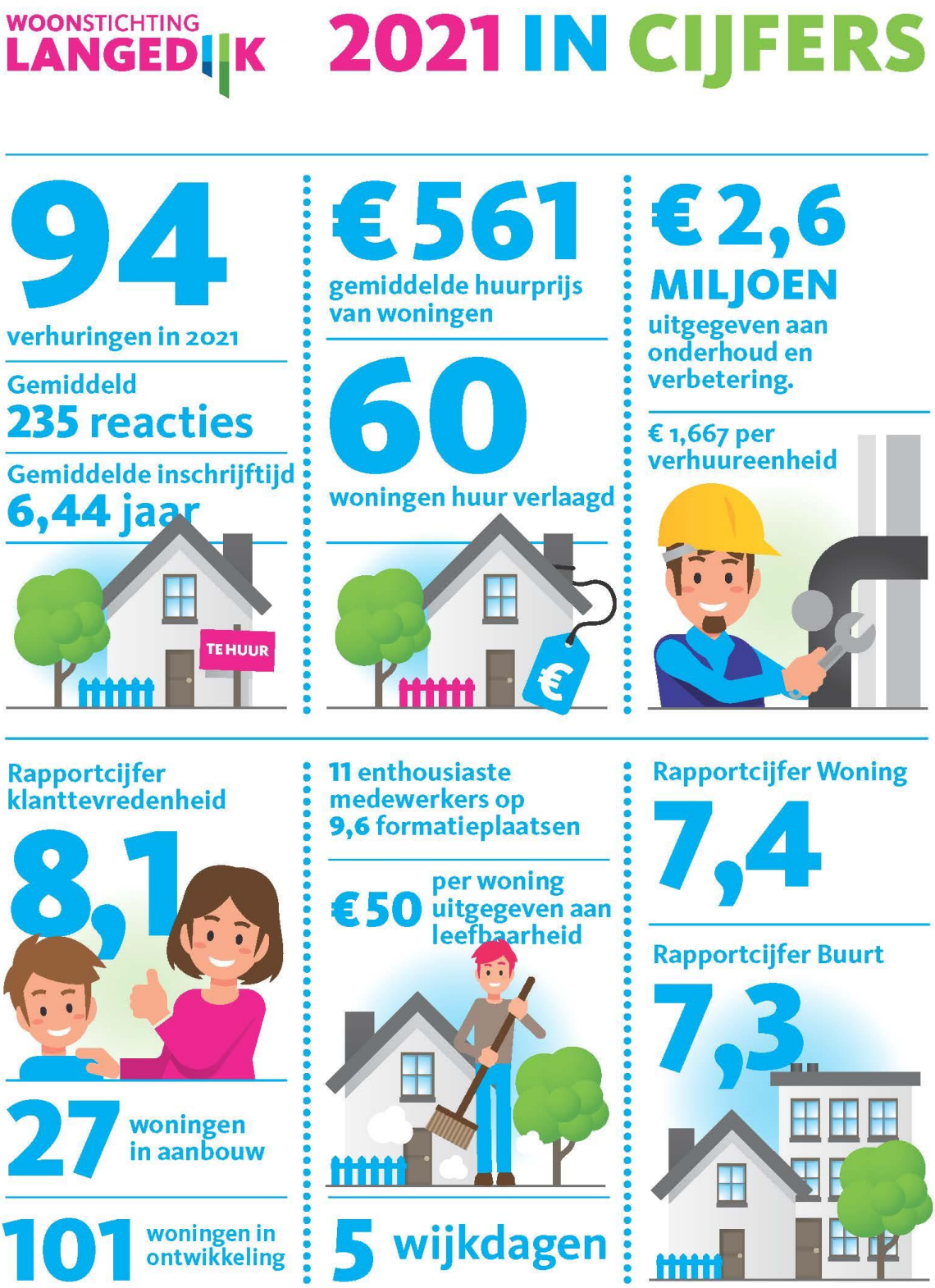
Jaarverslag 2021

ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226 – 331 470
E-mailadres	:	info@woonstichtinglangedijk.nl
Homepage	:	www.woonstichtinglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal verhuureenheden per 31 december 2021 in exploitatie	:	1559 (1532 woningen en 27 zorgeenheden) 79 garageboxen
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	10 januari 2019
Datum laatste statuten-wijziging	:	2 april 2019

2021 in cijfers



SAMENSTELLING BEZIT

1532 woningen in eigendom

79 garageboxen

3 zorg-complexen (27 woningen)

Appartementen met lift:

30 %

Appartementen zonder lift:

6 %

Eengezinswoningen:

64 %

DUURZAAMHEID

242 woningen zonder gasaansluiting

4800 zonnepanelen op **807** woningen wekken jaarlijks **1250** MWH energie op

Overzicht energielabels

A+	86
A	993
B	253
C	121
D	39
E	12
F	4

Inhoudsopgave

2021 in cijfers 4
Bestuursverslag 7
Visie en Missie 8
De klant op de eerste plaats 10
Visitatie 12
Marktwaarde en beleidswaarde 14
Het financieel resultaat 17
De risico's 18
De voorraad in beeld 22
Een vitale en betrokken organisatie 30
Visie en Missie 30
Bestuurlijke organisatie 30
Huurdersraad 30
De werkorganisatie 31
Integriteitsbeleid 33
Externe samenwerking 33
Wonen 37
Vastgoed 44
Financieel beheer 49
Jaarresultaat 49
Vermogenspositie en balanstotaal 50
Liquiditeit en treasury-activiteiten 51
Financiële meerjarenprognose 52
Verslag van de Raad van Commissarissen 62
Verklaringen 73

Bestuursverslag

Het afgelopen jaar is in veel opzichten een markant jaar geweest voor Woonstichting Langedijk. We hebben in het begin van het jaar de knop omgezet en, rekening houdend met de beperkingen van de anderhalve meter samenleving, onze activiteitenagenda opgepakt. We hebben met het hele team werk gemaakt van de relatie met onze bewoners. Resultaat is een uitgewerkte klantvisie als leidraad voor de relatie met onze bewoners.

2021 is ook het laatste jaar van het zelfstandig bestaan van de gemeente Langedijk. Per 1 januari 2022 is de fusie met de gemeente Heerhugowaard een feit. Dat heeft gevolgen voor de rol en verantwoordelijkheid van Woonstichting Langedijk bij het invullen van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Wij vertrouwen erop dat we daarbij een vliegende start kunnen maken en worden daarin gesterkt door het nieuwe collegeakkoord en de gezamenlijke prestatieafspraken die we vanaf 2021 gemaakt hebben.

We hebben een waardevolle visitatie achter de rug. De dialoogsessies met huurders en belanghebbenden en met de organisatie hebben de betrokkenheid bij de visitatie versterkt. We zijn trots op de positieve beoordeling van visitatiecommissie, bewoners en relaties en zien het als een aansporing voor de toekomst.

Met de presentatie van het regeerakkoord is het toekomstperspectief voor woningcorporaties verbeterd. Het verdwijnen van de verhuurderheffing schept de verplichting om een forse bijdrage te leveren aan het bestrijden van de wooncrisis. Een opgave die lokaal in samenspraak met bewoners en andere belanghebbenden handen en voeten moet krijgen.
Daarmee is in 2021 de basis gelegd voor een nieuw koersplan dat we begin 2022 afronden.

De verwachting is dat 2022 een uitdagend jaar wordt voor Woonstichting Langedijk met een toenemende onzekerheid. De aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing maakt het mogelijk onze inzet te versterken. Samen met bewoners en belanghebbenden gaan we die uitdaging oppakken. We doen dat tegen de achtergrond van groeiende economische onzekerheid, met dalende koopkracht voor onze huurders, hoge inflatie en stijgende rente. Deze ontwikkelingen gaan het resultaat in 2022 sterk beïnvloeden.

