. Hiernaast de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2020.

## F. Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is in 2021 met een kleine 7% afgenomen ten opzichte van 2020. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste eenmaal in 2021 heeft gereageerd op een vrijkomende woning.

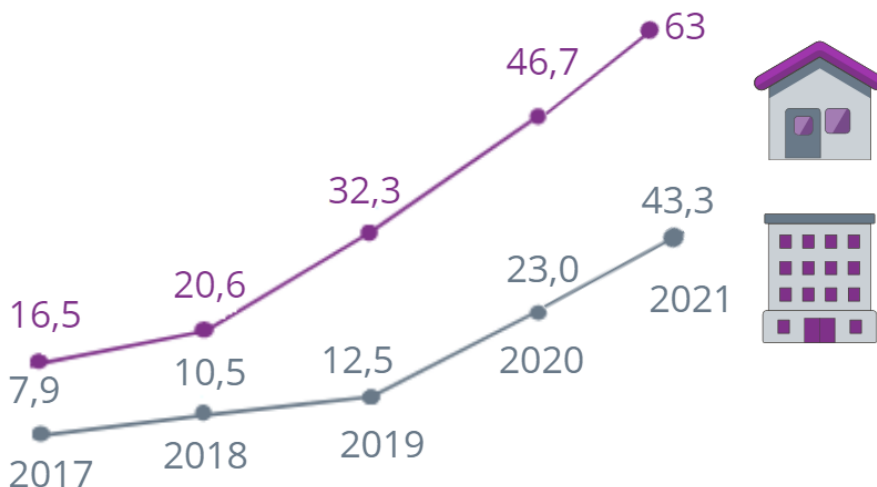
Omdat het aantal leeggekomen woningen met maar liefst 25% afnam is ook in 2021 de verhouding actief woningzoekenden tov het aantal leeggekomen woningen verder verslechterd. Was dit in 2020 nog 0,20 woning per woningzoekende, in 2021 was dit nog maar 0,16.

### Aantal actief woningzoekenden



Opvallend in 2021 is de enorme stijging van het gemiddeld aantal reacties op appartementen, maar ook het gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen is fors toegenomen.

### Gemiddeld aantal reacties



## G. Toewijzing

Kijkend naar de gemiddelde leeftijd van nieuwe huurders is op een vorige pagina zichtbaar gemaakt dat slechts 15 % van de nieuwe huurders niet ouder is dan 29 jaar.

### Loting



Nieuwe huurders bij loting:



67% is < 30 jaar



67% meettijd < 3 jaar

meettijd geeft een heel ander beeld.

Het hiernaast staand overzicht laat zien dat maar liefst 67 % van de woningen die door loting zijn toegewezen terecht gekomen zijn bij nieuwe huurders niet ouder dan 30 jaar met een meettijd kleiner dan drie jaar.

### Meettijd



Gemiddelde meettijd:



17,1 jaar voor eengezinswoningen



17,4 jaar voor appartementen

Het verschil bevestigt het beeld van de afgelopen jaren dat de inzet van het instrument loten, de kans voor jongeren op het vinden van een woning groter maakt.

## 2. Keuze werkwijze aanbieden woningen

In september is besloten om niet aan te sluiten bij Entree. In het 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartaal zijn er veel gesprekken geweest over dit onderwerp. Een informeren gesprek met Entree, maar ook twee presentaties en gesprekken met Entree over de uitvoerende kant. Alle voor- en nadelen zijn in kaart gebracht. De leden van de beleidskamer, de HBV en de RvC zijn geraadpleegd bij de overweging. Uiteindelijk wogen de nadelen zwaarder dan de voordelen. En is er voor gekozen om niet aan te sluiten.

## 3. Gemiddelde huurverhoging van 0,2 % onder inflatie realiseren

Door de regelgeving was er in 2021 geen ruimte voor een huurverhoging. We hebben daar de huurders in een brief over op de hoogte gesteld. In dezelfde brief zijn zij geïnformeerd over de wet éénmalige huurverlaging voor huurders waarbij de huur relatief hoog is ten opzichte van het inkomen. De hiermee samenhangende jaarhuur bedraagt 45.000 euro.

### 4.2 Het betrekken van bewoners

1. Bezoeken aan ouderen t.b.v. langerthuiswonen
2. Samenwerking met de HBV

De corona-maatregelen waren duidelijk. Zoveel mogelijk thuis werken én zo min mogelijk contact hebben met anderen en zeker als het gaat om mensen die deel uit maken van kwetsbare groepen. Deze combinatie maakte het wel erg lastig om deze bewoners te betrekken op de wijze waarop we dit gewend waren.

### 1. Starten met het bezoeken van ouderen

De ouderen werden in 2021 gezien als een kwetsbare groep in het kader van de corona. Voor ons reden om geen druk op hen te leggen door te vragen mee te werken aan de realisatie van dit onderdeel van het jaarplan. Dit betekent dat dit onderwerp doorgeschoven is naar het jaarplan 2022.

### 2. Overleg met de HBV

Het overleg tussen de HBV en Vryleve is goed gestructureerd. Eens in de maand spreken de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve elkaar. Met behulp van 'conference-call' is dit ook in 2021 gelukt. In dit overleg worden actualiteiten besproken, eventueel gemelde bewonersklachten doorgegeven en indien nodig komende besprekingen voorbereid. Twee keer in het jaar vindt er overleg plaats tussen de beide besturen. Hierin komen onderwerpen aan de orde als:

- het jaarwerk
- nieuw beleid
- jaarplan en begrotingen
- actualiteiten

Ten behoeve van het gedegen voorbereiden van de overleggen over het opstellen van nieuwe prestatieafspraken en/of het bewaken van de uitvoering van de lopende prestatieafspraken vindt ook geregeld overleg plaats.



Samen met de HBV zouden we volgens het jaarplan inventariseren/bespreken welke maatregelen genomen zouden kunnen worden in de directe woonomgeving vanwege de klimaatsveranderingen die plaatsvinden.

Oorspronkelijk wilden we discussie/brainstormbijeenkomsten organiseren. Een gedachte die we hebben moeten loslaten.

Eind 2021 hebben we afgesproken dat we dit verder gaan uitwerken via digitaal overleg. Vanuit de prestatieafspraken 2020 zou de HBV het initiatief nemen tot het uitvoeren van een schouw in één van de dorpen. Hier is geregeld overleg over geweest met Vryleve, maar door de geldende beperkingen is dit in 2021 niet gelukt.

## 4.3 Wonen en zorg

### 1. Starten realisatie zorgproject Duiven

Het aantal zorg-gerelateerde doelstellingen in het jaarplan 2021 was zeer beperkt. We hebben hiervoor bewust gekozen omdat we bij het opstellen van het jaarplan 2021 nog midden in de 'corona-crisis' zaten en er geen reden was om te denken dat hier snel een verandering in zou komen. Corona en activiteiten op het vlak 'wonen en zorg' vonden wij geen goede combinatie.

### 1. Starten realisatie zorgproject in Duiven

Het is niet gelukt om daadwerkelijk met de realisatie van dit project in 2021 te starten. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op de oorzaken van de vertraging en de huidige status van dit project.

#### 4.4 Het bijdragen aan de leefbaarheid

1. Opstellen nieuw groen beleid
2. Verbeteren groen op vier locaties
3. Evaluatie Buurtbemiddeling
4. Inventarisatie achterpaden 2018 evalueren

##### **1. Opstellen nieuw groenbeleid**

In 2021 is een start gemaakt met het opstellen van tuinbeleid. Het lukte echter niet om dit in 2021 geheel af te ronden. Gewenste discussiemomenten over dit onderwerpen konden op het gewenste moment niet plaatsvinden. De afronding staat gepland begin van het jaar 2022.

##### **2. Verbeteren groen op vier locaties**

In 2021 is het groen verbeterd op 2 locaties. We hebben bewust niet voor 4 locaties gekozen omdat de samenwerking met de betrokken ondernemer niet zo soepel verliep. Hierover hebben we met elkaar meerdere gesprekken gevoerd. Het lijkt erop dat e.e.a. verbetert. We zullen kritisch blijven en dat ook naar elkaar uitspreken, maar onze intentie is om de samenwerking voort te zetten.

##### **3. Evaluatie Buurtbemiddeling**

De evaluatie is gegaan over de eerste drie kwartalen van 2021. Dit in verband met het vertrek van de coördinator Woondiensten. In de eerste drie kwartalen zijn er 9 zaken bij Buurtbemiddeling in behandeling (geweest) waarbij huurders van Vryleve betrokken



waren. Sommige waren door ons doorverwezen, sommige door de politie en weer anderen hadden ze zichzelf aangemeld. De conclusie is dat buurtbemiddeling ons ontlast voor de kleine overlastzaken. Buurtbemiddeling is echter niet altijd een oplossing. Als de burens niet willen meewerken bijvoorbeeld wordt de zaak door Buurtbemiddeling afgesloten, maar daarmee is de zaak natuurlijk niet opgelost. Ook bij de complexere overlast zaken, is onze betrokkenheid belangrijk, vaak ook nodig en gewenst.

##### **4. Inventarisatie achterpaden 2018 evalueren**

Op basis van afspraken gemaakt in 2018 zijn de achterpaden aangepakt. In 2021 is gekeken in hoeverre de werkzaamheden op schema liggen en of er achterpaden zijn, die in 2018 nog als 'goed' waren bestempeld, maar nu aangepakt dienen te worden. Met als basis de geactualiseerde lijst zullen de achterpaden op een gewenst niveau gehouden worden.

## 5. Ambities Vastgoed

Als corporatie zijn de belangrijkste taakvelden met betrekking tot het vastgoed:

1. Het bouwen, verwerven en verkopen van woningen gericht op de verhuur
2. Het goed onderhouden van het bezit
3. Duurzaamheidsopgave



### 5.1 Het bouwen, verwerven en verkopen van woningen gericht op de verhuur

1. Starten realisatie zorgproject Duiven
2. Realisatie van het project in Vierkenschhof
3. Voorbereiding nieuwbouw Waaijakkers in Aerdt
4. Aankoop en verkoop woningen/kavels

#### 1. Starten realisatie zorgproject Duiven

Met de opstelling van het Jaarplan 2021 hadden we goede hoop dat we in 2021 daadwerkelijk zouden starten met dit mooie project. Helaas is dit niet gelukt.



De gemeente Duiven heeft aangegeven dat we er rekening mee moeten houden dat de benodigde vergunningen uiterlijk november 2022 afgegeven worden. Door deze vertraging ontstond er een risico dat we niet binnen de subsidievoorwaarden dit project afgerond zouden hebben en daardoor de subsidie zouden mislopen. In goede samenwerking met de gemeente is dit besproken met de provincie en is de uiterste (subsidie)datum van realisatie opgeschoven naar 30 september 2024. Met het schrijven van dit jaarverslag is het vergunningentraject in een stroomversnelling gekomen en ligt het momenteel ter inzage bij de bewoners van Duiven. Intern moeten we nog bespreken welk gevolg dit heeft op onze aangepaste planning

De afronding van de voorbereidingen, de vertraging in de startdatum, de resultaten van uitgevoerde sonderingen en de prijsstijgingen van materialen maakten het noodzakelijk om het investeringsbudget aan te passen.

Een aanpassing die we hebben weten in te perken door diverse maatregelen te treffen én door ruimte te vinden in het ontwerp voor één extra appartement. Dit alles in goed overleg en samenwerking met de aannemer, het ouderinitiatief, de Gemeente Duiven en de Zorgstichting.

#### 2. Realisatie van het project in Vierkenschhof

In maart 2021 hadden we nog de verwachting dat we daadwerkelijk met dit project in december zouden starten. Dat is niet gelukt. Het traject om de omgevingsvergunning in te dienen duurde uiteindelijk langer dan verwacht. De omgevingsvergunning is eind december verstrekt. Dit betekent dat medio februari 2022 bekend was of er tegen dit project bezwaarschriften zijn ingediend. Deze blijken er niet te zijn, dus kan gestart worden met de definitieve planning voor de realisatie



van dit project en hopen we dat de 12 prefab woningen voor de bouwvak 2022 worden opgeleverd.

## 2. Voorbereiding nieuwbouw Waaijakkers in Aerdt

Oorspronkelijk zou Vryleve 8 appartementen realiseren op deze nieuwbouwlocatie. Een afspraak uit het verre verleden, maar nog steeds opgenomen in het bestemmingsplan. rekening houdende met de ontwikkelingen van de laatste jaren, de feitelijke vraag naar woningen waren wij al eerder tot de conclusie gekomen dat wij in plaats van de



appartementen liever kleinere grondgebonden woningen wilden realiseren.

Op initiatief van de gemeente vindt er goed en constructief overleg plaats tussen de betrokken partijen. Ook worden de bewoners geïnformeerd door middel van een site en nieuwsbrief.

De inzet die we nu hebben en welke ook positief is ontvangen in het overleg betreft 18 woningen, zijnde 4 benedenwoningen, 4 bovenwoningen en 10

levensloopbestendige woningen. Indien we dit ook daadwerkelijk kunnen gaan realiseren, prognose start bouw is 2023, dan kunnen we hiermee diverse doelgroepen goed bedienen.

## 3. Aan en verkoop van woningen/kavels

We zijn het verslagjaar ingegaan met de verwachting dat we 1 'VOV'-woning zouden aankopen, vier woningen zouden verkopen en de laatste kavels die we nog hadden op Vierkenshof zouden verkopen en transporteren.

We hebben geen woning aangekocht. Er heeft zich geen eigenaar van een 'VOV'-woning hiervoor aangemeld

De verkoop van de woningen verliep goed. De doelstelling van 4 woningen is gerealiseerd. Vanwege de krapte op de huurmarkt is besloten om het bij deze vier te laten en verder geen woningen meer te verkopen. Financieel gezien hebben we met deze verkoop ook zonder probleem de doelstellingen gerealiseerd.

Eind 2020 hadden we nog twee kavels op Vierkenshof die nog niet waren overgedragen. Gezien de stand van zaken was de verwachting terecht dat deze overdracht in 2021 moest lukken. In mei is de laatste kavel van eigenaar gewisseld.

Naast deze kavels heeft ook op Vierkenshof de overdracht plaatsgevonden van bouwgrond. Bouwgrond gelegen naast de kavel waarop wij onze huurwoningen gaan realiseren.

### Toevoeging appartement

In het appartementencomplex 's Gravenwaardsedijk is het begeleid wonen van jongeren beëindigd. De betreffende zorgpartij heeft de overeenkomst tijdig opgezegd. De belangrijkste reden was dat door de veranderde regelgeving een dergelijke kleinschalige zorg niet langer rendabel was. Dit betekende dat de ruimte die door de zorgpartij als algemene ruimte werd gehuurd omgezet kon worden naar een appartement. Door deze invulling werd initieel de parkeernorm van de gemeente



overschreden. In overleg zijn we hieruit gekomen. De werkzaamheden zijn succesvol verlopen.