Het financieel resultaat over 2021 van € 35,9 miljoen vraagt om een nuancering. Het resultaat is vrijwel volledig toe te schrijven aan de waardeontwikkeling die dit jaar € 33,3 miljoen was tegenover een waardedaling van € 1,6 miljoen in 2020. Het exploitatieresultaat over 2021 is uitgekomen op € 5,0 miljoen, ongeveer € 210.000 minder dan vorig jaar. Hogere kosten voor onderhoud zijn de belangrijkste reden van het lagere exploitatieresultaat.
Het verkoopresultaat is uitgekomen op € 1,8 miljoen een verdubbeling ten opzichte van 2020. Het hogere verkoopresultaat is het gevolg van de sterk gestegen verkoopprijzen en een groter aantal verkopen.
Een bijzondere post in het jaarresultaat 2021 is het verlies van € 0,8 miljoen dat voortvloeit uit de leningenruil met Vestia. De waarde van het renteverschil hebben we onder de organisatiekosten eenmalig ten laste van het resultaat in 2021 genomen.

We kijken terug op een jaar waarin veel werk verzet is in soms lastige omstandigheden. Dat is te danken aan de grote inzet van de collega’s, onze bewoners en onze relaties.

Visie en Missie

In 2022 ronden we ons koersplan tot en met 2025 af. In het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan het nieuwe koersplan. Daarin zetten we de bewoner centraal als onze belangrijkste partner. We leggen in ons koersplan de nadruk op hoe we ons als organisatie willen ontwikkelen samen met onze partners. De uitgangspunten uit ons huidige beleidsplan blijven in de kern ook in het nieuwe koersplan overeind.

Prettig Wonen: een thuis bieden voor iedereen

Wij werken aan wijken en buurten waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat bewoners zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen en willen hen daar ook de ruimte voor bieden.

Meer en passend woningaanbod

Wij staan voor meer en geschikt aanbod van woonruimte. Om aan de groeiende vraag van huidige en toekomstige bewoners naar passende woningen te voldoen, zetten wij in op een groei van het aantal te verhuren woningen. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale huurwoningvoorraad daar ook terecht kunnen.

Betaalbaar wonen

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij kijken dan niet alleen naar de huurprijs maar ook naar de energielasten van onze woningen. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Duurzaam wonen

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Betrokken en vitale organisatie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Het komt allemaal samen in de volgende **missie**:

- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

In het beleidsplan 2017 - 2021 hebben we een aantal concrete doelen opgenomen. Eind 2021 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	**in 2021**	**december 2021**
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	8,1
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	Minimaal 7,6
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie	In 2017 gerealiseerd
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers		
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag		Onderzoek gedaan onder bewoners Westervenne
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief	20-25 huurders actief
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot		In ontwikkeling
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd		Jongerencontracten en doorstroommaatregelen in nieuwe huisvestingsverordening
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers		Voor installaties rechtstreeks naar de installateur Bouwkundig rechtstreeks naar de aannemer
Doelstelling aanbod		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	94
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 678)	Minimaal 95%	94%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 633)	Minimaal 70%	80%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 678)	Maximaal 5%	6%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	68%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5	2
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	41
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	4
Doelstelling voorraad		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 678)	Maximaal 75	33
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 633 - € 678)	Maximaal 400	139
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 633)	Minimaal 1.100	1355
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 752)	Maximaal 10	5
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	677
5-kamerwoningen	Minimaal 100	181
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	112
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	592
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of hoger)	Maximaal 100	211
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1.13
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	191
Doelstelling organisatie		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		Overgang van vereniging naar stichting afgerond
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	9% onder sectorgemiddelde
Werknemerstevredenheid	> 8.0	Niet gemeten

De klant op de eerste plaats

Woonstichting Langedijk verhuurt al meer dan 100 jaar woningen. En in deze jaren zijn er heel veel veranderingen geweest. Er zijn onderwerpen weggevallen, er zijn aanpassingen bijgekomen. Maar de huurder en woningzoekende hebben altijd centraal gestaan. In die afgelopen 100 jaar hebben we nooit echt nagedacht over hoe we met onze huurders en woningzoekenden het contact aangaan. In 2021 hebben we dat opgepakt, zijn hierover in gesprek gegaan met huurders, medewerkers en relaties. De resultaten daarvan zijn vastgelegd in onze klantvisie.

Wie zijn onze klanten?

Onze klanten zijn primair onze huurders en woningzoekenden. Dat is de doelgroep waarvoor we ons werk doen. Bewoners die contact met ons zoeken omdat er onderhoud aan de woning nodig is of omdat er op sociaal gebied problemen of vragen zijn. En woningzoekenden die op advertenties van ons reageren en een woning krijgen aangeboden.

Iedere huurder of woningzoekende heeft zijn eigen behoefte en om iedereen goed te kunnen bedienen, moeten we hen begrijpen en in staat zijn ons te verplaatsen in deze specifieke klant, zonder in de valkuil van ‘hokjes denken’ te vallen.

Wij geven invulling aan de missie vanuit onze visie op klanten en andere belanghebbenden. Hierbij sluiten we aan op ons mensbeeld. Onze kijk op mensen is van invloed op de manier waarop wij met hen omgaan en welke keuzes we maken.

Niet iedereen is gelijk; iedereen ervaart klantvriendelijkheid anders. En wat voor de een prima voldoet wordt door de ander als onvriendelijk ervaren. Ondanks dat is ons mensbeeld:

- mensen zijn niet gelijk, wel gelijkwaardig.
- Mensen zijn van nature goed. Mensen zijn solidair, niet egoïstisch en fatsoenlijk.
- Mensen zijn gemotiveerd, betrokken en beleven plezier aan wat ze doen en nemen hun eigen verantwoordelijkheid.
- Mensen hebben een verantwoordelijkheid voor zichzelf en voor hun naasten. Ook voor het wonen.
- Voor mensen die zichzelf niet kunnen redden zijn wij, de maatschappij, gezamenlijk verantwoordelijk.

Klantvisie

De klantvisie ‘Nieuwe tijden vragen om nieuwe samenwerking’ vormt de basis voor de ontwikkeling van onze organisatie.

Acties ten behoeve van onze klanten

Onze nieuwe organisatie is empathisch, proactief, we werken van buiten naar binnen en we reflecteren regelmatig. Om die kernwaarden ook naar onze klanten uit te dragen werken we met actieplannen. Het zijn acties gericht op betere communicatie, een proactieve benadering van onze klanten en acties om een betere dienstverlening te kunnen bieden.

Visitatie

"Een bescheiden organisatie met onderscheidende prestaties"; met die typering kenschetst de visitatiecommissie van Pentascope Woonstichting Langedijk in het visitatierapport. Woonstichting Langedijk kijkt met veel waardering terug op de visitatie en is trots op het resultaat.
De visitatie kijkt terug op de periode 2017 tot 2021. Een periode die aansluit op ons beleidsplan 2017-2021 'Samen wonen in Langedijk'. De prestaties uit dit beleidsplan zijn voor het overgrote deel ook gerealiseerd. De visitatiecommissie en de belanghebbenden waarderen de prestaties over de afgelopen jaren met hoge cijfers. Wij zijn trots op deze mooie waardering. We lezen dat ook terug in de typeringen die door belanghebbenden gegeven zijn.

Uit het oordeel van de commissie springen voor ons de volgende observaties eruit:

- De organisatie is een leuke club mensen die enthousiast en met betrokkenheid aan het werk is. De Woonstichting is goed gelegitimeerd in de omgeving en presteert goed, niet alleen binnen de eigen gemeentegrenzen maar ook in de regio.
- De externe legitimatie van Woonstichting Langedijk is prima op orde. De belanghebbenden waarderen de prestaties met hoge cijfers en geven aan bij de corporatie altijd een luisterend oor te vinden.
- Woonstichting Langedijk doet in het algemeen wat ze afspreekt. De sturing is prima: veel afspraken worden gerealiseerd. De doelstellingen zijn duidelijk en pragmatisch en de kernvraag daarbij is wat het de huurder oplevert.
- Voelbaar was hoe er op een praktische en tegelijkertijd structurele manier wordt nagedacht over mogelijkheden voor uitbreiding en verbetering.
- Ze houdt de woningen betaalbaar door een relatief lage huurprijs.
- Ze is met een gemiddelde energie-index van 1,13 en 88% van de woningen met een A of B label de landelijke afspraak van gemiddeld label B in 2020 ver voorbij.
- Op sociaal maatschappelijke gebied presteert ze eveneens prima: ze is heel actief in het voorkomen van betalingsachterstanden en huisvest statushouders en mensen die ondersteuning nodig hebben in de vorm van zorg, volgens gemaakte afspraken.

Wij ervaren het rapport als een stimulans om door te gaan op de ingeslagen weg. Het visitatierapport biedt veel aanknopingspunten om mee te nemen bij het uitwerken van ons koersplan. De aanmoedigingen en verbeterpunten van de commissie sluiten aan op onze ambities voor de komende jaren:

- meer investeren in de verbinding met onze huurders en andere belanghebbenden; we kiezen voor een proactieve benadering;
- meer aandacht besteden aan de communicatie; daarbij richten we ons op de individuele behoefte van bewoners;
- we gaan samen met bewoners de portefeuillestrategie vertalen naar plannen voor straten, buurten en complexen; in 2022 maken we samen met bewoners en belanghebbenden een duurzaamheidsplan;
- om het maximale uit onze mogelijkheden te halen moeten we de grenzen durven op te zoeken; dat vraagt om creativiteit en een onorthodoxe benadering;

- we stimuleren huurders om actief mee te praten over onze koers; een kritische, betrokken en sterke Huurdersraad is daarvoor cruciaal;
- een visie op besturen en toezicht van Raad van Commissarissen en bestuur helpt om de rolverdeling scherp te krijgen, ook in relatie met de buitenwereld.

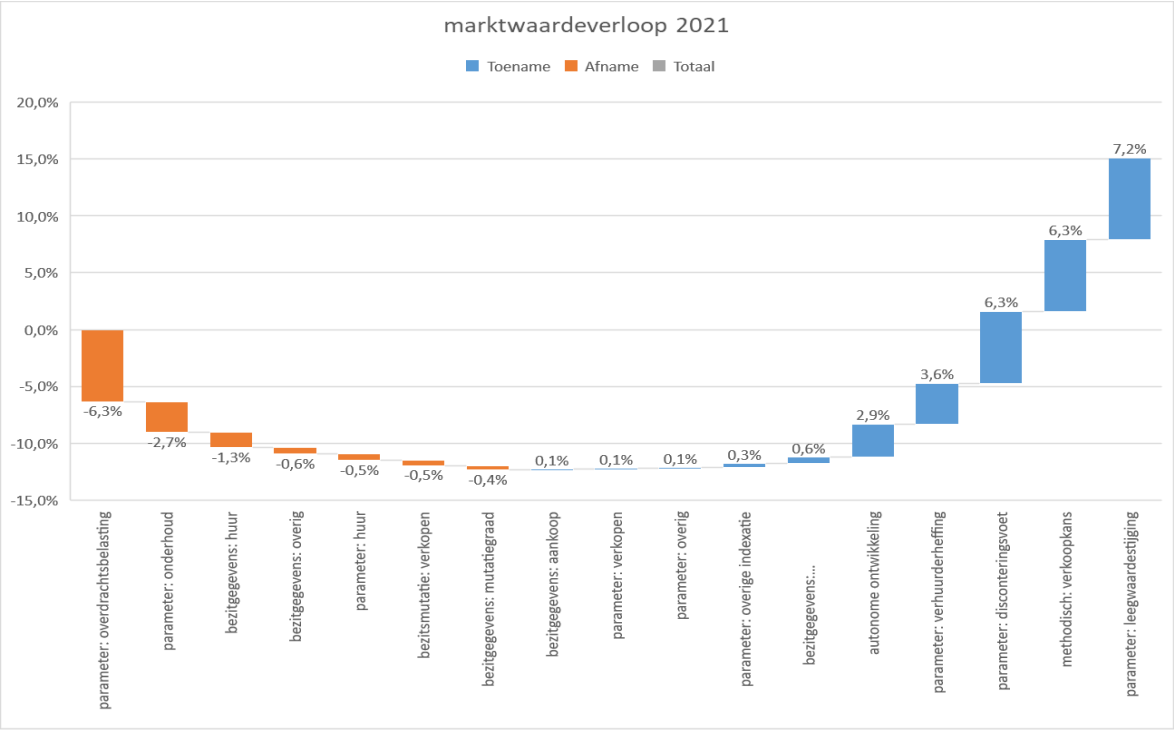
Marktwaarde en beleidswaarde

Wij waarderen onze woningen en garages in de jaarrekening tegen marktwaarde verhuurde staat op basis van het handboek marktwaardering woningcorporaties. Woonstichting Langedijk heeft gekozen om de basisvariant uit dit handboek toe te passen. Dat betekent dat wij bij de bepaling alle parameters en uitgangspunten uit het handboek volgen en geen gebruik maken van de mogelijkheden om in samenspraak met een taxateur hier op onderdelen van af te wijken.
De marktwaarde is gebaseerd op de berekening van de contante waarde van een toekomstige exploitatiekasstroom volgens een doorexploitatiescenario en een uitpondscenario op complexniveau. Het scenario met de hoogste uitkomst levert de marktwaarde op.
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Vanaf 2018 nemen we in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde op. Deze is in de plaats van de bedrijfswaarde gekomen. De beleidswaarde is gebaseerd op een berekening analoog aan de berekeningssystematiek van de marktwaarde. In de berekening van de beleidswaarde worden marktconforme parameters vervangen door parameters die volgen uit het beleid van Woonstichting Langedijk:

- doorexploitatiescenario in verband met de beschikbaarheid;
- het vastgestelde huurbeleid in verband met de betaalbaarheid;
- onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsprognose;
- beheerlasten op basis van de eigen meerjarenraming.