## 5.2 Het goed onderhouden van het bezit

1. Evalueren van de conditiemetingen van de woningen
2. Aanpak verzakkingsproblemen
3. Aanpak brandveiligheid

### 1. Evalueren van de conditiemetingen van de woningen

In 2018 heeft de eerste conditiemeting (conform NEN2767) plaats gevonden van de buitenschil van ons vastgoed. In 2019 hebben we op basis van dit resultaat onderzocht in hoeverre het wenselijk was om een vervolg aan deze metingen te geven.

We hebben vastgesteld dat een vervolg op de uitgevoerde metingen bij andere complexen niet zal leiden tot nieuwe inzichten. Wel dat het zinvol is om ook een conditiemeting (conform

NEN2767) uit te laten voeren door een extern bureau in de woning, waarbij het bepalen van de kwaliteit van keuken, toilet en badkamer belangrijke onderdelen zijn. In 2020 is dit gebeurd bij mutatiewoningen. De evaluatie hiervan heeft in 2021 plaatsgevonden.



De conditiemetingen hebben geen verrassingen opgeleverd. Gemiddeld kregen de opgenomen woningen een score van 1,5 dat kan vertaald worden naar uitstekend tot goed. De uitzonderingen die zich hebben voorgedaan hebben

betrekking op woningen die langdurig zijn verhuurd aan dezelfde bewoners. Bij het kijken wat we hiermee kunnen doen, hebben we ondertussen al het beleid aangepast voor het vervangen van keukens. Waar we eerst korting gaven bij de aanschaf van een nieuwe keuken op basis woonjaren is nu besloten om na 25 jaar de kosten van vervanging volledig ten laste van Vryleve te brengen.

### 2. Aanpak verzakkingsproblemen

Ons bezit is voor het overgrote deel niet gefundeerd op palen. O.a. door klimaatverandering zorgt ervoor dat hierdoor verzakkingen optreden. Gebouwen die tientallen jaren veilig waren vertonen plotseling scheuren en andere gebreken.

In Herwen op de Keurbeek was geconstateerd dat het karakteristieke pand van ruim 100 jaar oud hevige schade heeft opgelopen wegens verzakkingen. De bewoners moesten elders worden ondergebracht. In goede samenwerking met Plavei hebben zij een nieuwbouwwoning van Plavei kunnen betrekken. Deze woning betreft de helft van een blokje van twee, waarvan de andere helft particulier eigendom is. Hierdoor moest ook overleg gevoerd worden met de burens over de aanpak. Het heeft wat tijd gekost maar het herstel is gerealiseerd. De woning hebben we verkocht in 2021.



Wat na een melding van scheurvorming begon bij een reparatie in een woonkamer eindigde, na gedegen onderzoek, in een besluit tot sloop/nieuwbouw van liefst 11 woningen (2 blokken) op De Vaargeul in Tolkamer. Afdelingen Woondiensten en Vastgoed werken uitstekend samen om bewoners te herhuisvesten, plannen te maken voor een vervolg, vergunningen te regelen voor sloop en nieuwbouw en een aanbesteding te organiseren. In dit proces is afdeling Woondiensten gestart met het in kaart brengen van de wensen en het maken van een Programma van Eisen. Meerdere partijen zijn gepolst over interesse en wat zij kunnen bieden. Uiteindelijk heeft een presentatie van een architect en aannemer ertoe geleid dat we een voorstel neerleggen bij de gemeente voor het bouwen van liefst 20 woningen. Hierbij wetende dat dat momenteel niet voldoet aan het bestemmingsplan en de parkeernorm van de gemeente. Desalniettemin is de insteek om tijdens deze casus niet alleen de verzakkingsschade te verhelpen, maar ook te verdichten én te verduurzamen.

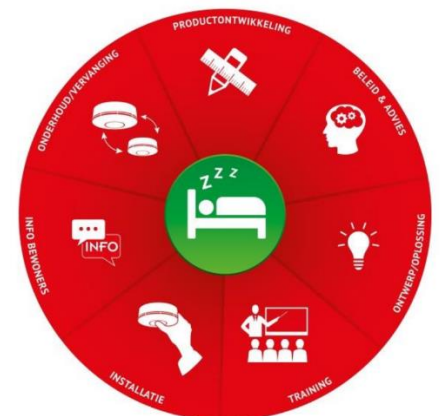
Om overige schades in kaart te brengen hebben we een constructeur een inventarisatie laten uitvoeren over alle woningen die niet onderheid zijn (bijna alle grondgebonden woningen). Hieruit is een overzicht gekomen met gevelschades. Nagenoeg alle schades zijn nu planmatig begroot.

### 3. Aanpak brandveiligheid

In mei 2019 is door Vryleve een intentieovereenkomst gesloten met de Brandweer Gelderland Midden. Hierin is de intentie uitgesproken om binnen 10 jaar de brandveiligheid van de verhuurde eenheden te verbeteren.

In de goedgekeurde notitie "Brandveiligheid" van januari 2020 is aangegeven dat onze brandveiligheidsstrategie zich richt op o.a. de volgende doelen:

- We stellen de klant centraal
- We brengen risico's in beeld
- We richten ons op financiële en organisatorische borging
- we dragen zorg voor het informeren van onze huurders
- We werken samen met derden.



In 2020 zijn, in het kader van Samen Brandveilig, door de brandweer inspecties uitgevoerd in 9 appartementencomplexen. De laatste van de 24 gestapelde woongebouwen worden in 2022 geïnspecteerd.

In 2021 is zijn drie complexen aangepakt om de aanbevelingen uit te voeren. Dit betekent onder andere dat:

- droge busleidingen zijn verwijderd
- noodverlichting en vluchtroute handhaven en dus zorgen voor periodiek onderhoud en keuring
- er plannen opgesteld zijn voor brandveilig gebruik van het pand en bewoners daar goed over zijn geïnformeerd.

Oorspronkelijk werkten we met zes verschillende bedrijven als het ging om activiteiten ten behoeve van de brandveiligheid. Dit vergroot de kans op verwarring en afschuiven van verantwoordelijkheden. Een kans die de brandveiligheid niet ten goede komt. Vandaar dat we de keuze hebben gemaakt om een samenwerkingspartner te kiezen die alle facetten van brandveiligheid, zoals installatietechnisch, organisatorisch en bouwkundig, beheerst en ons kan ontzorgen ten aanzien van de brandveiligheid.

## Dagelijks onderhoud

Naast de hiervoor beschreven speciale activiteiten vindt er natuurlijk dagelijks onderhoud plaats. Dit kan o.a. gebeuren:

- omdat de huurder met een reparatieverzoek komt
- er preventief onderhoud plaatsvindt (denk aan cv-onderhoud)
- omdat de huurder bijvoorbeeld een nieuwe keuken wil al dan niet vraag gestuurd onderhoud
- omdat een woning opnieuw verhuurd gaat worden (mutatieonderhoud)



Veel van dit werk wordt uitgevoerd door onze uit drie medewerkers bestaande onderhoudsdienst. De klanten hebben ondanks het ongemak als gevolg van de 'corona-maatregelen' overwegend begripvol gereageerd. Dit bleek ook overduidelijk uit de resultaten van ons doorlopen klantenonderzoek, waarin we ook de mate van tevredenheid onderzoeken van onze huurders over de uitvoering van dit dagelijks onderhoud.

Enkele resultaten uit het onderzoek over heel 2021 bij 'zittende huurders' zijn (een respons van 14,6 %):

1. Ruim 46 % van de respondenten, dat is 7% meer dan in 2020, geeft aan hun huurdersportaal Mijn Vryleve gebruikt te hebben bij het melden en inplannen van de reparatie.
2. Ruim 73 % van de respondenten geeft aan dat de reparatie in één keer is uitgevoerd.
3. Het gemiddelde cijfer dat werd gegeven was een prachtige 8,6 voor de uitvoering van de reparaties. Een fractie hoger dan de 8,3 van vorig jaar.

## Legionella

In De Pannerd werd in september Legionella in de waterleidingen geconstateerd. Deze informatie kwam naar voren uit een steekproef. Legionella kan zorgen voor de veteranenziekte en is daarmee (zeker voor oudere mensen) zeer gevaarlijk. In drie dagen tijd is alles in het werk gesteld om de situatie onder controle te krijgen. Benodigde partijen zijn op de hoogte gesteld en voorgelicht en alle leidingen zijn chemisch gereinigd. Daarmee was de situatie weer veilig. Inmiddels is Vryleve overgestapt naar een nieuw soort preventie. Hierin wordt een toevoeging in het water gedaan waardoor Legionella zich niet kan hechten aan leidingwerk. Doordat intern de rust is bewaard is ook buiten Vryleve geen paniek ontstaan wat de werkzaamheden veel complexer zou maken.

## Samenwerking met derden

Een mijlpaal van de afdeling Vastgoed was het ondertekenen van de contracten met 2 onderhoudspartijen. Deze contracten zijn voor liefst 16 jaar opgemaakt en zorgen er mede voor dat Vryleve, in haar meest bewerkelijke post het onderhoud aan de schil, veel minder tijd hoeft te besteden. We verwachten dat de kwaliteit van de werkzaamheden stijgt, evenals de bewonerstevredenheid. De werkzaamheden zijn begeleid door een ingehuurd contractspecialist. Deze heeft het uitbreiden van werkzaamheden (bijv.: gevelherstel, voegwerk en mogelijk verduurzaming) eenvoudiger gemaakt. Ook is er door deze overeenkomst een goede onderlegger ontstaan voor samenwerkingsovereenkomsten met andere partners. Een samenwerking met een partij om te werken aan de brandveiligheid voor appartementen is aangegaan voor de periode van 10 jaar. Andere langdurige samenwerkingverbanden als o.a. rioleringsonderhoud, ketelonderhoud en vervanging en groen zijn in stand gebleven.

## Bouwkundige werkzaamheden in 2021 uitgevoerd

- In 6 appartementencomplexen is LED-verlichting aangebracht. In 2022 en 2023 worden de laatste complexen voorzien.
- Uitbesteden van het aanbrengen van rookmelders in ons gehele bezit. De uitvoering is in de eerste helft van 2022.
- Het herstellen van de gevelbeplating in de Tolhuisstraat na stormschade. Het herstel heeft inmiddels plaatsgevonden na een lange vertraging. De betrokken aannemer heeft enerzijds het werk onderschat, anderzijds heeft het te maken gehad met een overspannen markt met lange levertijden op materialen en moeite met het krijgen van personeel.
- Bouwkundige aanpassingen Jan van Kleefstraat t.b.v. ketelvervanging. Dit is succesvol verlopen met een nieuwe techniek. Middels “relinen” kunnen bestaande kanalen gehandhaafd blijven. Dit scheelt enorm in overlast en kosten.

### 5.3 Duurzaamheidsopgave

1. Realisatie pilot 21 woningen in Pannerden
2. Leggen van zonnepanelen op appartementsgebouwen
3. Routeplanner actualiseren
4. Bewustwordingsprogramma ‘stimuleren energiebesparing’
5. Plan van aanpak maatregelen in het kader van klimaatsverandering

#### 1. Realisatie pilot 21 woningen in Pannerden

Het is niet gelukt om daadwerkelijk met de aanpak van de 21 woningen te beginnen. Vanwege een lopend flora en fauna onderzoek kunnen deze werkzaamheden niet eerder starten dan ná augustus 2022. De bewoners zijn hierover geïnformeerd. In het eerste kwartaal van 2022 vindt de aanbesteding van dit project plaats. Uitgangspunt hierbij is dat de aanbieders zelf oplossingen voor de verduurzaming dienen aan te dragen. Hierin wordt rekening gehouden met o.a.: prijs, bewonersoverlast en comfort.



#### 2. Leggen van zonnepanelen op appartementsgebouwen

Het feitelijk leggen is niet gebeurd in 2021. De voorbereidingen in 2021 zijn wel dusdanig verlopen dat we nog steeds voldoen aan de voorwaarden om via de energiecoöperatie de subsidie te ontvangen. Dit betekent dat het feitelijk leggen in 2022 plaats zal gaan vinden.

#### 3. Routeplanner actualiseren

De ontwikkelingen die plaatsvinden op het vlak van het energieneutraal maken van woningen gaan razend snel. Ontwikkelingen die zeker effect hebben op de uitvoering van onze transitieopgave. We hebben er bewust voor gekozen om deze ontwikkelingen in 2021 mee te nemen in een actualisatie van de routeplanner én de financiële effecten daarvan te verwerken in de meerjarenbegroting 2022-2031. De routeplanner 2022-2050 is tot stand gekomen met een brede inzet vanuit de organisatie, waarbij ook aandacht geweest is voor een evenwichtige belasting van de organisatie ten behoeve van de uitvoering. Wij zijn blij met de verdiepingsslag die we nu hebben uitgevoerd en dat deze notitie veel duidelijker dan de voorgaande notitie laat zien waar we nu staan en hoe we de transitieopgave willen verwezenlijken.

#### 4. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

Bewustwording duurzaamheid/ energiebesparing is een vast onderdeel geworden van onze communicatie met huurders en relaties in onze diverse communicatiemiddelen, zowel in brieven en mails als in de digitale nieuwsbrieven en ons magazine Welkom Thuis (verdiepend). Binnen deze kaders werken we met de collega corporaties contact en



campagnes uit en liften we met elkaar mee wat betreft informatievoorziening (open bezoekbare inspiratiebijeenkomst Baston Wonen, huurdersbrief voor cadeaubon in kader RREW etc.). Het is in 2021 niet gekomen tot het opstellen van een bewustwordingsprogramma. Het inzicht is nu dat de kaders en uitgangspunten voldoende zijn als basis voor verdere bewustwordingsacties.

#### 5. Plan van aanpak maatregelen in het kader van klimaatsverandering

Het was de doelstelling om in 2021, samen met de HBV, tot een beeld te komen welke maatregelen haalbaar zijn voor zowel de corporatie als mogelijk individuele huurders in het kader van de klimaatsverandering.

De beperkte mogelijkheden die we in 2021 hadden als gevolg van de 'corona-maatregelen' maakte het overleg met de HBV lastig. Hierdoor is realisatie van dit onderdeel niet gelukt. Met elkaar hebben we besloten deze activiteit weer op te nemen in het jaarplan 2022 én indien nodig gaan we zorgen dat dit plan op een andere wijze tot stand gaat komen.

## 6. Ambities Financiën

1. Verwerken geactualiseerde routeplanner in MJB 2022-2031
2. Inzet ESCo in al zijn facetten onderzoeken
3. Opstellen exploitatiebegroting warmtepompen
4. Consequenties aanpassing fiscale wetgeving bepalen
5. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

### 1. Verwerken geactualiseerde routeplanner in MJB 2022-2031

Met de actualisatie van de routeplanner is een verdiepingsslag uitgevoerd, waardoor er een nog beter beeld is ontstaan wat er aan ons bezit op detailniveau moet gebeuren om al onze woningen in 2050 energieneutraal te hebben. Dit betekent tevens dat ook de financiële consequenties duidelijker zijn geworden.

Daarnaast heeft de actualisatie ook geleid tot aanpassingen in de feitelijke planning van activiteiten. Zowel de aanpassing in tijd als het verbeterd financiële inzicht zijn verwerkt in de in november 2021 vastgestelde MJB 2022-2031.