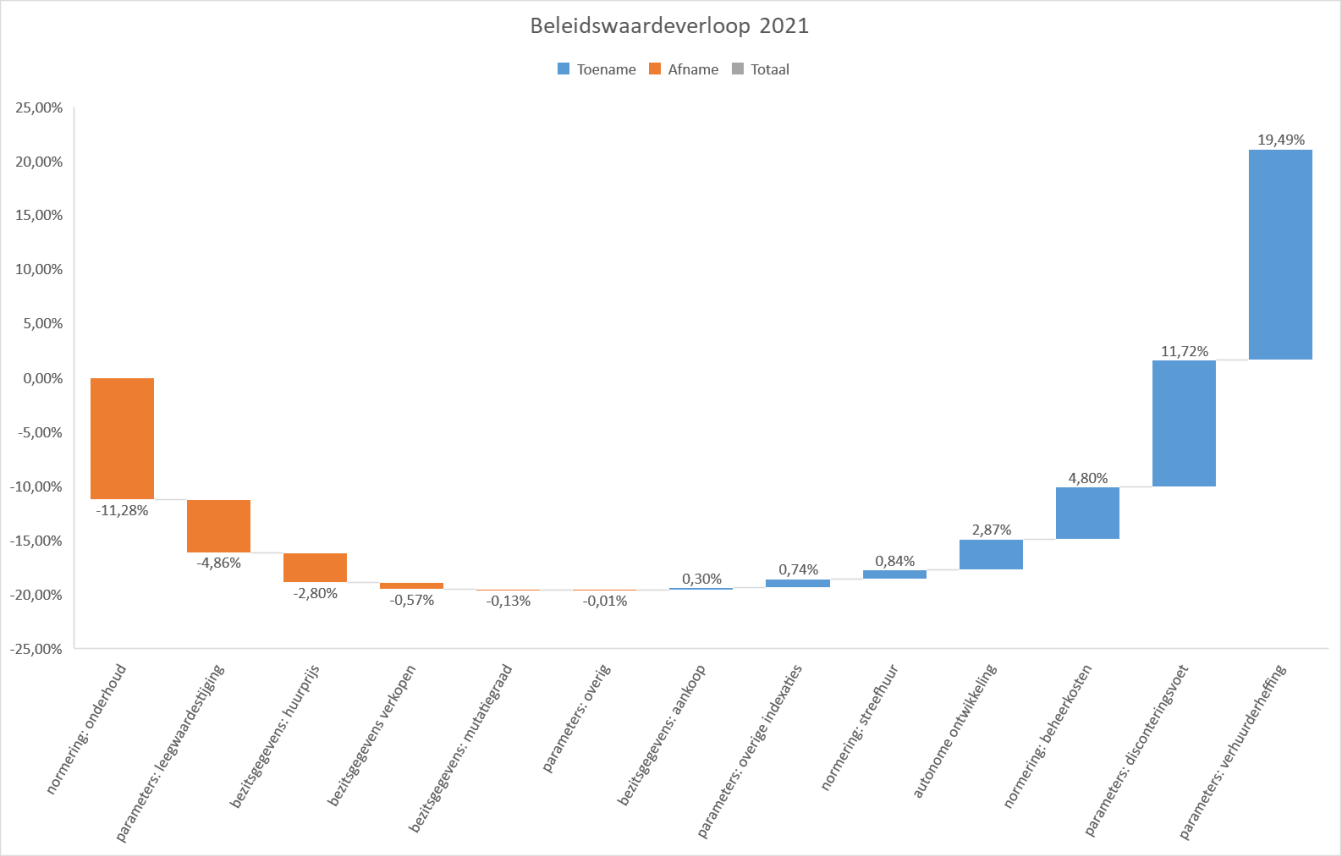
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde



De marktwaarde is in 2021 met ruim 15% toegenomen naar ruim € 249 miljoen. Per woning is de marktwaarde € 160.500. Uit het waardeverloop is op te maken dat overheidsmaatregelen veel invloed kunnen hebben op de waardeontwikkeling. De huurbevriezing per 1 juli (bezitsgegevens: huurcontract) en de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 hebben een negatief effect op de marktwaarde. Het besluit om de verhuurderheffing vanaf 2022 te verlagen werkt positief uit. Verder dragen vooral de autonome ontwikkeling, de methodische wijziging om de mutatiekans bij uitponden te vergroten, een lagere disconteringsvoet en de stijging van de woningprijzen op de koopwoningmarkt bij aan de stijging van de marktwaarde.
Doordat we meer woningen verkocht hebben dan dat we hebben aangekocht is de marktwaarde met 0,1% gedaald.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd. Ook in het afgelopen jaar is gebleken dat dit waardebegrip nog volop in ontwikkeling is. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Toch is het beeld niet geheel vergelijkbaar.



De beleidswaarde eind 2021 is € 121,4 miljoen, een stijging van € 21,1 miljoen, ruim 21,1%. Per woning is de beleidswaarde € 79.833.
De stijging van de onderhoudskosten in de nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting hebben een negatief effect op de beleidswaarde. Dat geldt ook voor de huurbevriezing per 1 juli 2021. In tegenstelling tot de marktwaarde hebben de stijgende verkoopprijzen in de beleidswaarde een negatief effect; hogere verkoopprijzen betekenen hogere lasten voor de verhuurderheffing. De hogere streefhuur en de autonome ontwikkeling hebben een positief effect op de beleidswaarde. Het grootste deel van de stijging van de beleidswaarde is toe te schrijven de lagere verhuurderheffing (effect 19,5%) en een lagere disconteringsvoet (effect 11,7%).

De daling van de lokale lasten in de fusiegemeente Dijk en Waard betekenen lagere beheerkosten en een stijging van de beleidswaarde.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

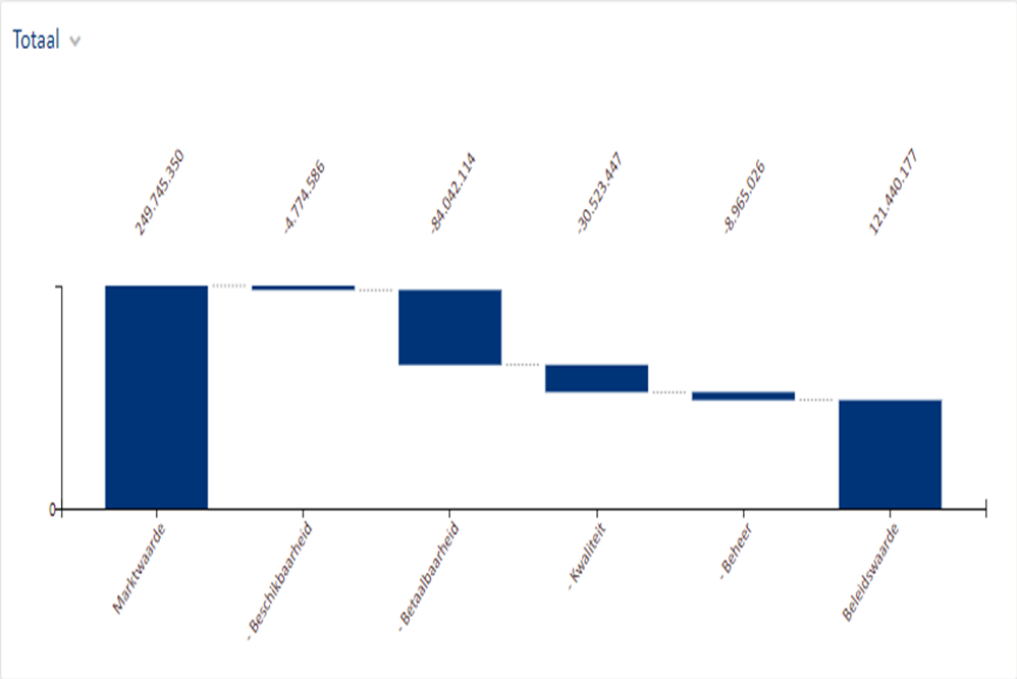
- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Bij de vaststelling van de streefhuren is rekening gehouden met het passend toewijzen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Langedijk actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan het vastgoed toe te rekenen bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 139,4 miljoen (2020 € 120,7 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) 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 sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor de doelgroep, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Verder zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.
Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 128,3 miljoen (2020 € 116,6 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat ongeveer 68,6 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Het financieel resultaat

Het jaarresultaat over 2021 is een winst van € 35,9 miljoen euro. De waardeontwikkeling heeft een positief effect gehad op het jaarresultaat van € 33,3 miljoen. De belastinglast is € 0,6 miljoen. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijft is sprake van een positief resultaat van € 3,2 miljoen. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre wij in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2021 is het saldo € 2,7 miljoen positief. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven

(bedragen x € 1.000)	**2021**		**2020**
resultaat na belastingen	35.905		1.003
belastingen	-621		-758
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.352		-1.620
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	***3.174***		***3.381***
overige organisatiekosten	-1.226		-436
leefbaarheid	-78		-94
resultaat verkoop	1.779		942
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	***2.699***		***2.969***
saldo financiële baten en lasten	-2.338		-2.286
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	***5.037***		***5.255***

In het hoofdstuk financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

De risico's

Actualiteit

Er zijn twee actuele thema's ten aanzien van de risicobeheersing, de plannen van het nieuwe kabinet en de economische ontwikkeling.

Om met dat laatste te beginnen. De laatste maanden van 2021 en de eerste maanden van 2022 is de inflatie sterk gestegen, en licht ver boven de doelstelling van 2% van de ECB. De oorlog in de Oekraïne heeft de inflatie extra doen stijgen en de onzekerheid over de economische ontwikkeling vergroot. Verwachting is dat de inflatie nog wel enige tijd op een hoog niveau blijft.

Op de korte termijn heeft dat gevolgen voor ons kostenniveau. We hebben voor 2022 nieuwe tariefafspraken gemaakt met onze partners. Die kosten zijn met een iets hoger percentage geïndexeerd dan waar we bij de begroting rekening mee hebben gehouden. Als deze hoge inflatie de rest van het jaar aanhouden dan moeten we voor 2023 rekening houden met een sterkere kostenstijging.

We zien ten aanzien van de bouwkostenontwikkeling grote onzekerheid in de markt. Voor de 27 woningen Overbrugging ligt de prijs vast, maar voor nieuwe projecten zijn ontwikkelaars huiverig om zich nu al vast te leggen op bouwkosten voor projecten die in 2023 of later gebouwd gaan worden. Bij de aanbesteding hebben we speciale aandacht voor dit prijsrisico.

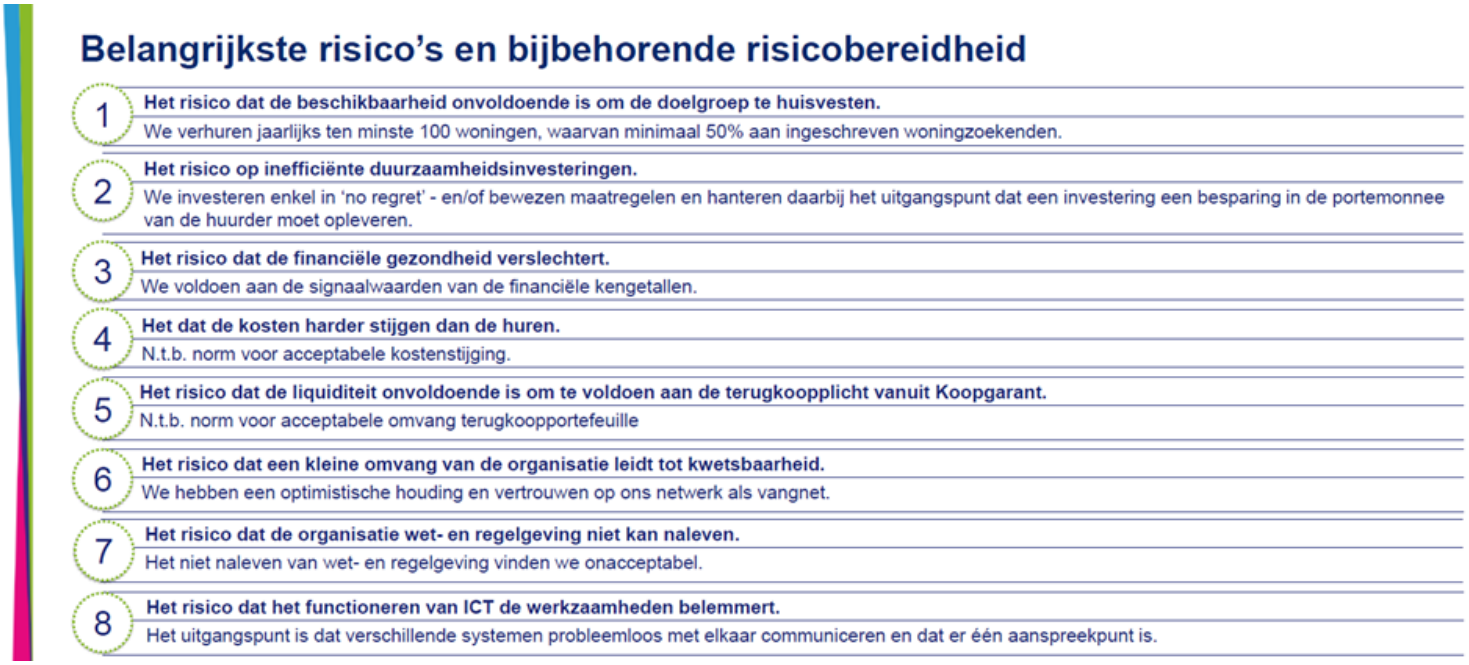
De inflatie werkt ook door in de koopkracht. Vrijwel iedereen gaat er op achteruit in 2022. Ook onze bewoners worden daardoor geraakt. Het betekent dat de bewoners, die nu al moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen, het extra zwaar krijgen. De verwachting is dat meer bewoners problemen krijgen om de huur tijdig te betalen.

Op langere termijn kan de hogere inflatie ook verder doorwerken. De laatste maanden is de rente al aan het stijgen. Een hogere rente betekent stijgende financieringslasten. In de begroting hebben we al een scenario doorgerekend met een hogere financieringsrente. Hogere rente heeft indirect ook een doorwerking naar de waardering (marktwaarde en beleidswaarde). Waar we de afgelopen jaren de disconteringsvoet hebben zien dalen, is de verwachting dat deze stijgt en een waardedaling met zich meebrengt. Tot slot zal de renteverhoging ook doorwerken in de prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt.

De plannen van het nieuwe kabinet scheppen meer financiële ruimte door de afschaffing van de verhuurdersheffing. Daar staat tegenover dat met corporaties afrekenbare prestatieafspraken gemaakt gaan worden. Verder zijn in het regeerakkoord passages over huurbeleid, huurtoeslagen en kooprecht voor huurdersopgenomen. Allemaal elementen die doorwerken naar ons beleid. Inmiddels is de minister met de eerste uitwerkingen van het regeerakkoord gekomen. In de loop van het jaar volgt verdere uitwerking en kunnen we de consequenties voor onze financiële positie scherper in beeld brengen

Deze ontwikkelingen leiden tot een grotere onzekerheid. We moeten ervoor waken dat de onzekerheid verlammend gaat werken. We gaan onze risicobereidheid en risicobeheersing bijsturen in relatie tot deze ontwikkelingen.

Risicobeheersing.
Uit onze risico-inventarisatie zijn de volgende risico's naar voren gekomen:



In het voorjaar 2020 zijn we geconfronteerd met de Coronacrisis en hebben we een verkenning gedaan naar de mogelijke impact daarvan voor onze organisatie. Als we nu naar de belangrijkste risico's kijken is het beeld als volgt.

1. *Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten*

Wij zien de druk op de woningmarkt nog steeds toenemen. De cijfers van SVNK laten jaar op jaar een groei zien van het aantal actief woningzoekenden, ook in Langedijk. Hetzelfde geldt voor het aantal reacties op aangeboden woningen. Per saldo daalt daardoor de slaagkans voor woningzoekenden verder.
We hebben stappen gezet om de doorstroming te bevorderen. In de eerste maanden van 2021 zien we een stijging van het aantal verhuizingen die inmiddels iets is afgevlakt. Maar dit blijft een druppel op een gloeiende plaat. Er zijn dringend ook extra sociale huurwoningen nodig. We moeten snel meer woningen (kunnen) bouwen.
Door een uitspraak van de Hoge Raad kunnen gemeenten niet meer rechtstreeks aan corporaties gunnen. We moeten met de gemeente Dijk en Waard afspraken maken hoe we de bouw van sociale huurwoningen door corporaties kunnen borgen, rekening houdend met deze afspraak.
Nu de financiële ruimte groter is, is het een uitdaging om deze om te zetten in extra investeringen.