### 2. Inzet ESCo in al zijn facetten onderzoeken

Er zijn in 2021 intentie overeenkomsten getekend met partijen voor de realisatie van twee ESCo waarin de opwekking van energie voor een deel van de grondgebonden woningen en appartementen wordt gerealiseerd. Financiering hiervan wordt door de ESCo partij gerealiseerd waarbij wij tevens de gesprekken met BNG hebben opgestart om te zien of zij bereid zijn tot financiering.

In februari 2022 is besloten om de ESCo voor de grondgebonden woningen niet door te zetten. Wij kwamen niet tot overeenstemming over het financieel businessplan. Dit betekende tevens dat het overleg met BNG is beëindigd. Dit overleg had betrekking op de financiering van de ESCo voor de grondgebonden woningen.

### 3. Opstellen exploitatiebegroting warmtepompen

Het opstellen van een nieuwe exploitatiebegroting ten behoeve van de warmtepompen is een arbeidsintensieve activiteit. Met de veelheid aan werkzaamheden in 2021 is in de loop van het verslagjaar vastgesteld dat andere activiteiten een hogere prioritering kenden. Dit betekent dat deze activiteit is doorgeschoven naar 2022.

### 4. Consequenties aanpassing fiscale wetgeving bepalen

In 2021 is de fiscale afboekingsmogelijkheid van de renteswap onderzocht. Dit is gebeurd in samenwerking met onze fiscale adviseurs. De inspecteur van de belastingdienst heeft ons beeld getoetst en is tot de conclusie gekomen dat hij zich niet kan vinden in het door ons weergegeven beeld. Dit betekent evengoed dat in 2023 nog compensatie van fiscale verliezen voor het nieuwe maximum van 50 % mogelijk is.

### 5. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

In het treasury jaarplan 2021 stonden onder andere de volgende activiteiten:

- voor 11,0 mio aan leningen aantrekken, waarvan reeds 6,6 mio is vastgelegd;
- er ongeveer 10,1 mio aan geborgde leningen wordt afgelost
- de swap volledig wordt afgedekt door variabele leningen

Door vertraging van nieuwbouwactiviteiten is er voor 9,5 mio aan leningen aangetrokken wat voldoende was om in de benodigde liquiditeitsbehoefte te voorzien.

De treasury activiteiten zijn allemaal uitgevoerd en vastgesteld mag worden dat de verwachtingen uitgekomen zijn dat Vryleve geen problemen kende om de benodigde financiering aan te trekken.

## 7. Ambities Bedrijfsvoering

1. Nieuwe wijze van werken bepalen
2. Realisatie kantoorverbouwing
3. Activiteit organiseren met betrekking tot het omgaan met agressie
4. Medewerkers stimuleren in optimaal benutten en vastleggen van beschikbare informatie

### 1. Nieuwe wijze van werken bepalen

De ervaringen die we opgedaan hebben met de wijze van werken in 2020 hebben geleid tot overleg over het werken op kantoor/thuis én over onze bereikbaarheid bij normalisering van de werksituatie. We zijn niet voor niets 'een groene corporatie'. We hebben vastgesteld dat het thuis werken heel goed te doen is.

Deze overleggen hebben geleid tot de afspraak dat we, als dit past binnen de geldende maatregelen, als volgt gaan werken:

- o op de dinsdag en donderdag is iedereen (zonder en met afspraak) welkom in ons kantoor tussen 10:00 – 16:00 uur. Dit betekent dat er die dagen minimaal drie mensen op kantoor aanwezig moeten zijn.
- o Op de overige dagen van de week werken we alleen op afspraak
- o Telefonisch zijn we maandag t/m donderdag van 8.00 uur tot 17.00 uur bereikbaar.

In 2021 hebben we slechts even de mogelijkheid gehad om op deze wijze te werken, dus een echte evaluatie over hoe dit bevalt is nu nog niet te geven.



### 2. Realisatie kantoorverbouwing

In 2020 is een plan opgesteld om het gebouw weer van deze tijd te maken. Een plan waardoor bekende klachten als de gehorigheid, klimaatbeheersing en verlichting in één keer opgepakt en verholpen worden. Een plan waarbij ook alles in één stijl gebracht moest worden.

Door de omstandigheden hadden we bij de uitvoering nu het voordeel dat het gebouw in principe gesloten was. Hierdoor kon het werk zo efficiënt mogelijk plaatsvinden. Er hoefde maar zeer beperkte alternatieve werkruimte gecreëerd te worden voor de medewerkers die toch op kantoor moesten zijn.

Het resultaat is prachtig geworden. Zoals externen veelvuldig aangeven ademt het pand uit wat Vryleve is. De gastvrijheid als je binnenkomt, de transparantie van de ruimten en een werkgebied waar we trots op zijn. Het is prettig werken in het kantoor, waarbij de prachtige 'fotowanden' een lust voor het oog blijven én de anderhalve meter maatregel op zich geen beletsel is voor het werken in welke ruimte dan ook.

### 3. Activiteit organiseren met betrekking tot het omgaan van agressie

Eens in de drie jaar wordt in principe een activiteit georganiseerd, waarbij het gaat over het onderwerp 'omgaan met agressiviteit'. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat deze activiteit in 2020 plaats zou vinden. Dat is toen niet gelukt en in 2021 hebben we het gelukkig toch kunnen uitvoeren. Op een moment dat het mocht volgens de geldende maatregelen. Onder dezelfde begeleiding als voorgaande keren is uitgebreid stil gestaan bij wat je wel en niet moet doen als je geconfronteerd wordt met agressie. Zowel fysieke dreiging als verbaal.

De trainer heeft ook gekeken naar de nieuwe inrichting van het gebouw. Hierbij heeft hij vastgesteld dat er bij bepaalde aspecten van de inrichting slim rekening is gehouden met potentiële incidenten. Wel constateerde hij bij de oefeningen dat de wijze waarop hiervan gebruik gemaakt kan worden nog wel wat oefening vraagt.

#### 4. **Medewerkers stimuleren in optimaal benutten en vastleggen van beschikbare informatie**

Met het thuiswerken wat we in 2020 opeens moesten doen hebben we gemerkt hoe belangrijk het is om te beschikken over actuele informatie en betrouwbare data. We hebben geconstateerd dat het thuiswerken makkelijker ging dan gedacht, vooral door de kwaliteit van de data die in ons bedrijfssysteem zit.

Geconstateerd is ook dat nog niet alle data compleet is of overzichtelijk beschikbaar. Omdat in 2021 de actualisatie van de routeplanner op de agenda stond is met name aandacht besteed aan het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid die te maken heeft met de data die voor het verduurzamen van de woning van belang is. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- de status van de isolatie
- de te nemen isolerende maatregelen
- de toegepaste verwarming/ventilatie
- de kwaliteit van het interieur
- planning in de tijd van uit te voeren activiteiten

Hierdoor hebben we nu een duidelijk inzicht in de status van nu en onze doelstellingen naar de toekomst. Het nadeel van deze activiteiten is dat je altijd weer andere onderdelen tegenkomt, waarvan je constateert dat het ook wel handig is om daar meer inzicht over te hebben. Kortom een activiteit als deze houdt nooit op.

## 8. Risicomanagement

### 1. Rapportage 'risicomanagement'

De standaard rapportage met betrekking tot het risicomanagement is in 2021 gelijk gebleven aan de rapportage van 2020. Dit betekent dat de volgende vier onderwerpen opgenomen waren in de standaard rapportage "risicomanagement":

- De derivaten (variabele leningen => Swap-positie)
- Hoge schuldenlast per woning (in 2024 =< € 45.000)
- Verkooprisico's (begrote realisatie € 1.100.000)
- Voldoen aan de normen van het WSW en de Aw

De rapportage over deze onderwerpen is in elke vergadering van de RvC is besproken. In dit hoofdstuk wordt de actuele stand van deze risico's weergegeven.

#### De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

De ontwikkelingen in de procedure met betrekking tot de in 2008 afgesloten swaps houden we ook nauwlettend in de gaten. In april 2021 hebben wij het vonnis ontvangen van de Rechtbank Amsterdam. In dit vonnis is Vryleve niet in het gelijk gesteld en is hetgeen werd gevorderd afgewezen. Na consultatie van diverse advocaten is vastgesteld dat er voldoende gronden zijn om in hoger beroep te gaan. Dit zal waarschijnlijk in 2022 plaatsvinden.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap.

De derivaten blijven ook in 2022 onderdeel uitmaken van de rapportage "risicomanagement".

#### De relatief hoge schuldenlast per woning

Als Vryleve vinden we het nog steeds wenselijk om de schuldenlast naar beneden te brengen. Dit ondanks het besef dat door de duurzaamheidsopgave enerzijds en de toenemende omvang van de verschillende fiscale heffingen anderzijds het steeds lastiger wordt als we de jaarlijkse huurverhoging laag willen houden.

Daarom handhaven we dit onderwerp in onze rapportage.

#### Verkooprisico's

Zolang er verkopen opgenomen zijn in de jaarlijkse begroting is het al dan niet realiseren daarvan een risico dat gevolgd moet worden. In de begroting is dan rekening gehouden met een opbrengstenpost. In 2021 verliepen de verkopen uitstekend, wat niet vreemd is gezien de schaarste van goedkopere koopwoningen. In 2022 zijn er ook verkopen opgenomen in de begroting en zal dit onderwerp dus deel blijven uitmaken van de rapportage.

#### Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Uit de financiële kengetallen zoals deze gepresenteerd worden in het onderdeel 'Jaarrekening' blijkt dat we voldoen aan alle normen die worden gesteld.

Het blijven voldoen aan de normen is ook een onderdeel in de afweging of een voorstel met een financiële impact al dan niet gehonoreerd kon worden. In 2021 was er geen aanleiding om voorstellen vanuit deze achtergrond af te wijzen.

In de meerjarenbegroting 2022 -2031 wordt aangegeven dat we verwachten dat in elk jaar elke parameter voldoet aan de nu bekende normering.

## 2. Verdere aandacht voor 'risicomanagement'

Ons risicomanagement blijft vanzelfsprekend niet beperkt tot het rapporteren over de in het voorgaande onderdeel benoemde onderwerpen. Enkele jaren geleden is bepaald dat bij elke investering, die de goedkeuring van de RvC behoeft, uitvoerig aandacht besteed wordt aan de risico's die kunnen spelen met betrekking tot de betreffende investering. Bij het investeringsverzoek 'Nieuwbouw Vierkenshof' betrof dit bijvoorbeeld de volgende risico's:

- technisch
- organisatorisch
- ruimtelijk/planologisch
- politiek/bestuurlijk en Juridisch wettelijk
- financieel/economisch
- sociaal/maatschappelijk
- markt

Deze risico's zijn inhoudelijk benoemd en ingeschat. Vervolgens wordt in elke rapportage aan de RvC een actuele inschatting gegeven van de benoemde risico's.

Daar waar keuzemogelijkheden zijn in het oplossen van een (groot) probleem worden die keuzes benoemd en nader uitgewerkt (scenario-denken). Een duidelijk voorbeeld hiervan was de keuze met betrekking tot de verzakingsproblematiek die zich voordeed in Tolkamer. Daar was de keuze tussen stabilisatie van de bestaande woningen of de keuze tot vervangende nieuwbouw. Op basis van de twee uitgewerkte scenario's is de keuze gemaakt voor vervangende nieuwbouw.

Ook bij het zoeken naar oplossingen van kleinere problemen wordt ook, vaak onbewust, direct gedacht in scenario's. Welke mogelijkheden zijn er om het op te lossen? Welk effect/resultaat zal de oplossing geven? Kunnen we hierop aangesproken worden door andere huurders en wat zou dat betekenen? Bij twijfel wordt dit gedeeld met collegae.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het risicomanagement is de evaluatie. Niet alleen na afronding van een activiteit maar ook tussentijds. Dit vergroot de kans op het tijdig bijstellen of ingrijpen en dus ook de kans op het verkleinen van risico's.

## **9. Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Lobith, 1 juni 2022

### **Bestuur**

Was getekend,

D. Hoogland, directeur/bestuurder

## 10. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 1. Inleiding

Het jaar 2021 was een jaar waarin veel van ons handelen werd beïnvloed door het corona-virus en de landelijke maatregelen om verspreiding van het virus tegen te gaan. Voor de Raad van Commissarissen betekende dit onder andere dat veel vergaderingen digitaal hebben plaatsgevonden. Door de beperktheid van de contactmogelijkheden was het ook niet eenvoudig de verbinding met de organisatie in alle opzichten zoals van tevoren gewenst vorm te geven. De themabijeenkomst met onder andere leidinggevend van Vryleve is wel in fysieke setting doorgegaan. Evenals het informatie contactmoment met de gehele organisatie.

We zijn, ondanks deze beperkingen, met elkaar in staat geweest Vryleve goed te laten functioneren. In het belang van onze huurders en de organisatie. In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Vryleve verantwoording af over haar functioneren in 2021.

### De rollen van de Raad van Commissarissen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een wettelijk kader. Vanuit dit kader zijn aan de Raad drie rollen toegekend, te weten de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de raadgevende rol.

#### Toeziethouden

De eerste en belangrijkste rol van de RvC is die van toezichthouder. De Raad ziet erop toe dat Vryleve invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelen.

Daarnaast beoordeelt de RvC of Vryleve handelt binnen de geldende regels en kaders en houdt zij toezicht op de algemene gang van zaken binnen Vryleve.

Tot slot keurt de Raad besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed.

#### Werkgever

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn aanstelling, schorsing of ontslag. Om in de werkgeversrol de verhoudingen zuiver en goed werkbaar te houden, is de rolafbakening tussen bestuurder en Raad van belang. Dan gaat het niet alleen om de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan. Het gaat ook om de meer 'softe' aspecten van het functioneren én om de relatie tussen de Raad en de bestuurder.

#### Advies en klankbord

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie.

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder rekent de Raad het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- te reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- met de bestuurder omvangrijke beslissingen te overdenken, bijvoorbeeld over investeringen;
- de bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

### 2. Samenstelling van de Raad

In de profielschets voor de samenstelling van de Raad is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen. Daarnaast moeten specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegen de belangen van Vryleve indruisen.

### **Herbenoeming in 2021**

In 2021 was er alleen sprake van een herbenoeming voor een tweede termijn van de heer D.W. Colon. De herbenoemingsprocedure werd vlot doorlopen en in de vergadering van juni kon de herbenoeming daadwerkelijk plaatsvinden.

Aan het einde van het jaar is de procedure tot herbenoeming van mevrouw H. van der Bend opgestart. Haar eerste termijn eindigt eind februari 2022.

### **Commissies van de Raad**

De RvC heeft twee commissies ingesteld. Een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming vindt in de voltallige Raad plaats.

#### *Auditcommissie*

De belangrijkste taak van de Auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Vryleve. Ook behoort het tot de taak van de Auditcommissie om een oordeel te geven over de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

Aan de vergaderingen neemt, naast de Directeur-Bestuurder, ook de Manager Financiën deel.