2. *Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen*

In 2020 hebben we bij de laatste complexen energetische maatregelen genomen. De komende jaren nemen we nog maatregelen bij woningen die bij de complexaanpak zijn overgeslagen.
Belangrijk vraagstuk is de warmtetransitie. Hier is het speelveld nog volop in beweging. In de loop van 2021 heeft het Rijk de nieuwe streefwaarden voor de isolatie van woningen vastgesteld (de nieuwe standaard). In 2022 toetsen we hoe ons bezit ervoor staat en waar aanvullende maatregelen nodig zijn. In 2022 werken we dit uit in een duurzaamheidsplan.
De laatste maanden hebben we een sterke stijging van de energiekosten gezien, wat hard doorwerkt in de woonlasten van bewoners.

Deze ontwikkeling benadrukt het belang om investeringen te richten op maatregelen die de energievraag van bewoners daadwerkelijk verlagen. De ontwikkelingen rond energieprijzen maken doorrekeningen van de energietransitie kwetsbaar.
Met HVC, Duurzame Ring Heerhugowaard, Liander, provincie, gemeenten en collega-corporaties is een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een optimale invulling van de warmtetransitie. Daarbij kijken we naar tempo, volgorde en soort transitie voor de warmtetransitie in de HAL-gemeenten.

3. *Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert*

Het onderzoek Opgaven en Middelen toont aan dat de financiële gezondheid voor de hele sector onder druk staat. We hebben het onderzoek vertaald naar onze eigen situatie en met scenario's in beeld gebracht wat de effecten zijn van maatregelen en ontwikkelingen. Met collega's in de regio werken we aan een regionale vertaling van het onderzoek.

Het besluit om de huren in 2021 te bevriezen heeft de financiële gezondheid verder onder druk gezet. Met het besluit de verhuurderheffing in 2022 substantieel te verlagen is een keerpunt bereikt. In het nieuwe regeerakkoord is een afschaffing van de verhuurderheffing aangekondigd. Daar staat tegenover dat met corporaties afrekenbare prestatieafspraken gemaakt moeten worden. Het verdwijnen van de verhuurderheffing verruimt de financiële mogelijkheden. In het regeerakkoord staan ook voornemens rond inkomensafhankelijke huurprijzen, huurtoeslag, huurbevriezing en een kooprecht voor huurders. Deze hebben ook gevolgen voor de financiële positie. Hoe en in welke mate de positie wordt beïnvloed hangt af van de verdere uitwerking van deze voornemens. We moeten een nieuwe balans zoeken voor extra prestaties binnen de extra financiële ruimte.

4. *Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren*

Ook het feit dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten komt uit het rapport naar voren en geldt voor de hele sector. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedsfeer. Het aandeel van belastingen en heffingen in de kosten is de laatste jaren sterk gestegen. De verlaging van verhuurderheffing in 2022 zorgt daarbij voor een trendbreuk.

5. *Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopverplichting*

We zien van jaar tot jaar sterke schommelingen in het aantal terugkopen en verkopen. Zo hebben we in 2019 een groot aantal terugkopen gehad, waardoor we voor het eerst ook een beroep hebben moeten doen op onze kredietfaciliteit bij de Rabobank. In 2020 is sprake van een tegenovergesteld beeld en hadden we meer verkopen. We zien dat de Coronacrisis nog geen invloed heeft op de koopwoningmarkt. Hoewel we voor dit jaar en volgend jaar rekening hebben gehouden met een halvering van het aantal verkopen, heeft zich dat in 2021 nog niet voorgedaan. We hebben nu al meer verkopen gerealiseerd dan we voor heel 2021 voorzien hebben. Ook zien we dat de opbrengsten per woning verder stijgen. Wij verwachten dat de liquiditeitspositie dit jaar ruim boven de prognose uitkomt.

6. *Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid*

Het vertrek van de coördinator vastgoed heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de mensen zijn die het werk moeten verzetten. Het zal in een aantal gevallen lastig zijn om bij vertrek collega's adequaat te vervangen. Daarbij gaat kwaliteit voor snelheid. We zien dat de belangrijkste bedrijfsprocessen binnen de organisatie voldoende breed geborgd zijn en voortgang vinden. We zetten echter ook stappen om door samenwerking met collega-corporaties de kwetsbaarheid verder te beperken.
Per 1 mei is Richard Hoedjes weer terug als coördinator vastgoed en hebben we het team op sterkte.

7. Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op onze afgekomen met de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed geborgd is, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen.
Vorig jaar heeft de coördinator Wonen er hard aan getrokken om ook binnen het SVNK de verplichtingen die voortkomen uit de AVG goed te borgen.
Dit jaar zijn er een aantal aanpassingen van wet- en regelgeving, zoals aanpassing woningwet en aanpassing toewijzingsgrenzen, die wij in onze werkprocessen hebben geborgd.

8. Het risico dat het functioneren van de ICT de werkzaamheden belemmert

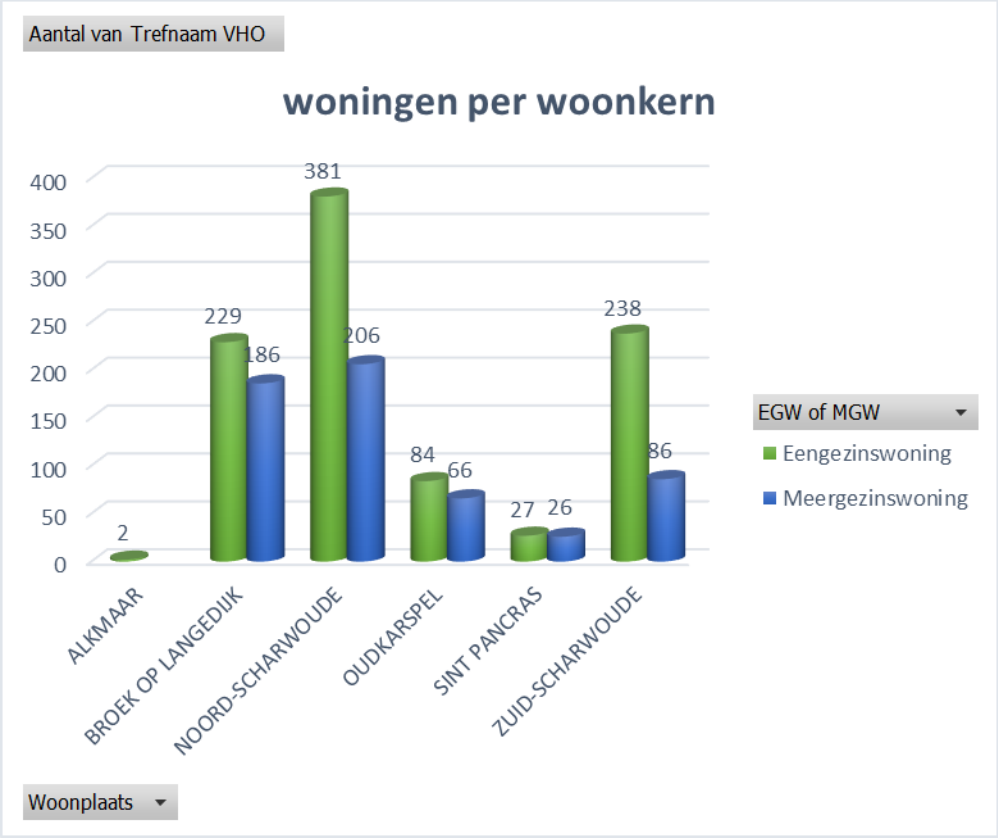
Met de gezamenlijke overgang naar een nieuw ERP-systeem hebben we een belangrijke stap gezet om onze IT-systemen toekomstbestendig en bedrijfszeker te houden. De samenwerking met Anna Paulowna en Beter Wonen hebben we als een versterking ervaren. We kijken nu gezamenlijk hoe we de samenwerking op dit gebied verder kunnen uitbouwen.
Samen met deze corporaties en Van Alckmaer en Woontij hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar onze ICT-omgeving en de ontwikkelingen op dat gebied en de mogelijkheden voor samenwerking. Woontij en Van Alckmaer gaan dit jaar over naar het ERP-systeem van Itris. Voor 2022 hebben we met Itris afspraken gemaakt over het invullen van het functioneel beheer van Viewpoint.
Onderdeel van het onderzoek was een risico-inventarisatie ten aanzien van onze ICT. In 2022 vullen we gezamenlijk met vier andere corporaties de rol van security officer in. We onderzoeken ook of we de samenwerking rond ICT verder kunnen uitbouwen.

De voorraad in beeld

De veranderende samenstelling van het woningbezit

Eind 2021 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.532 woningen (2020: 1535 woningen), 79 garages (2020: 80 garages) en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen, met 27 eenheden. Eind 2021 is er geen verkoopvoorraad. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Vier woningen worden in de vrije sector verhuurd. Vier woningen zijn 'Verzilverd Wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen.
Twee van de drie garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen. De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning.
De zorgcomplexen zijn kleinschalige voorzieningen met in totaal 27 eenheden.

Met uitzondering van een tweetal 'Verzilverd Wonen' woningen zijn alle woningen gelegen in de gemeente Langedijk. De spreiding over de verschillende kernen van de gemeente Langedijk is als volgt:



Nieuwbouw

De Overbrugging

In september 2021 is de bouw gestart van 27 appartementen in complex De Overbrugging op de grens van Noord-Scharwoude en Zuid-Scharwoude. De woningen leveren we in de zomer van 2022 op. Van Wijnen Heerhugowaard bouwt de woningen.

L. Bogtmanstraat Oudkarspel

In februari 2021 hebben we met de gemeente overeenstemming bereikt over een nieuwbouwlocatie aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel. Hier kunnen we 11 appartementen bouwen. We onderzoeken de haalbaarheid van een Thuishuis op deze locatie.

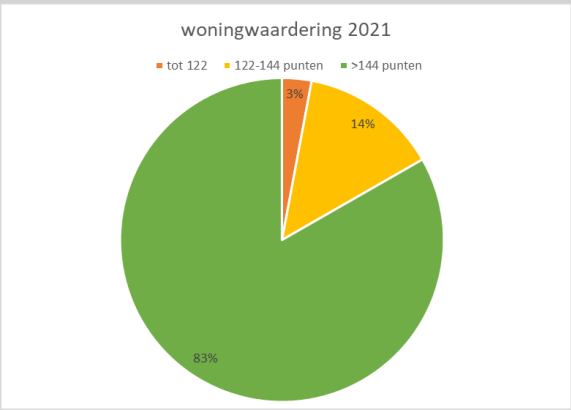
Gildestraat Heerhugowaard
Met de gemeente Heerhugowaard hebben we een intentieovereenkomst gesloten over een locatie in het stationsgebied van Heerhugowaard. We kunnen hier ongeveer 90 woningen bouwen in een mix van studio's, twee- en driekamerappartementen

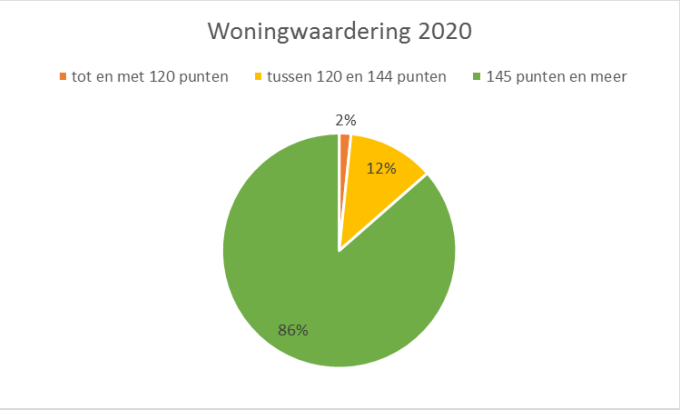
Aan- en verkoop van woningen
We hebben 8 woningen verkocht en vier Koopgarantwoningen aangekocht en in verhuur genomen. De woningen die we eind 2020 in de verkoopvoorraad hadden zijn in de loop van 2021 verkocht. In 2021 hebben we twee Koopgarantwoningen teruggekocht en in de vrije markt verkocht. Vier Koopgaranteigenaren hebben het Koopgarantrecht afgekocht en zijn volledig eigenaar van de woning geworden.
Eind 2021 hebben we voor vier Koopgarantwoningen een terugkoopovereenkomst gesloten. Deze woningen gaan we na terugkoop verhuren.

Eind 2021 omvat de Koopgarantportefeuille nog 191 woningen. Wij gaan de komende jaren door met de afbouw van deze portefeuille. Eind 2025 verwachten we dat de omvang van de portefeuille gedaald is tot onder de 150 woningen.

Eind 2021 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van ongeveer 275 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

Woontechnische kwaliteit
Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingsSysteem) is de kwaliteit van onze woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen én ook door het grote aandeel nieuwe woningen met een goede energetische kwaliteit.





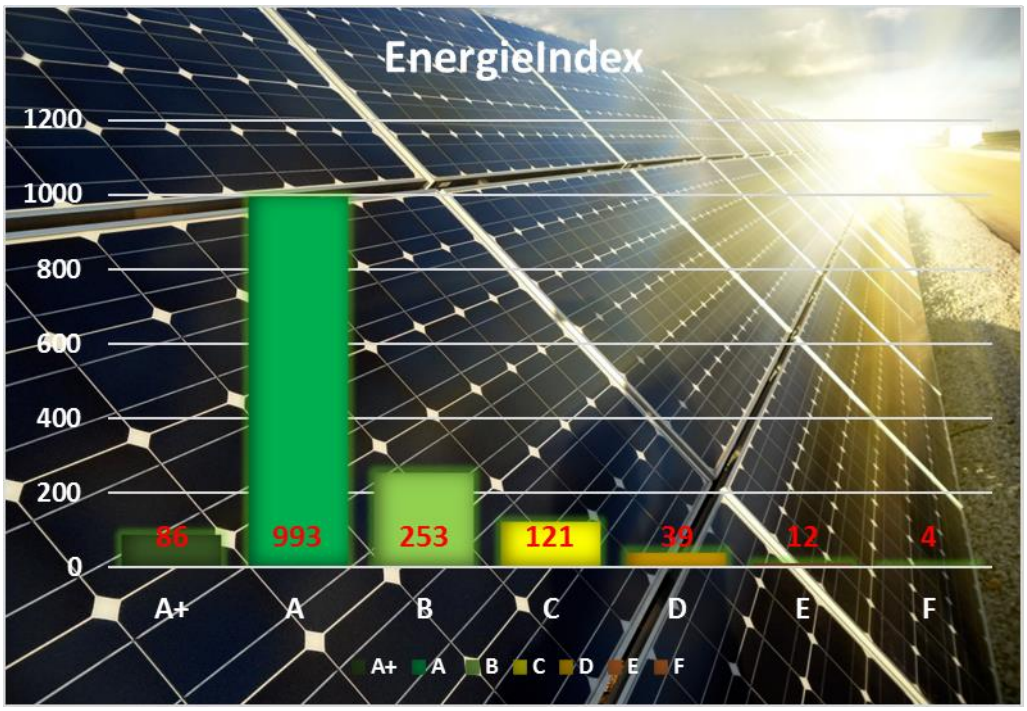
Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 166 punten, vorig jaar was dit 168 punten. De daling is het gevolg van een achterstand bij het vernieuwen van de energielabels na 10 jaar en de introductie van een nieuwe methodiek voor het bepalen van de energielabels. Wij verwachten deze achterstand in 2022 in te lopen.