In het verslagjaar is de commissie vier keer bijeengewees. Besproken zijn o.a.:

- de jaarstukken 2021 inclusief de managementletter en accountantsverslag
- jaarplan 2022 en begroting 2022-2031
- de vernieuwde rapportage methodiek investeringsprojecten
- investeringsproject Hoge Veld.
- verzakkingsproblematiek De Vaargeul
- Esco
- Routeplanner 2021

#### *Selectie- en Remuneratiecommissie*

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie behoren onder andere:

- doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de RvC;
- jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad;
- voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het opstellen van een opleidingsprogramma.

In het verslagjaar is de commissie vijf keer bijeengewees, waaronder één keer met de directeur-bestuurder over de toekomstvisie in het licht van zowel zijn vertrek als die van de controller en één keer ten behoeve van het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. In de drie reguliere bijeenkomsten zijn o.a. besproken:

- herbenoemingen van de heer D.W. Colon en mevrouw H. van der Bend
- Voorbereiding zelfevaluatie
- Vergoedingen RvC en directeur-bestuurder

Daarnaast heeft de SRC een vergadering van de RvC zonder directeur-bestuurder voorbereid waarin gesproken is over het aantal raadslidmaatschappen en nevenfuncties wat een lid van de RvC mag hebben.

## Samenstelling RvC in 2021

Naam/geboortejaar	Functies	Benoemd / Commissie / Domein	Aftreden/ Termijn
Mevrouw mr. H.H. van der Bend (Henriëtte)  1958	Hoofdfunctie: Zelfstandig ondernemer, coach en consultant.	28 februari 2018  Vicevoorzitter Lid Selectie- en Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie  Juridisch/Governance	28 februari 2022 Eerste termijn
Mevrouw Dr. E. Ouwehand (Eva)  1959	<i>Hoofdfunctie:</i> 1. Geestelijk verzorger Altrecht GGZ 2. Geestelijk verzorger Hospice-Zutphen  <i>Nevenfuncties:</i> Vrijwilliger Protestantse Gemeente Rijnwaarden	24 februari 2016  Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie  Sociaal domein en zorg  Voordracht HBV	29 maart 2024 Tweede termijn
De heer D.W. Colon (Damy)  1989	<i>Hoofdfunctie:</i> Chief Risk Officer BNP Paribas.  <i>Nevenfuncties:</i> RvT CJG Barneveld V. RvT IBASS RvT Ixta Noa RvT K-vriendelijk RvT MIMIK RvT Nusantara RvT SOOOG Bestuur Woonbond RvC WBV Maarn Bestuur Vrienden van Atlant	11 september 2017  Voorzitter auditcommissie  Financiën en controle	11 september 2025 Tweede termijn
De heer ir. W.W. Würdemann MBA (Wouter)  1974	<i>Hoofdfunctie:</i> Ontwikkelingsmanager AM  <i>Nevenfuncties:</i> Lid RvC Woningbouwvereniging Zeist Lid Beroepenveld Commissie Institute Build Environment (HAN)	1 oktober 2020  Lid auditcommissie  Vastgoed  Voordracht HBV	1 oktober 2024 Eerste termijn
De heer drs. R. Frerix MMO (Ron)  1966	<i>Hoofdfunctie:</i> directeur/locosecretaris gemeente Almelo	1 oktober 2020  Voorzitter RvC Lid Selectie- en Remuneratiecommissie  Management, personeel & organisatie  Voordracht PVT	1 oktober 2024 Eerste termijn

### **Permanente Educatie (PE)**

Het is zeker in deze tijd, waarin veel gebeurt op het vlak van regelgeving, van belang dat we onze kennis bijhouden en onszelf jaarlijks blijven ontwikkelen. We volgen hiervoor scholingen, seminars zodat we ook aan de richtlijnen vanuit de Governancecode en de VTW blijven voldoen.

Hierbij is het uitgangspunt dat een commissaris die het gehele jaar lid is van de Raad 5 PE punten haalt. Met het volgen van de in-company georganiseerde opleiding “Financiën, toereikend voor de invulling van de maatschappelijke rol” voldeden alle leden al aan het uitgangspunt.

Daarnaast zijn er Individueel nog bijeenkomsten bijgewoond zoals:

- Ledenbijeenkomst VTW over de gevolgen van de vergrijzing voor corporaties
- VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen
- VTW Ledenbijeenkomst Actuele Strategische thema’s Fiscaliteit en toezicht
- VTW Ledenbijeenkomst “De bestuurskamer en nieuwbouw/investeringen
- VTW congres opgaven & middelen

### **3. Rol als toezichthouder**

In deze rol is naast een goede governance in de corporatie het van belang om tijdig beschikken over de juiste informatie.

#### **Governance**

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Vryleve onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft richting aan de wijze waarop bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Verspreid door het jaar heen heeft de Raad deze vraag bij uiteenlopende onderwerpen met de bestuurder besproken zoals bij de managementletter, de inrichting van reglementen en de methodiek van informatievoorziening en besluitvorming in investeringsprojecten. In het verslag jaar zijn belangrijke onderdelen van de interne regelgeving zoals het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasury en beleggingsstatuut en het Verbindingenstatuut in de RvC besproken en goedgekeurd/vastgesteld. (In te zien via onze site: [www.Vryleve.nl](http://www.Vryleve.nl) -over Vryleve – Documenten & regelgeving)

In afwijking op de Governancecode is onze directeur-bestuurder, bij zijn benoeming in 2009, voor onbepaalde tijd aangesteld én voor onbepaalde tijd benoemd. Een herbenoeming na 4 jaar, zoals de Governancecode aangeeft, is dus niet aan de orde omdat de indiensttreding voor de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving heeft plaatsgevonden.

#### **Informatievoorziening**

De Raad is dit jaar 5 keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vond een besloten vooroverleg van de Raad plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig.

Ten behoeve van de formele bijeenkomsten wordt maandelijks door de bestuurder een maandrapportage opgesteld. Deze maandrapportage beschrijft de relevante aspecten op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Vryleve.

Ook wordt de Raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over specifieke onderwerpen.

De RvC wint daarnaast zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Vryleve en bij stakeholders. Zo zijn er gesprekken geweest met de personeelsvertegenwoordiging (PVT) en de Huurders Belangen Vereniging (HBV) Rijnwaarden.

Als leden van de Raad zijn we lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW houdt ons op de hoogte van branche-gerelateerde onderwerpen en actualiteiten.

### Besluiten van de Raad

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2021 waren:

Jaarstukken	Datum
Goedkeuring jaarverslag2020/Jaarrekening 2020	2 juni
Decharge verlening bestuur over 2020	2 juni
Goedkeuring jaarplan 2022 en meerjarenbegroting 2022-2031	24 november
<b>Investeringsvoorstellen</b>	
Goedkeuring realisatie Vierkenshof	7 april
Goedkeuring sloopbesluit De Vaargeul	7 april
Goedkeuring verhoging budget Hoge Veld	22 september
<b>Personele zaken</b>	
Besluit tot herbenoeming Damy Colon	2 juni
<b>Overige onderwerpen</b>	
Goedkeuring rapportagemethodiek investeringsprojecten	10 februari
Goedkeuring Verkoopbeleid 2020-2024	10 februari
Goedkeuring Treasury- en beleggingsstatuut	2 juni
Opdrachtverstrekking visitatie 2022	22 september
Goedkeuring Verbindingenstatuut	22 september

### Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen en de genoemde besluitvorming, zijn de volgende activiteiten van de Raad in 2021 nog het vermelden waard:

- **Netwerkbijeenkomst**

Er is een netwerkbijeenkomst geweest met de leden van de raden van commissarissen van de overige corporaties met bezit in de gemeente Zevenaar. Inhoudelijk onderwerp daarbij was de woningmarkt-ontwikkeling in Zevenaar en de regio.

- **Themasessie**

Verder is een strategische themasessie georganiseerd met de Directeur Bestuurder en de controller met als onderwerp de strategische personele ontwikkeling. Doel hiervan was onder andere het maken van een goede inschatting van de mate waarin Vryleve, ook op de langere termijn, continuïteit van dienstverlening kan blijven bieden. Uitkomst van deze sessie was dat dit het geval is.

- **Zelfevaluatie**

Ieder jaar houdt de RvC een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dit met een externe begeleiding. In 2021 vond de evaluatie plaats zonder externe begeleiding. De directeur-bestuurder was alleen aanwezig bij het tweede deel van de zelfevaluatie, waarin onder andere de interactie tussen RvC en directeur-bestuurder aan de orde kwam.

Tijdens de zelfevaluatie zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- het functioneren en de ontwikkeling van de RvC en haar commissies
- het vergaderproces en de dynamiek
- de relatie met de directeur-bestuurder

De zelfevaluatie is gestart met een terugblik op het nakomen van de afspraken die gemaakt zijn tijdens de zelfevaluatie van 2020. Aandachtspunten waren: de notulen, het vooroverleg voorafgaande aan een vergadering van de RvC, het collectieve en informele contactmoment na elke vergadering, de werking van de commissies en het invulling geven aan minimaal 2 themabijeenkomsten per jaar. Deze punten zijn door de raad opgepakt en de gewenste verbetering is gerealiseerd. De vergadersfeer wordt als prettig ervaren en er is een goede balans tussen de verschillende verantwoordelijkheidsgebieden van de RvC zoals die wettelijk zijn bepaald. De sfeer is zakelijk zonder afbreuk te doen aan de informele en laagdrempelige cultuur van de organisatie Vryleve. De relatie met de directeur-bestuurder is goed en in de rolzuiverheid wordt blijvend geïnvesteerd.

Als aandachtspunten voor 2022 zijn benoemd Digitalisering & IT (risicoscan kwetsbaarheid en informatiebeveiliging), minder aandacht voor going concern (loopt goed) en meer aandacht voor strategische thema's waaronder duurzaamheid en de energietransitie. Daarnaast zal ook in 2022 wederom geïnvesteerd worden in een goed samenspel tussen de RvC en het management/de organisatie Vryleve.

- **Jaarlijks gesprek met de Personeelsvertegenwoordiging (PVT)**

De Raad vindt het belangrijk om naast de beelden die zij krijgt over hoe het gaat met de organisatie via de bestuurder tijdens de regulier vergaderingen, ook dit te horen en te bespreken met de PVT. Het jaarlijks overleg vond plaats in oktober. Onderwerpen die daarin besproken zijn betroffen:

- De wederzijdse visie op de kwetsbaarheid van de organisatie
- Activiteiten Post Corona
- De nieuwe werkomgeving / het kantoor
- Organisatie-ontwikkeling
- Interne samenwerking
- Vooruitblik op 2022

- **Jaarlijks gesprek met de huurdersvereniging (HBV)**

De HBV is voor de Raad een belangrijk gesprekspartner. Zij behartigen de belangen van onze huurders en hebben hun eigen beeld hoe de organisatie Vryleve functioneert. Het jaarlijks gesprek vond in oktober plaats met een kleinere bezetting als gebruikelijk. De RvC was met twee leden aanwezig en de HBV werd door 4 bestuursleden vertegenwoordigd. In dit overleg is onder andere gesproken over:

- De contacten tussen de HBV en de organisatie in coronatijd
- De omvang en draagkracht van het HBV bestuur
- De huurderstevredenheid
- De stijging van de energiekosten

- **Themabijeenkomst**

Rekening houdende met de 'corona-beperkingen' was het toch mogelijk om de jaarlijkse themabijeenkomst met diverse medewerkers vanuit de organisatie te houden. Het thema van deze bijeenkomst was "Governancecode 2020". Dit thema is gekozen tijdens de bespreking van de Governancecode in een vergadering van de RvC. Met name ingegeven door de regel *"ieder bestuur en RvC wordt geadviseerd de principes en bepalingen te 'doorleven' via een implementatiesessie"* welke staat op pagina 12 van de code.

Met elkaar is gesproken over de diverse onderdelen van de code waarbij besproken werd wat opvallende onderdelen zijn in de code, waar we valkuilen zien.

Daarnaast is ook stilgestaan bij de rollen van de RvC en de directeur-bestuurder in relatie tot de managers/medewerkers. Zoals de wijze waarop gebruik gemaakt kan worden van de kennis van een RvC-lid als klankbord.

#### **4. Werkgeversrol**

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn of haar aanstelling, beoordeling schorsing of ontslag.

##### **Beoordeling**

De voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie heeft samen met de voorzitter van de RvC op 2 december 2021 het beoordelingsgesprek met de bestuurder gevoerd. Bij de beoordeling is vooral gekeken naar de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan, zijn verhouding tot de stakeholders en de samenwerking met de RvC

De RvC constateert dat de directeur-bestuurder in 2021 goed heeft gefunctioneerd en is tevreden over de wijze waarop hij de coronacrisis heeft gemanaged en de wijze waarop de RvC hierover is geïnformeerd.

##### **Beloning bestuurder**

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast.

Op grond van de regeling Volkshuisvesting is Vryleve in 2021 ingedeeld in bezoldigingsklasse D. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt over 2021 € 131.658,= en valt binnen het maximum voor de geldende bezoldigingsklasse.

#### **5. Raadgevende rol**

Naast de toezichthoudende rol en de werkgeversrol heeft de RvC ook een raadgevende rol, de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad hecht veel waarde aan de klankbordfunctie en voelt de verantwoordelijkheid te reflecteren. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting voor de commissarissen en de bestuurder. In het verslagjaar is er onder andere met de bestuurder gesproken over voor- en nadelen van het aansluiten bij Entree, de duurzaamheidsopgave en de gevolgen van de maatregelen van de corona-crisis.

#### **6. Honorering leden van de Raad van Commissarissen**

De honorering van de RvC vindt plaats overeenkomstig de beroepsregel van de VTW en valt daarmee binnen de grenzen van de klasse D.

In 2021 bedroeg de jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter € 15.101,-. De jaarlijkse vergoeding voor de overige commissarissen was € 10.250,-. Hierbij is de indeling overeenkomstig klasse D.

## TOT SLOT

Het was een bijzonder jaar. Terugkijkend constateren we dat er veel is gebeurd. We hebben flinke stappen gemaakt in het actualiseren van de interne regelgeving, er ligt weer een jaarplan en begroting die een gezonde financiële positie laat zien en de samenwerking met zowel gemeente en HBV hebben gelukkig geen hinder ondervonden van de coronacrisis.

Met elkaar gaan we in 2022 verder aan de slag om onze plannen te realiseren. We hopen dat we elkaar daadwerkelijk weer fysiek kunnen ontmoeten om de uitdagingen zoals de verzakkingsproblematiek, de beoogde nieuwbouwprojecten en het pilotproject in onze transitieopgave optimaal aan te gaan.

De Raad spreekt zijn dank en waardering uit over de wijze waarop in corona-tijd alle medewerkers van Vryleve hun betrokkenheid en motivatie getoond hebben om het steeds weer zo goed mogelijk te doen voor de huidige en toekomstige huurders.

Ook in 2021 dragen we daar als Raad van Commissarissen graag aan bij!

28 mei 2021

## 11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT)

De samenstelling van de PVT (personeelsvertegenwoordiging) was in 2021 als volgt:

Naam	Functie	Datum aftreden
Roland Cornelissen	lid	31-12-2024
Martin Haverkamp	secretaris	31-12-2022
Mieke van der Steen	voorzitter	31-12-2023

Per januari 2021 is Roland Cornelissen toegetreden als lid van de PVT.

### Overleggen met de bestuurder

Er zijn twee overleggen met de directeur-bestuurder (12-4 en 2-12) geweest. Het eerste overleg is enkele keren uitgesteld in verband met het niet fysiek kunnen afspreken. Uiteindelijk heeft overleg plaatsgehad via Teams met Roland op de thuiswerkplek van Mieke. Het tweede overleg was laat in het jaar en fysiek in de vergaderzaal.

In deze overleggen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Corona en consequenties voor het werken
  - o behoefte aan onderlinge verbinding, die verwatert. We merkten ook in 2021 dat de onderlinge informatie uitwisseling ‘op afstand’ het werken lastiger en minder leuk maakte;
  - o nieuwe inzichten, zoals openstelling kantoor (dinsdagen en donderdagen);
  - o hybride werken, nu en structureel (geen individuele contracten, voor ieder die dat wil een vaste werkplek);
  - o thuiswerkvergoeding: na vaststellen CAO Woondiensten 2022 komt dit onderwerp terug (minimumregeling niet kostendekkend).
- Verbouwing kantoor, viel deels samen met lockdown, heeft versterkend gewerkt op lastiger werken.
- Medische keuring nieuwe stijl, algemene resultaten. Aandacht voor houdingsklachten en toename gemiddelde gewicht.
- Vertrek bestuurder en adjunct bestuurder, stip op horizon 2023 is gegeven. PVT heeft rol bij procedure nieuwe directeur-bestuurder.
- Training omgaan met agressie in september. Deze is als prettig en bruikbaar ervaren. De aanbevelingen van de trainers zijn onderling besproken.
- Training BHV in september/oktober, in twee groepen.
- Verzuimbeleid. De PVT kreeg gelegenheid inhoudelijke vragen te stellen, die naar tevredenheid zijn beantwoord en stemde in met het Verzuimbeleid.

- Betaling salarissen van de 15<sup>e</sup> van de maand naar de 23<sup>e</sup> van de maand. Deze verandering is in overleg geleidelijk ingevoerd en heeft nauwelijks negatieve persoonlijke gevolgen gehad.
- Verplichte vrije dagen 2022. Het kantoor is gesloten op Hemelvaartsdag en Koningsdag. Op de vrijdagen erna bepalen medewerkers zoals gebruikelijk zelf of zij vrij nemen of niet.
- Frequentie vergaderen, dit was 3 x per jaar en hebben we vastgesteld op 2 x per jaar vast en indien nodig op verzoek van óf PVT óf directeur-bestuurder extra tussentijds.
- Overleg PVT met RvC. Afgelopen 2 keer (laatste 13-10-21) vond PVT niet zinvol en onprettig. Aan de orde geweest in overleg met directeur-bestuurder omdat:
  - o direct gevraagd werd naar mening PVT over functioneren directeur-bestuurder;
  - o er werkinhoudelijke vragen gesteld zijn (communicatie naar bewoners bij projecten en wijze van verduurzaming b.v.);
  - o er een hernieuwd gesprek over fusie aangekondigd werd. We hebben er als PVT op aangedrongen de resultaten van deze behandeling op korte termijn te delen met de werkorganisatie om onzekerheid en ruis te voorkomen.

De PVT is erg blij met het ook in 2021 onverkort beschikbaar stellen van hardware, software en verbinding om zo goed mogelijk thuis te kunnen werken.

Samen met de directeur-bestuurder is erop toegezien dat **conform de Wet op de Ondernemingsraden** gewerkt is. Dit betekent dat daar waar nodig een voorgenomen besluit ter advies of ter instemming aan de PVT is voorgelegd.

#### **Jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen**

Het jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen vond plaats op 13 oktober 2021. Zie ook hierboven in de opsomming van besproken onderwerpen. Er is afgesproken dat het jaarlijkse gesprek in 2022 met een kleine delegatie van de RvC plaats zal hebben. We rekenen op een voor beide partijen nuttige invulling.

Namens de PVT,

Martin Haverkamp, secretaris

## Jaarrekening

## 12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020	PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>			<b>7. Eigen vermogen</b>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	217.243	190.439	7.1 Reserve inzake herwaardering vastgoed	136.278	112.446
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.459	7.036	7.2 Overige reserve	27.305	22.329
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.904	1.706	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>163.583</b>	<b>134.775</b>
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.137	1.472			
Totaal vastgoed beleggingen	227.743	200.653	<b>8. Langlopende schulden</b>		
<b>2. Materiële vaste activa</b>			8.1 Leningen kredietinstellingen	57.745	60.814
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.468	857	8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.212	1.097
Totaal materiële vaste activa	1.468	857	8.3 Overige Schulden	175	182
<b>3. Financiële vaste activa</b>			<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>59.132</b>	<b>62.093</b>
3.1 Latente belastingvorderingen	3.315	4.581			
Totaal financiële vaste activa	3.315	4.581	<b>9. Kortlopende schulden</b>		
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>232.526</b>	<b>206.091</b>	9.1 Schulden aan kredietinstellingen	12.569	10.146
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			9.2 Schulden aan leveranciers	106	122
<b>4. Voorraden</b>			9.3 Belastingen en premies sociale verzekering	49	81
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	68	748	9.4 Overige schulden	254	265
4.2 Overige voorraden	77	75	9.5 Overlopende passiva	861	1.148
Totaal voorraden	145	823	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>13.839</b>	<b>11.762</b>
<b>5. Vorderingen</b>					
5.1 Huurdebiteuren	37	40			
5.2 Overige vorderingen	289	261			
5.3 Overlopende activa	44	43			
Totaal vorderingen	370	344			
<b>6. Liquide middelen</b>	<b>3.513</b>	<b>1.372</b>			
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.028</b>	<b>2.539</b>			
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>236.554</b>	<b>208.630</b>	<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>236.554</b>	<b>208.630</b>

## 12.2 Functionele winst- en verliesrekening

	2021	2020
	€	€
1.1 Huuropbrengsten	10.671	10.564
1.2 Opbrengsten servicecontracten	293	290
1.3 Lasten servicecontracten	-249	-258
1.4 Overheidsbijdragen	-1.024	-968
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-962	-927
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.215	-2.075
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-433	-407
	-	-
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.081</b>	<b>6.219</b>
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	695	210
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-672	-224
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-31	-30
2.4 Toegerekende financieringskosten	-43	-66
<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-51</b>	<b>-110</b>
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	800	766
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-30	-30
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-603	-540
<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>167</b>	<b>196</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-609	-531
4.2 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.475	1.871
4.3 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	82	44
<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>26.948</b>	<b>1.384</b>
5.1 Opbrengst overige activiteiten	164	165
5.2 Kosten overige activiteiten	-281	-282
<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-117</b>	<b>-117</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>	<b>873</b>	<b>864</b>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>	<b>80</b>	<b>89</b>
7.1 Rentelasten en soorgelijke kosten	-2.001	-2.138
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.001</b>	<b>-2.138</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>30.074</b>	<b>4.481</b>
8.0 Belastingen	-1.266	-533
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>28.808</b>	<b>3.948</b>

## 12.3 Kastroomoverzicht (directe methode)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.807	9.727
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	276	276
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	489	473
Overige niet-woongelgegenheden niet-DAEB	95	93
<b>Totaal Huren</b>	<b>10.667</b>	<b>10.569</b>
Vergoedingen	293	290
Overige bedrijfsontvangsten	-160	-60
Rente ontvangsten	-	1
Totaal ingaande kasstromen	<u>10.800</u>	<u>10.800</u>
Lonen en salarissen	1.129	1.024
Sociale lasten	184	161
Pensioenlasten	116	179
Totaal personeelsuitgaven	<u>1.429</u>	<u>1.364</u>
Onderhoudsuitgaven	2.199	2.190
Overige bedrijfsuitgaven	998	1.036
Rente- uitgaven	2.208	2.363
Verhuurdersheffing en obligoheffing	1.024	968
Leefbaarheid	115	59
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal uitgaande kasstromen	<u>7.973</u>	<u>7.980</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.827</b>	<b>2.820</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten woongelegenheden DAEB	800	766
Verkoopontvangsten nieuwbouw niet DAEB	-8	-25
Verkoopontvangsten grond DAEB	695	210
Desinvesteringsontvangsten overig	-	15
Totaal ingaande kasstroom MVA	<u>1.487</u>	<u>966</u>
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden DAEB	267	2.089
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden DAEB	363	123
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	1	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-
Investerings overig DAEB	846	149
Externe kosten bij verkoop DAEB	1	8
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	45	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	<u>1.523</u>	<u>2.369</u>
Ontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-36</b>	<b>-1.403</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	9.500	7.800
Totaal ingaand	<u>9.500</u>	<u>7.800</u>
Aflossing door WSW geborgde lening	10.146	11.635
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investering	-	-
Totaal uitgaand	<u>10.146</u>	<u>11.635</u>
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-646</b>	<b>-3.835</b>
Wijziging kortgeldmutaties	-4	-14
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-4</b>	<b>-14</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>		
Saldo liquide middelen 01-01:	1.372	3.804
Netto kasstroom	<u>2.141</u>	<u>-2.432</u>
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b><u>3.513</u></b>	<b><u>1.372</u></b>
Liquide middelen volgens balans	<u><b>3.513</b></u>	<u><b>1.372</b></u>

## **12.4 Waarderingsgrondslagen jaarrekening**

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Vryleve, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Lobith, gemeente Rijnwaarden, Halve Maan 18, KvK Arnhem 09044267 zijn erop gericht mensen te huisvesten.

### Grondslagen vergelijkende cijfers

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

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstichting Vryleve is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Vryleve past deze herziene Richtlijn toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde.

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

### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonstichting Vryleve zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De marktwaarde van het BOG/MOG vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek

## Financiële instrumenten

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

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

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonstichting Vryleve maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Vryleve met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De stichting documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge (waarbij de ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening wordt geboekt).

### *Renterisico*

De stichting loopt renterisico over rentedragende vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de stichting risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betreffende renterisico's gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentedragende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de stichting renteswaps gecontracteerd, zodat de variabele rente wordt gefixeerd. De rente-instrumenten werd in het verleden toegepast ter verkrijging van een vaste rente maar wordt door de Stichting niet meer afgesloten.

De stichting waardeert de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabele rentedragende schulden worden omgezet in vaste rentende leningen niet op de balans. Jaarlijks wordt de vaste rente in de resultatenrekening verantwoord. Het verschil in marktwaarde van de renteswap als gevolg van de rentestand op dat moment wordt gewaardeerd tegen kostprijs (nihil) omdat sprake is van een effectieve hedge.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### Algemeen

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

### Vastgoedbeleggingen

Zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed waardeert Woonstichting Vryleve tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat de waardering van het vastgoed plaats vindt volgens het handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie welke door het Ministerie wordt vastgesteld en waarbij voor al het Vastgoed de basisversie wordt gehanteerd worden de waarderingsgrondslagen voor het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed gezamenlijk toegelicht.

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

Het Niet DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens alsmede het bedrijfsmatig vastgoed en parkeergelegenheden.

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

Woonstichting Vryleve kwalificeert het Vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Vryleve een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt berekend overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Voor de waardering hanteert de Stichting de zogenaamde basisversie. De Stichting berekend de marktwaarde conform de parameters zoals in het handboek bepaald waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om met behulp van een externe taxateur gebruik te maken van vrijheidsgraden.

Het handboek maakt gebruik van de typeringen eens gezinswoningen, meergezinswoningen en intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel.

De methode berekent het totaal van de genormeerde kasstromen over een periode van vijftien jaar en maakt deze contant. De normering van de verschillende componenten is voorgeschreven in het handboek.

Na vijftien jaar als de betreffende woning nog niet is verkocht vindt waardering van een eindwaarde plaats.

De optelling van de eindwaarde en de kasstromen gedurende de exploitatie periode geeft de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt in de waardering rekening gehouden met mogelijke verkopen waarbij de woning wordt gewaardeerd tegen de verwachte marktwaarde bij verkoop.

De parameters worden onderverdeeld in macro-economische parameters en parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden.

De macro economische parameters hebben betrekking op de verwachte indexatie van de diverse componenten.

De belangrijkste zijn prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging en leegwaardestijging.

De belangrijkste parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden zijn:

Objectgegevens: Mutatiekans, Gegevens welke de eenheid typeren, WOZ-waarde en bijzondere omstandigheden

Leegwaarde: De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde voor het jaar 2020 (peildatum 1 januari 2019) welke vervolgens geïndexeerd wordt voor de jaren 2019 en 2020.

Markthuur van woningen: De markthuur is de huurprijs per maand op de datum 31 december 2020 die kan worden gerealiseerd uitgaande van optimale marketing en verhuur. De markthuur wordt bepaald door een voorgeschreven percentage te nemen van de leegwaarde waarbij landelijk voorgeschreven percentage wordt gecorrigeerd met percentages afhankelijk van de leegwaarde, bouwjaar, type woning, gebruiksoppervlakte en geografische ligging in Nederland. Er wordt rekening gehouden met een standaardpercentage aan leegstand en bij doorexplotatie naar verhoging van de markthuur naar het minimum van de op dat moment geldende markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten: De belangrijkste exploitatiekosten zijn onderhoudskosten gesplitst naar mutatie onderhoud en overige onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Dit betreft alle direct aan het object en de daarmee samenhangende verhuuractiviteiten gekoppelde kosten.

Mutatiekans: Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van door exploiteren of verkopen als een woning muteert. Een complex wordt getypeerd als wel of niet aangebroken. Voor beide soorten complexen wordt een voorgeschreven mutatiekans berekend. Op basis van de verwachte marktwaarde bij doorlopende verhuur of bij directe verkoop is de hoogste van deze waarden

bepalend of het betreffende object verkocht wordt of in verhuur blijft. Bij verkoop wordt er rekening gehouden met een voorgeschreven percentage van de verkoopopbrengst aan verkoopkosten.

Disconteringsvoet: De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet kent de volgende samenstelling: de risicovrije rentevoet, een specifieke opslag voor de vastgoedsector en een opslag voor het object- en marktrisico. De risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van rentecurves gebaseerd op de 10 jaar EURO yield

Eindwaarde: Bij de berekening van de eindwaarde in scenario van door exploiteren wordt uitgegaan van de contante gemaakte opbrengsten en kosten met een voortdurende looptijd. Deze looptijd wordt wiskundig bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met veroudering. De eindwaarde in het uitpondscenario wordt bepaald door de contant gemaakte opbrengsten van toekomstige verkopen met een 50% lagere mutatiekans en de berekening van de eindwaarde voor de resterende woningen welke gelijk berekend wordt als in het scenario bij door exploiteren.

De verantwoorde marktwaarde per complex wordt bepaald door de uitkomst van de marktwaarde in het scenario van door exploiteren te vergelijken met de eindwaarde in het uitpondscenario. De hoogste marktwaarde per complex wordt dan in de waardering opgenomen.

### Beleidswaarde

In 2018 is besloten om de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Deze waarde geldt als grondslag voor de Loan to Value welke als financiële parameter door het WSW/AW gehanteerd wordt. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Woonstichting Vryleve en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is eerst gedurende het jaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende jaren.

De grondslagen voor de beleidswaarde komen overeen met die van de marktwaarde met uitzondering van:

Woningen worden niet verkocht maar altijd door geëxploiteerd.

Er wordt voor de huren uitgegaan van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het moment van mutatie.

De inrekening van de onderhoudskosten vindt plaats volgens het eigen onderhoudsbeleid van de corporatie rekening houdend met het vastgestelde meer jaren onderhoud programma.

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheers lasten zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder het hoofd lasten verhuur en beheersactiviteiten.

Bij de intramurale zorg woningen en het bedrijfsmatig onroerend goed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

#### *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 verkrijgingprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaak in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening op de creditzijde van de balans opgenomen.

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 stichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

#### Materiële vaste activa

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, eventueel rekening houdend met een verwachte restwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur: onroerend goed 40 jaar, verbouwingen 15 jaar, inrichting 5 jaar, automatisering 5 en 10 jaar en vervoermiddelen 5 jaar. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

### Financiële vaste activa

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de door Woonstichting Vryleve gemiddeld betaalde rente op de door haar aangetrokken leningen (2,79%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

### Vlottende activa

#### *Voorraad onroerend goed*

De voorraden onroerend goed (onverkochte woningen ) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van (nog te maken) direct toerekenbare verkoopkosten.

#### *Overige voorraden*

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele voorziening vanwege lagere netto-opbrengstwaarde dan wel vanwege incurantheid van de voorraden.

## Vorderingen

### *Debiteuren*

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte voorzieningen betreffende vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is gevormd op basis van geschatte individuele inbaarheid.

### Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

### Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal 136,3 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020 112,4 miljoen euro), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 60,9 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 Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociaal passende 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 bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers lasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde onderhouds- en beheers situatie van de corporatie.

### Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstichting Vryleve 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 op basis van actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### Kortlopende schulden

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

#### **Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn, verliezen en verplichtingen als zij voorzienbaar zijn.

#### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en vooral de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2021 heeft geen huurverhoging plaats gevonden.

#### Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de "kale" huurprijs worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

### Lasten servicecontracten en Overheidsbijdragen

Deze kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen welke direct toe te rekenen zijn aan de verhuur activiteiten.

### Lasten onderhoud

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

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten en pensioen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de vaste lasten en heffingen welke betrekking hebben op het verhuurd bezit. De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De toe te rekenen organisatie- en financieringskosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kostprijs is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De toe te rekenen organisatiekosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### *Overige waardeveranderingen*

Dit betreft verliezen op nieuwbouw. Verliezen worden in het resultaat verantwoord zodra zij zijn gerealiseerd of wanneer zij voorzienbaar zijn.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Het betreft de ongerealiseerde waardeverandering in het verslagjaar in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in verhuurde staat en het Niet DAEB-vastgoed in verhuurde staat. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

#### Nettoresultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten welke niet aan de verhuuractiviteiten toe te rekenen zijn. De belangrijkste hiervan is de exploitatie van diverse warmtepompen.

#### Personeelskosten

##### *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn ten behoeve van eigen werknemers.

##### *Pensioenen*

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendeckende premie. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De doorsneepremie bedroeg 19,2% (2020 22.2%) van de pensioengrondslag. 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.

Per eind december 2021 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 126,0% (2020 109,4%). De laatst gepubliceerde dekkingsgraad ten tijde van het opmaken van de jaarrekening bedraagt 122,2% (januari 2022). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren. De maatregelen richten zich vooral op het verhogen van het beleggingsrendement. Op grond van het herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Het SPW heeft de verwachting dat binnen tien jaar de vereiste dekkingsgraad van 126,8% wordt bereikt.

### Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa, (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde respectievelijk de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur eventueel rekening houdend met een restwaarde.

### Overige bedrijfskosten

Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### Toegerekende kosten

Dit betreft de aan activiteiten toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

### Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### *Activeren van rentelasten*

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

### Belastingen

#### *Algemeen*

De stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2008. De geconsolideerde vennootschap is vanaf die datum belastingplichtig.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2017 gecontroleerd en afgewikkeld door de belastingdienst

#### *Belastingen*

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woonstichting Vryleve heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald.

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle posten direct uit de kasstromen verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

## 12.5 Toelichting op de balans per 31 december

### VASTE ACTIVA

<u>1. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie	217.243	190.439
1.2 Niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	7.459	7.036
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.904	1.706
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.137	1.472
<b>Totaal</b>	<b>227.743</b>	<b>200.653</b>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

#### 1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie

Marktwaarde per 1 januari	190.439	185.989
Reclassificatie	169	-
	190.608	185.989

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings	348	3.039
- Desinvesterings bestaand bezit	-597	-494
- Waardeverandering	26.884	1.905
Saldo mutaties	26.635	4.450

Marktwaarde per 31 december	217.243	190.439
-----------------------------	---------	---------

#### Investerings

Nieuwbouw vanuit vastgoed in ontwikkeling (2021: 0, 2020:16)	-	2.934
Overige investeringen	348	105
<b>Totaal</b>	<b>348</b>	<b>3.039</b>

Onder het DAEB vastgoed in exploitatie zijn alleen woningen opgenomen.

De overige investeringen bedragen zijn met name isolerende maatregelen in bestaand bezit

#### Zekerheden

Op dit moment is geen van deze activa als zekerheid gesteld voor de opgenomen geldleningen. De borgnemer kan echter doordat zij beschikt over een door de Stichting afgegeven volmacht op ieder moment dat zij dat noodzakelijk acht het recht van hypotheek vestigen op alle verhuurde panden of een deel daarvan.

#### Marktwaarde

In de jaarrekening 2021 is het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is bepaald op basis van de basisversie.

De parameters welke aan deze waardering ten grondslag liggen worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden Marktwaarde voor het jaar 2021.

Dit handboek is een onderdeel van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 welke door het Ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld.

De Marktwaarde is gebaseerd op een exploitatie duur van vijftien jaar rekening houdend met een restwaarde De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2021 5,61% (2020 6,18%)

#### Parameters

De belangrijkste parameters volgens het handboek welke ten grondslag liggen aan het model zijn:

##### WOZ waarde

Uitponden of doorexploiteren waarbij uitgegaan wordt dat als de WOZ waarde op het moment van mutatie hoger is dat verkoop plaats vindt.

##### Markthuur

##### Disconteringsvoet

##### Genormeerde exploitatie kosten

##### Genormeerde onderhoudskosten

##### Verhuurderheffing

Een restwaarde welke gebaseerd is op doorverhuren met een totale levensduur van vijftig jaar.

#### Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2021 verzekerd op basis van 'uitgebreide gevarenverzekering. De premie en dekking worden jaarlijks bepaald op basis van het aantal vhe's. Onderverzekering is uitgesloten.

#### Beleidswaarde

Met ingang van 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De loan to Value waarin deze waarde tot uitdrukking komt is in eerdere jaren berekend op basis van de bedrijfswaarde. De normen van de beleidswaarde worden door de autoriteiten in het komende jaar geanalyseerd en waar nodig bijgesteld.

De beleidswaarde volgens de normen van het WSW bedraagt per 31 december 2021 157,6mln euro (2020 130,2 mln euro).

De beleidswaarde is berekend rekening houdend met een disconteringsvoet van 5,5% (2020 6,03%)

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Marktwaaarde in verhuurde staat	217.243	190.439
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	29.955	12.800
Betaalbaarheid (huren)	-85.349	-71.313
Kwaliteit (onderhoud)	6.180	6.561
Beheer (beheerkosten)	<u>-10.438</u>	<u>-8.236</u>
	-59.652	-60.188
Beleidswaarde	<u>157.591</u>	<u>130.251</u>

#### Actuele waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2022 (waardepeil datum 1-1-2021) € 228 mln ten opzichte van 2021 € 203 mln (waardepeildatum 1-1-2020)

#### 1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Marktwaaarde per 1 januari	7.036	7.070
Reclassificatie	<u>-169</u>	<u>-</u>
	6.867	7.070
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	1	-
- Desinvesterings	-	-
- Waardeverandering	<u>591</u>	<u>-34</u>
	592	-34
Marktwaaarde per 31 december	<u>7.459</u>	<u>7.036</u>

De marktwaaarde van het Niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze bepaald als die van het DAEB vastgoed in exploitatie.  
De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2021 5,4% (2020 5,98%)

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 6,2 mln euro. (31 december 2020 € 5,8 mln euro)  
De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2021 5,38% (jaar 2020 5,87%)

Het verloop van de marktwaaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Marktwaaarde in verhuurde staat	7.459	7.036
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	905	443
Betaalbaarheid (huren)	-2.376	-2.006
Kwaliteit (onderhoud)	322	264
Beheer (beheerkosten)	<u>-124</u>	<u>-95</u>
	-1.273	-1.394
Beleidswaarde	<u>6.186</u>	<u>5.642</u>

#### 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Stand per 1 januari	1.706	1.780
Verkopen	-	-169
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	<u>198</u>	<u>95</u>
Stand per 31 december	<u>1.904</u>	<u>1.706</u>

Het betreft 9 (2020 9) woningen welke verkocht zijn voor 80% van de marktwaaarde op het moment van verkoop.  
De koper deelt voor 60% van de verandering in marktwaaarde zowel positief als negatief.

<b>1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Boekwaarde per 1 januari :	1.472	3.655
Reclassificatie	-	-484
	<u>1.472</u>	<u>3.171</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	274	1.766
- Desinvesteringen	-	-
- Nieuwbouw in exploitatie	-	-2.933
- Resultaat	-609	-532
	<u>-335</u>	<u>-1.699</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.137</u></u>	<u><u>1.472</u></u>
Gronden	752	892
Ontwikkelingskosten	385	580
	<u><u>1.137</u></u>	<u><u>1.472</u></u>

## **2. Materiële vaste activa**

### **2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie**

Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.156	3.088
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-2.299	-2.218
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>857</u></u>	<u><u>870</u></u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	858	149
- Desinvesteringen	-798	-81
- Afwaardering	-	-
- Afschrijvingen	-164	-147
- Afschrijvingen desinvesteringen	715	66
Saldo	<u><u>611</u></u>	<u><u>-13</u></u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.216	3.156
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-1.748	-2.299
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.468</u></u>	<u><u>857</u></u>
De boekwaarde is als volgt te specificeren:		
- Bedrijfsgebouwen- en terreinen	966	435
- Machines en installaties	110	112
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	392	310
Saldo	<u><u>1.468</u></u>	<u><u>857</u></u>

### **3. Financiële vaste activa**

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Belastinglatentie	3.315	4.581
Lening u/g	-	-
<b>Totaal</b>	<u><u>3.315</u></u>	<u><u>4.581</u></u>

#### **3.1 Belastinglatentie**

Saldo per 1 januari	4.581	5.114
Resultaat	-1.266	-533
Saldo per 31 december	<u><u>3.315</u></u>	<u><u>4.581</u></u>

In verband met een voorwaartse verliescompensatie is het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn.

Het totaal verrekenbaar fiscaal verlies per 31 december 2021 bedraagt 0,7 mio euro.

Er wordt rekening gehouden met een latente belastingvordering van 25,8 % van de met het fiscaal belastbaar bedrag te verrekenen bedragen.

De vordering is contant gemaakt tegen een rekenrente van 2,09%

Als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardering is er daarnaast nog 12,2 mio euro extra fiscaal aftrekbaar.

De afname van de latentie is met name een gevolg van verwerking van het fiscaal resultaat 2021 met de daarin verwerkte fiscale afschrijvingen en verrekening van verliezen.

en opwaardering van afgewaarde woningen en verdamping van afschrijvingspotentieel door olopemde WOZ waarden

De latentie is verhoogd als gevolg van de geplande belasting verhoging.

Het effect hiervan bedraagt 0,1 mio euro.

Van de latentie is een bedrag van 0,4 mio euro binnen een jaar verrekenbaar.

**VLOTTENDE ACTIVA**

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Voorraden bestemd voor verkoop	68	748
Overige voorraden	77	75
<b>Totaal</b>	<b>145</b>	<b>823</b>
<b>4.1 Voorraden bestemd voor verkoop</b>		
Voorraad te verkopen grond	-	680
Voorraad te verkopen woningen	68	68
	68	748
Voorziening wegens lagere opbrengstwaarde	-	-
Saldo per 31 december	68	748
De gronden zijn gelegen in de wijk Vierkenschhof te Lobith (2021: 0.0m2 en 2020: 4.284 m2)		
Het verloop van de voorziening wegens lagere opbrengstwaarde is als volgt:		
Voorziening gronden		
Stand per 1 januari	-	24
- Reclassificatie	-	-
- Desinvesteringen	-	-24
- Ten laste van resultaat	-	-
Stand per 31 december	-	-
<b>4.2 Overige voorraden</b>		
Voorraad magazijn goederen	77	75
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	37	40
5.2 Overige vorderingen	289	261
5.3 Overlopende activa	44	43
	370	344
Onder de vorderingen zijn geen vorderingen begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.		
<b>5.1 Huurdebiteuren</b>		
- Huurdebiteuren	75	62
- Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid	38	22
Saldo per 31 december	37	40
Het verloop van de voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid is als volgt:		
Saldo per 1 januari	22	18
- Afboeking ten gunste van voorziening (2020 last)	15	-57
- Ten laste van resultaat	1	61
Saldo per 31 december	38	22

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>5.1 Huurdebiteuren</b>		
- Huurachterstand zittende huurders	75	62

#### 5.2 Overige vorderingen

- Overig	289	261
Totaal	<u>289</u>	<u>261</u>

#### 5.3 Overlopende activa

- Vooruitbetaalde kosten	44	43
Totaal	<u>44</u>	<u>43</u>

#### 6 Liquide middelen

Lopende gelden		
- Kas	4	2
- Bankier	3.309	570
Subtotaal	<u>3.313</u>	<u>572</u>

Uitgezette gelden		
- Spaarrekeningen	200	800

Subtotaal	<u>200</u>	<u>800</u>
-----------	------------	------------

<b>Totaal</b>	<b><u>3.513</u></b>	<b><u>1.372</u></b>
---------------	---------------------	---------------------

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

#### VERMOGEN LANG

##### 7. Eigen Vermogen

Reserve inzake waardeverandering vastgoed	136.278	112.446
Overige reserve	27.305	22.329
<b>Totaal</b>	<b><u>163.583</u></b>	<b><u>134.775</u></b>

Wij stellen voor om het netto resultaat 2021 toe te voegen aan de algemene reserve van de stichting.

##### **Reserve inzake waardeverandering vastgoed**

Saldo per 1 januari	112.446	113.456
mutatie herwaardering	23.832	-1.010

Saldo per 31 december	<b><u>136.278</u></b>	<b><u>112.446</u></b>
-----------------------	-----------------------	-----------------------

##### **Overige reserve**

Saldo per 1 januari	22.329	17.371
mutatie herwaardering	-23.832	1.010
toevoeging als gevolg van resultaat boekjaar	28.808	3.948

Saldo per 31 december	<b><u>27.305</u></b>	<b><u>22.329</u></b>
-----------------------	----------------------	----------------------

De stichting heeft vooruitlopend op de goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2021 het resultaat over het boekjaar 2021 van 28,8 mln toegevoegd aan de overige reserve.

##### 8. Schulden op lange termijn

8.1 Leningen kredietinstellingen	57.745	60.814
8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.212	1.097
8.3 Overige schulden	175	182

<b>Totaal</b>	<b><u>59.132</u></b>	<b><u>62.093</u></b>
---------------	----------------------	----------------------

	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd vijf jaar of langer	Totaal	Rentevoet
Leningen kredietinstellingen per 31-12-20	20.257	40.557	60.814	3,2%
Leningen korter dan vijf jaar	2.292	-2.292	-	
Nieuwe leningen 2021	9.500	-	9.500	-0,3%
Aflossingsverplichting 2022	-12.569		-12.569	2,1%
Leningen kredietinstellingen per 31-12-2021	19.480	38.265	57.745	3,0%
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	1.212	-	1.212	
Overige schulden	175	-	175	0,0%
Totaal per 31 december 2021	<u>20.867</u>	<u>38.265</u>	<u>59.132</u>	

### 8.1 Leningen kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	<u>60.814</u>	<u>63.160</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	9.500	7.800
- Aflossingsverplichting 2022/2021	<u>-12.569</u>	<u>-10.146</u>
Saldo mutaties	<u>-3.069</u>	<u>-2.346</u>
Saldo per 31 december	<u>57.745</u>	<u>60.814</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2021 circa 1,61% (2020: 1,77%).  
De leningen van de kredietinstellingen zijn voornamelijk "fixe" leningen.

Alle leningen zijn geborgd door het WSW

Per 31 december 2021 is voor 4,5 miljoen aan geborgde leningen aangetrokken welke in 2022 worden gestort.  
De marktwaarde van de leningen per 31 december 2021 91,4 miljoen is 19,1 (2020 30,1) miljoen hoger dan de nominale waarde.

### 8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari	<u>1.097</u>	<u>1.184</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Resultaat 2021/2020	115	46
- Verkoop 2020	<u>-</u>	<u>-133</u>
Saldo mutaties	115	-87
Saldo per 31 december	<u>1.212</u>	<u>1.097</u>

### 8.3 Overige schulden

- Waarborgsommen woningen en garages	151	157
- Rente waarborgsommen	<u>24</u>	<u>25</u>
Saldo per 31 december	<u>175</u>	<u>182</u>

De waarborgsom per woning bedraagt € 200,00 en voor garages € 25,00. Over de uitstaande waarborgsommen is de afgelopen jaren rente gereserveerd. In 2021 bedroeg dit perc. 0,0%. Vanaf 2016 is besloten dat op nieuwe verhuringen geen waarborgsom meer gevraagd wordt.

### 9. Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen	12.569	10.146
9.2 Schulden aan leveranciers	106	122
9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen	49	81
9.4 Overige schulden	254	265
9.5 Overlopende passiva	<u>861</u>	<u>1.148</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>13.839</u></b>	<b><u>11.762</u></b>

Onder de kortlopende schulden zijn geen schulden begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

#### 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichting leningen o/g	<u>12.569</u>	<u>10.146</u>
Totaal	<u>12.569</u>	<u>10.146</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen</b>		
- Loonheffing	-	55
- Omzetbelasting	34	25
- Pensioenpremie	15	1
Totaal	<u>49</u>	<u>81</u>
<b>9.4 Overige schulden</b>		
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	248	247
- Overige	6	18
Totaal	<u>254</u>	<u>265</u>
<b>9.5 Overlopende passiva</b>		
- Rente	667	832
- Vooruitontvangen huren	83	90
- Overige	111	226
Totaal	<u>861</u>	<u>1.148</u>

#### Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

##### **Obligo's.**

Obligo lening aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo lening. De hoogte van deze verplichting per balansdatum bedraagt 2,0 mio euro.

##### **Aangegane verplichtingen.**

Er zijn rentederivaten afgesloten om de rentepositie op langere termijn vast te leggen.

Per 31 december 2021 bezit de stichting IRS renteswaps met een nominale waarde van 17,0 mio euro en een negatieve reële waarde van 7,0 mio euro.

Van deze swaps heeft 17 mio een looptijd tot 2035. Vanaf 2025

neemt de nominale waarde van de Swap met wisselende bedragen af van 13,5 miljoen naar nihil in 2035.

De renteswap kan door de Stichting dagelijks worden opgezegd.

Bij opzegging moet de Stichting de marktwaarde als deze negatief is voldoen.

Ter dekking van deze Swap positie is er door de bank een margin faciliteit ter beschikking gesteld.

De corporatie realiseert 12 woningen aan de Arnhemsestraat te Duiven en 12 woningen op Vierkenschhof te Tolkamer.

Per balansdatum is een bedrag van 3,8 miljoen nog te betalen.

Woonstichting Vryleve heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ waarde voorlopig zal blijven stijgen, hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

Per 31 december 2021 is per saldo 2,4 mio euro afgewaardeerd.

De corporatie is voor de onderhoudswerkzaamheden en vervanging van CV ketels een contract aangegaan per 1 januari 2016 met een looptijd van 18 jaar. Dit contract kent een break moment na 9 jaar waarbij dan wel een verrekening van in de eerste negen jaar aangeschafte cv ketels plaats vindt. De jaarlijkse last bedraagt circa 0,25 mio euro zodat de verplichting voor de volledige looptijd 4,0 mio euro bedraagt.

Er is in de jaarrekening 2021 geen verplichting gevormd voor jubileumuitkeringen omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

Er is geen voorziening in de balans opgenomen betreffende het loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker waarop iedere medewerker recht heeft conform de vigerende cao omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

Er is bij 11 woningen aan de Vaargeul in Tolkamer een ernstige verzakking ontdekt waardoor deze woningen gesloopt moeten worden.

Nieuwbouw van 18 woningen begroten wij op een bedrag van 2,9 mio euro

Nederland ondervindt in de eerste maanden van 2022 nog steeds de consequenties van de Coronacrisis waardoor het openbaar leven en veel activiteiten van het bedrijfsleven tot stilstand zijn gekomen. De inkomsten van Vryleve worden door deze crisis nauwelijks geraakt waardoor de continuïteit van Vryleve gewaarborgd is.

## 12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1.1 Huuropbrengsten	10.671	10.564
1.2 Opbrengsten servicecontracten	293	290
1.3 Lasten servicecontracten	-249	-258
1.4 Overheidsbijdragen	-1.024	-968
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-962	-927
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.215	-2.075
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-433	-407
<b>Totaal</b>	<b>6.081</b>	<b>6.219</b>
<b>1.1 Huuropbrengsten</b>		
Netto huur:		
- woningen en woongebouwen	10.608	10.528
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	95	93
	10.703	10.621
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	32	57
<b>Totaal</b>	<b>10.671</b>	<b>10.564</b>
Totaal jaarhuur 2021	10.703	
Totaal jaarhuur 2020	10.621	
Toename	82	
Deze toename is als volgt te verklaren		
De "netto huur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :		
a. de huurverhoging per 1 juli 2020	127	
b. leegstand door voorgenomen sloop	-23	
c. nieuwbouw in 2020	33	
d. Huurverlaging als gevolg van de Corona Crisis	-5	
e. Huurverlagingen als gevolg van wettelijke maatregelen	-29	
f. huurverhogingen bij mutaties	4	
g. verkopen in 2020/2021	-25	
	82	
<b>1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	293	290
De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten.		
<b>1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Betaalde vergoedingen voor leveringen en diensten	249	258
De post lasten betreffen betalingen van bedragen voor leveringen en diensten die door huurders aan de corporatie worden vergoed en welke samenhangen met het directe gebruik door huurders van het complex.		
<b>1.4 Overheidsbijdragen</b>		
Verhuurderheffing	979	968
Obligohoefing WSW	45	-
	1.024	968
<b>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
De direct aan de verhuur en beheeractiviteiten toe te rekenen kosten zijn als volgt te specificeren:		
Personeelskosten	644	599
Overige bedrijfskosten	203	232
Afschrijvingen	115	96
	962	927

<b>1.6 Lasten onderhoud</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Onderhoudslasten		
- Reparatieverzoeken	1.298	1.126
- Correctief onderhoud	73	-
- Mutatie onderhoud	169	216
- Planmatig onderhoud	563	628
- Servicefonds	112	105
	<u>2.215</u>	<u>2.075</u>

### 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

- Gemeentelijke belastingen	398	380
- Verzekeringen	35	27
	<u>433</u>	<u>407</u>

### 2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	695	210
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-672	-224
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-31	-30
Toegerekende financieringskosten	-43	-66
	<u>-51</u>	<u>-110</u>

#### Totaal

### 2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

- Verkoop gronden	695	210
Totaal	<u>695</u>	<u>210</u>

### 2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

- Kostprijs gronden	670	210
- Verkoopkosten	2	14
Totaal	<u>672</u>	<u>224</u>

### 2.3 Toegerekende organisatiekosten

- Personeelskosten	26	26
- Overige kosten	5	4
Totaal	<u>31</u>	<u>30</u>

### 3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	800	766
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-30	-30
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-603	-540
Totaal	<u>167</u>	<u>196</u>

### 3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

- Verkoop woningen bestaand (2021: 4, 2020: 4)	800	766
Totaal	<u>800</u>	<u>766</u>

### 3.2 Toegerekende organisatiekosten

- Personeelskosten	26	26
- Overige kosten	4	4
Totaal	<u>30</u>	<u>30</u>

### 3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

- Woningen bestaand	597	529
- Verkoopkosten	6	11
Totaal	<u>603</u>	<u>540</u>

<b>4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-609	-531
4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.475	1.871
4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	82	44
<b>Totaal</b>	<b>26.948</b>	<b>1.384</b>
<b>4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- Afboeking onrendabele investeringen geplande nieuwbouwprojecten	-609	-531
<b>Totaal</b>	<b>-609</b>	<b>-531</b>
De afboeking heeft betrekking op ontwikkelingskosten van nieuwbouw projecten en een vrijval van de voorziening op de kostprijs van gronden welke bestemd zijn voor nieuwbouw.		
<b>4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	26.884	1.905
- Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	591	-34
<b>Totaal</b>	<b>27.475</b>	<b>1.871</b>
<b>4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
- waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	82	44
<b>Totaal</b>	<b>82</b>	<b>44</b>
<b>5 Netto resultaat overige activiteiten</b>		
5.1 Opbrengsten overige activiteiten	164	165
5.2 Kosten overige activiteiten	-281	-282
<b>Totaal</b>	<b>-117</b>	<b>-117</b>
<b>5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>		
Warmtepompen	161	159
Keukens	3	6
<b>Totaal</b>	<b>164</b>	<b>165</b>
<b>5.2 Kosten overige activiteiten</b>		
- Kostprijs warmtepompen	281	282
<b>Totaal</b>	<b>281</b>	<b>282</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>		
6.01 Personeelskosten	1.130	1.116
6.02 Afschrijvingen	164	147
6.03 Overige bedrijfskosten	602	588
6.04 Toegerekende kosten	-1.023	-987
<b>Totaal</b>	<b>873</b>	<b>864</b>
<b>6.01 Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	1.071	1.054
Doorberekende personeelskosten	-239	-244
	832	810
Ontvangen ziekengeld	-8	-17
Sociale lasten	176	160
Pensioenlasten	130	163
<b>Totaal</b>	<b>1.130</b>	<b>1.116</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
- Bruto salarissen	1.023	1.028
- Werk derden	-	-
- Overige personeelskosten	48	26
	<b>1.071</b>	<b>1.054</b>

<b>Personele bezetting</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Dit boekjaar bestond de totale formatie uit 16,4fte. (2020 16,7fte)		
De formatie is als volgt te specificeren		
- Algemeen en verkoop	2,6	2,6
- Wonen	3,2	3,5
- Vastgoed	6,8	6,2
- Financien	3,3	3,3
- Faciliteiten	0,5	1,1
	<u>16,4</u>	<u>16,7</u>
<b>6.02 Afschrijvingen</b>		
- Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie	164	147
	<u>164</u>	<u>147</u>
<b>6.03 Overige bedrijfskosten</b>		
- Beheerkosten	601	527
- Overige bedrijfslasten	1	61
	<u>602</u>	<u>588</u>
<b>6.04 Toegerekende kosten</b>		
- Toegerekend aan andere activiteiten	-1.023	-987
	<u>-1.023</u>	<u>-987</u>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>		
- Leefbaarheid	80	89
	<u>80</u>	<u>89</u>
<b>7.0 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
- Rente leningen onder overheidsgarantie	2.016	2.181
- Rente op liquide middelen	5	-
- Rente waarborgsommen	-	-
- Borgstellingsprovisie	23	23
- Toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling	-43	-66
	<u>2.001</u>	<u>2.138</u>
Totaal	<u>2.001</u>	<u>2.138</u>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>8.0 Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting 25% van 2.376.000	-594	-504
Vennootschapsbelasting fiscale afschrijvingen ten laste van latentie 25% van 1.019.000	-255	-297
	<u>-849</u>	<u>-801</u>
Vennootschapsbelasting ten laste van latentie	-417	268
	<u>-1.266</u>	<u>-533</u>
Ten laste van het resultaat	<u>-1.266</u>	<u>-533</u>
<b>Berekening belastbaar bedrag</b>		
<b>Commercieel resultaat</b>	<b>28.808</b>	<b>3.948</b>
Vennootschapsbelasting	-1.266	-533
	<u>30.074</u>	<u>4.481</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>30.074</b>	<b>4.481</b>
<b>BIJ:</b>		
Vermindering verhuurderheffing	-	160
Fiscaal hogere investeringen warmtepompen	83	26
Onrendabele investeringen nieuwbouw	609	531
Dotatie VVE	-	-
Fiscaal hogere boekwinst	-	5
Fiscaal geactiveerde rentekosten nieuwbouw	-	17
Fiscaal niet aftrekbare rentelasten	463	603
Fiscaal niet aftrekbare kosten	5	4
	<u>1.160</u>	<u>1.346</u>
<b>AF:</b>		
Investeringsaftrek	-	15
Fiscale afschrijving projecten	-	-
Dotatie VVE	28	33
dotatie herinvesteringsreserve	-	220
Fiscaal hogere onderhoudslasten	13	50
Waardeveranderingen	27.557	1.915
Fiscale afschrijvingen	1.019	1.188
Fiscaal hogere kostprijs verkopen	17	-
Fiscaal afwaardering verzakkingen	189	362
	<u>28.823</u>	<u>3.783</u>
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>2.411</b>	<b>2.044</b>
<b>BIJ/AF:</b>		
afschrijvingen activa tdv exploitatie	-35	-27
	<u>-35</u>	<u>-27</u>
<b>Belastbaar bedrag 2021/2020</b>	<b>2.376</b>	<b>2.017</b>

**OVERIGE INFORMATIE**

**Bestuurder en Raad van Commissarissen.**

De last ter zake van de bezoldiging en pensioenen van de Bestuurders bedraagt: euro 132.000

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Top inkomens(WNT) in werking getreden.

Hiermee is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) komen te vervallen.

Binnen de Stichting vallen onderstaande personen onder de WNT

Naam	D Hoogland	
	2021 <u>1/1-31/12</u>	2020 <u>1/1-31/12</u>
Beloning	1 fte 113.728	1 fte 106.638
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>17.930</u>	<u>19.774</u>
Totaal bezoldiging	<u>131.658</u>	<u>126.412</u>

Functie	Directeur
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2018	1 FTE,gehele jaar
Gewezen topfunctionaris	Nee
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte

De maximale beloning uit hoofde van de wet WNT voor de bestuurder bedraagt voor 2021 € 132.000 per jaar (2020 € 127.000 per jaar).

De beloning van de bestuurder kwalificeert zowel in 2021 als 2020 als Categorie D

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen en is als volgt samengesteld;

	R.H.H Frerix voorzitter 1/1-31/12 nee	R.H.H. Frerix voorzitter 1/10--31/12 nee	E Ouwehand lid 1/1-31/12 nee	W Wurdemann lid 1/1-31/12 nee	Wwurdemann lid 1/10-31/12 nee
Dienstverband	nee	nee	nee	nee	nee
Omvang dienstverband in fte	1	1		1	1
Maximum WNT 2021	19.800		13.200	13.200	-
Totaal bezoldiging 2021	15,101		10.183	10.183	-

			1/1-31/12		1/1-31/12
Maximum WNT 2020		4.763	12.700	-	3.175
Totaal bezoldiging 2020		3.675	9.951	-	2.463

	H. van der Bend lid 1/1-31/12 nee	H.van der Bend voorzitter 1/1-30/09 nee	H. van der Bend lid 1/10-31/12 nee	D Colon lid 1/1-31/12 nee
Dienstverband	nee	nee	nee	nee
Omvang dienstverband in fte	1	1	1	1
Maximum WNT 2021	13.200		-	13.200
Totaal bezoldiging 2021	10.183		-	10.183

		1/1-30/09	1/10-31/12	1/1-31/12
Maximum WNT 2020		14.288	3.175	12.700
Totale bezoldiging 2020		11.101	2.488	9.951

De last ter zake van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2021: 55.000 euro

Het honorarium van de accountant is:	2021	2020
Wettelijke controle 2020/2019	43	42
Bijzondere verantwoordingen	3	3
Controle omtrent naleving wet- en regelgeving	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>50</u>	<u>49</u>

De kosten welke nodig zijn om de jaarrekening 2021/2020 te controleren zijn in dit overzicht in het betreffende verslagjaar verantwoord.

## 9.0 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst

	2021		2020	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
	€	€	€	€
1.1	10.300	371	10.197	367
1.2	293	-	290	-
1.3	-249	-	-258	-
1.4	-1.024	-	-968	-
1.5	-929	-33	-895	-32
1.6	-2.138	-77	-2.003	-72
1.7	-433	-	-407	-
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.820</b>	<b>261</b>	<b>5.956</b>	<b>263</b>
2.1	695	-	210	-
2.2	-672	-	-224	-
2.3	-31	-	-30	-
2.4	-43	-	-66	-
<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-51</b>	<b>-</b>	<b>-110</b>	<b>-</b>
3.1	800	-	766	-
3.2	-30	-	-30	-
3.3	-603	-	-540	-
<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>196</b>	<b>-</b>
4.1	-609	-	-531	-
4.2	26.884	591	1.905	-34
4.3	82	-	-3	47
<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>26.357</b>	<b>591</b>	<b>1.371</b>	<b>13</b>
5.1	164	-	165	-
5.2	-281	-	-282	-
<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-117</b>	<b>-</b>	<b>-117</b>	<b>-</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>	<b>843</b>	<b>30</b>	<b>834</b>	<b>30</b>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>	<b>77</b>	<b>3</b>	<b>86</b>	<b>3</b>
7.0	-2.001	-	-2.138	-
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.001</b>	<b>-</b>	<b>-2.138</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>29.255</b>	<b>819</b>	<b>4.238</b>	<b>243</b>
8.0	-1.266	-	-533	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>27.989</b>	<b>819</b>	<b>3.705</b>	<b>243</b>

Het niet Daeb bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overhead kosten en onderhoudskosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten. Deze toelichting is ook van toepassing op paragraaf 10.0 Kasstroomoverzicht gesplitst Daeb en Niet-Daeb gesplitst.

## 10.0 Kasstroomoverzicht (directe methode) Daeb en Niet-Daeb gesplitst

	2021		2020	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
<b>Operationele activiteiten</b>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.807	-	9.727	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	276	-	276
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	489	-	473	-
Overige niet-woongeligheden niet-DAEB	-	95	-	93
<b>Totaal Huren</b>	<b>10.296</b>	<b>371</b>	<b>10.200</b>	<b>369</b>
Vergoedingen	293	-	290	-
Overige bedrijfsontvangsten	-160	-	-60	-
Rente ontvangsten	-	-	1	-
Totaal ingaande kasstromen	10.429	371	10.431	369
Lonen en salarissen	1.090	39	988	36
Sociale lasten	178	6	155	6
Pensioenlasten	112	4	173	6
Totaal personeelsuitgaven	1.380	49	1.316	48
Onderhoudsuitgaven	2.123	76	2.114	76
Overige bedrijfsuitgaven	963	35	1.000	36
Rente- uitgaven	2.208	-	2.363	-
Verhuurdersheffing en obligoheffing	1.024	-	968	-
Leefbaarheid	111	4	57	2
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Totaal uitgaande kasstromen	7.809	164	7.818	162
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.620</b>	<b>207</b>	<b>2.613</b>	<b>207</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten woongeligheden DAEB	800	-	766	-
Verkoopkosten DAEB	-8	-	-25	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	695	-	210	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-	15	-
Totaal ingaande kasstroom MVA	1.487	-	966	-
Nieuwbouw huur woon- en niet woongeligheden DAEB	267	-	2.089	-
Woning verbetering woon- en niet woongeligheden DAEB	363	-	123	-
Woning verbetering woon- en niet woongeligheden Niet DAEB	-	1	-	-
Aankoop woon- en niet woongeligheden DAEB	-	-	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongeligheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-	-	-
Investerings overig DAEB	846	-	149	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	1	-	8	-
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	45	-	-	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	1.522	1	2.369	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	-	-	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-35</b>	<b>-1</b>	<b>-1.403</b>	<b>-</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	9.500	-	7.800	-
Totaal ingaand	9.500	-	7.800	-
Aflossing door WSW geborgde lening	10.146	-	11.635	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investering	-	-	-	-
Totaal uitgaand	10.146	-	11.635	-
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-646</b>	<b>-</b>	<b>-3.835</b>	<b>-</b>
Wijziging kortgeldmutaties	202	-206	193	-207
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>202</b>	<b>-206</b>	<b>193</b>	<b>-207</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>				
Saldo liquide middelen 01-01:	1.372	-	3.804	-
Netto kasstroom	2.141	-	-2.432	-
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b>3.513</b>	<b>-</b>	<b>1.372</b>	<b>-</b>
Liquide middelen volgens balans	3.513	-	1.372	-

### Toelichting op de splitsing van de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht (DAEB/NIET DAEB)

Het niet Daeb bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overhead kosten en onderhoudskosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten.

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vastgesteld en onderstekend te Lobith, 1 juni 2022,

### **Bestuur**

Was getekend,

D. Hoogland, directeur/bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

Was getekend,

De heer drs. R. Frerix (Voorzitter)

Mevrouw mr. H.H. van der Bend

Mevrouw Dr. E. Ouwehand

De heer D.W. Colon

De heer ir. W.W. Würdemann MBA

## **12.7 Overige gegevens**

### **Statutaire regeling inzake de winstbestemming**

In de statuten van de stichting is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

## 12.8 Controle verklaring



Gevestigd: Wolga 5,  
2491 BK Den Haag  
Bezoek en postadres:  
Westende 26a  
2275 AE Voorburg  
www.shareimpactaccountants.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve

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

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting Vryleve te Zevenaar gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

##### De basis voor ons oordeel

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

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

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

##### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 49 en 50). Hierin staat beschreven dat Woonstichting Vryleve haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

##### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met 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

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van  SRA

leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- het bestuursverslag/volkshuisvestingsverslag
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag/volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur 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 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 1 juni 2022

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,  
E.H.A. Arxhoek RA

## Bijlage 1; kengetallen

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Gegevens woningbezit</b>						
- Woningen en woongebouwen * Sociaal	1.442	1.445	1.432	1.436	1.424	1.436
* Commercieel	30	31	31	31	29	27
Totaal woningen	1.472	1.476	1.463	1.467	1.453	1.463
- Overige Vhe's	3	3	3	3	2	2
* Winkels	3	3	3	3	3	5
* Bedrijfspanen	115	110	109	105	105	113
* Garages						
Totaal vhe's	1.593	1.592	1.578	1.578	1.563	1.583
<b>Veranderingen Vhe bezit:</b>						
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen	-	-	21	-	-	7
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	1	3
- Aantal verkocht	4	4	7	16	2	5
- Aantal gesloopt en overig	5	4	1	-4	2	31
	1	-	15	-20	1	36
<b>Exploitatie</b>						
- Huuropbrengst woningen	10.576	10.471	10.242	10.167	9.992	9.965
- Huuropbrengst per VHE per mnd	599	591	583	578	573	568
- Mutatiegraad bestaande woningen	5,6	8,1	8,7	9,0	9,7	9,3
- Aantal mutaties bestaand bezit	83	120	127	132	141	136
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,3	0,5	0,5	0,4	0,7	0,8
- Marktwaaarde per VHE	149.702	131.300	129.500	115.421	103.592	92.184
- Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	1.052	962	672	614	590	512
- Kosten planmatig onderhoud per VHE	375	418	627	253	573	146
- Totaalkosten onderhoud per VHE	1.427	1.380	1.299	867	1.163	659
- Totaal variabele kosten per VHE	1.373	1.364	1.355	1.274	1.207	1.186
- Belastingen en vaste lasten per VHE	971	914	870	920	802	737
- Rentelasten per VHE	1.362	1.465	1.680	1.849	1.994	2.216
- Rentelasten per VHE in %	0,9%	1,1%	1,3%	1,6%	1,9%	2,4%
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)	34,2	35,2	36,2	32,8	33,8	34,8
<b>Parameters WSW</b>						
- Interest Coverage Ratio	2,28	2,19	2,07	2,22	1,93	2,97
- * Loan to Value	40,0%	50,0%	60,0%	60,5%	67,5%	69,4%
- Solvabiliteit	69,2	64,6	62,6	56,9	50,5	46,0
- Dekkingsratio	30,8%	35,0%	39,0%	48,7%	48,7%	50,3%
- Beleidswaarde	163.777	135.893	130.337	135.105		
- Beleidswaarde per VHE	109.112	90.354	87.428	90.432		
<b>Vermogensontwikkeling</b>						
- Eigen vermogen 31-12 (x1.000)	163.583	134.775	130.827	107.792	86.761	74.319
- Vreemd vermogen 31-12 (x1000)	72.971	73.855	78.289	81.787	84.881	86.872
- Totaal vermogen 31-12 (x1000)	236.554	208.630	209.116	189.579	171.642	161.191
- Schuld per verhuureenheid (gewogen)	46.845	47.181	50.171	52.624	56.059	57.431
<b>Parameters resultaat</b>						
- Jaarresultaat	28.808	3.948	23.035	21.031	12.885	443
- Resultaat minus Waardeveranderingen Vastgoed	1.251	2.033	2.114	1.489	1.489	6.235
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	1,9%	2,3%	3,2%	3,2%	3,2%	4,3%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	2,8%	3,0%	3,4%	3,4%	3,4%	3,7%

## Bijlage 2; Afkortingen

Aedes	Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland
Auditcommissie	Commissie van de RvC die gaat over toezicht op de geldstromen in de corporatie: is het financiële plaatje duidelijk, intern, voor de RvC, voor de controlerende accountant? Wordt alles wat in en uit gaat goed vastgelegd en gecontroleerd? Is er een realistisch plan voor de investeringen en beleggingen? Als de regels veranderen, is er dan tijdig een plan hoe dit financieel uitwerkt voor de corporatie? Welke accountant moet aangesteld worden voor de controle van de jaarrekening?
ATAD	Fiscale regeling in de vennootschapsbelasting welke mogelijk een drempel legt in de aftrekbaarheid van rentelasten voor deze belasting
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
Bezoldiging commissarissen	<a href="https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf">https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf</a>
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BW	Burgerlijk wetboek
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Dpi	Digitale Prognose informatie
DVi	Digitale Verantwoordingsinformatie
EI	Energie Index
Fit en propertest	Dit is een gesprek bij de AW waarin getoetst wordt of de commissaris voldoende in huis heeft voor de functie en voor het speciale domein van haar of zijn commissariaat. Ook wordt er naar integriteit gekeken.
FTE	Fulltime eenheden
Governancecode	

[https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode\\_woningcorporaties\\_2015\\_versie\\_juli\\_2017.pdf](https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf)

HAB-huis	Huur Aanpasbaar Bijzonder huis
HBV	Huurders belangenvereniging
Mio	Miljoen
Mln	Miljoen
MVA	Materiele vaste activa
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemer
PVT	Personeelsvertegenwoordiging
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
Selectie- en remuneratiecommissie	Commissie van de RvC die voorstellen doet over sollicitatieprocedures en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Doet het jaargesprek met de bestuurder.
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
U/g	Uitgeleende gelden
Veegwet	De veegwet werd op 1 juli 2017 van kracht en verbetert de woningwet van 2015 op een aantal punten. Voor de inhoud zie: <a href="http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking">http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking</a>
vhe	verhuureenheden
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 335 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
Wet bestuur en toezicht	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht">www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht</a> .
Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	<a href="http://www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/">www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/</a> .
Wet normering topinkomens	<a href="http://www.topinkomens.nl">www.topinkomens.nl</a> .
Wet op het overleg huurders verhuurder	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie">www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie</a>
Woningwet	<a href="http://www.woningwet2015.nl">www.woningwet2015.nl</a>
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is een privaatrechtelijke stichting die controleert hoeveel een corporatie verantwoord kan lenen. Hoe WSW dit doet is te vinden op: <a href="http://www.wsw.nl">www.wsw.nl</a> .
WOZ	Waarde Onroerende Zaak
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
VHE	Verhuureenheid