Op basis van het WWS is het mogelijk om 84% van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 3% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens.
Onze normhuren liggen rond de 69% van de maximale huur op basis van het WWS. Daarmee zorgen wij ervoor dat meer dan 90% van de woningen een normhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van € 678 (peil 1-1-2022) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 633 (peil 1-1-2022).

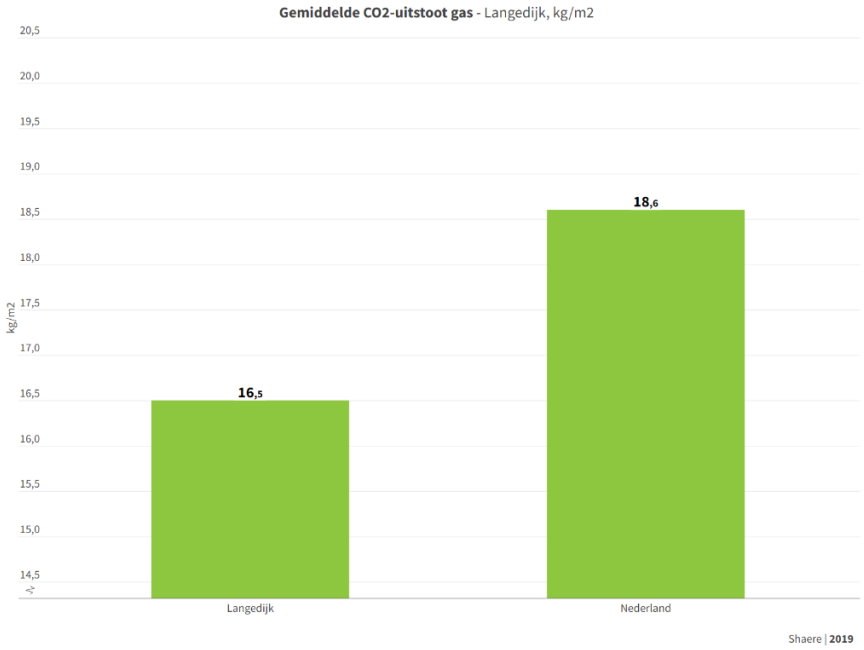
Energetische kwaliteit

In 2021 is een nieuwe berekeningswijze voor de bepaling van de energetische kwaliteit geïntroduceerd, de NTA 8800. De aanpassing van de software om de nieuwe berekeningswijze te ondersteunen is niet vlekkeloos verlopen maar is eind 2021 afgerond.

Door de nieuwe berekeningswijze is de labelling van woningen niet goed te vergelijken met voorgaande jaren.



Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. De Aedes benchmark biedt inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde CO2-uitstoot van de warmtevraag. De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2019 en laten zien dat de gemiddelde C02-uitstoot per m2 ruim 11% onder het landelijk gemiddelde ligt.



4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.559 woningen worden er 27 bijzonder verhuurd.
Aan de Binnenroe in Sint Pancras en aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude verhuren we een tweetal zorgcomplexen aan Esdégé Reigersdaal. Het complex aan de Binnenroe bestaat uit 13 appartementen. De Voorburggracht is een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding.
De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

Voor senioren en andere mensen die minder goed ter been zijn, zijn nultredenwoningen zeer geschikt. Deze woningen hebben op één verdieping een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met sanitair en zijn gelegen op de begane grond of met de lift bereikbaar. In ons bezit hebben we nu 553 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook bijna honderdvijftig eengezinswoningen.

Met name voor de jongste groep woningzoekenden - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van ruim 150 ‘voor jongeren geschikte’ woningen. Per 1 juli 2019 biedt de nieuwe huisvestingsverordening de mogelijkheid om met voorrang woningen aan deze groep te verhuren. Wij hebben het afgelopen jaar 9 woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.

Huurniveau en huurbeleid

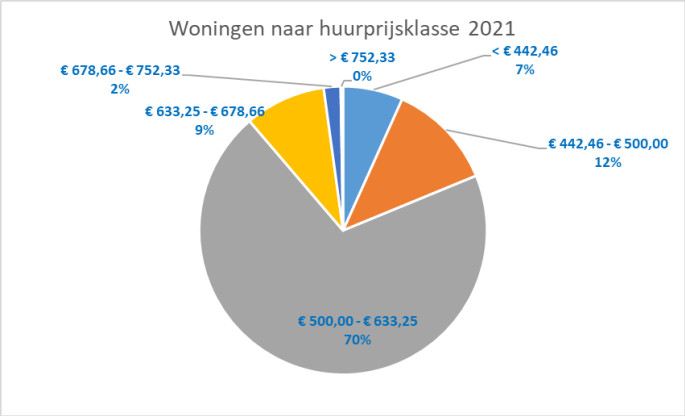
In 2021 is de huurontwikkeling beperkt geweest. De huren van de sociale huurwoningen zijn per 1 juli niet verhoogd en in het voorjaar is een aantal huren verlaagd tot aan de aftoppingsgrens voor huishoudens met een laag inkomen.

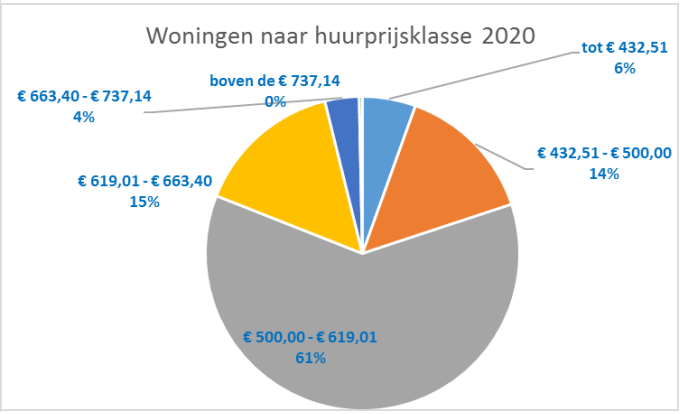
Ontwikkeling jaarhuursom 2021			
jaarhuursom eind 2020		**10.553.430**	
af			
verkopen	*-55.118*		*-0,52%*
inkomensafhankelijke huurverlaging	*-16.047*		*-0,15%*
bij			
terugkoop koopgarant	*37.080*		*0,35%*
huuraanpassing bij verhuizing	*64.183*		*0,61%*
huuraanpassing per 1 juli	*4.635*		*0,04%*
totaal		34.732	*0,33%*
jaarhuursom eind 2021		**10.588.162**	

Doordat we meer woningen hebben verkocht dan teruggekocht en geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd is het effect van de wijzigingen in de woningvoorraad per saldo negatief, -/- 0,17%.
De gemiddelde huurprijs per woning is in 2021 met 0,5 % gestegen naar € 561,17 (2020 € 558,05). De gemiddelde huurprijs is 64% van de maximale huurprijs.

De normhuren zijn alleen nog van belang voor het opnieuw verhuren van de woning. Bij de normhuren hebben we als uitgangspunt genomen dat vergelijkbare woningen een vergelijkbare normhuur hebben. De directe relatie tussen de normhuur en de punten van het woningwaarderingssysteem hebben we verlaten. Wel hebben we rekening gehouden met de huurgrenzen voor het passend toewijzen om voldoende woningen te kunnen aanbieden voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De gemiddelde normhuur ligt op 69% van de maximale huur, binnen een bandbreedte van 65% tot 75% van de maximale huur.

Onderstaand is de verdeling van de huurprijzen naar de verschillende huurprijscategorieën in beeld gebracht.





Bijna 90% van de woningen heeft een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens, slechts 2% een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens.

Verhuur
We hebben het afgelopen jaar 94 woningen verhuurd, 17 meer dan in 2020. We hebben in 2021 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel hebben we 27 nieuwbouwwoningen, die in 2022 opgeleverd worden, in het najaar van 2021 toegewezen.

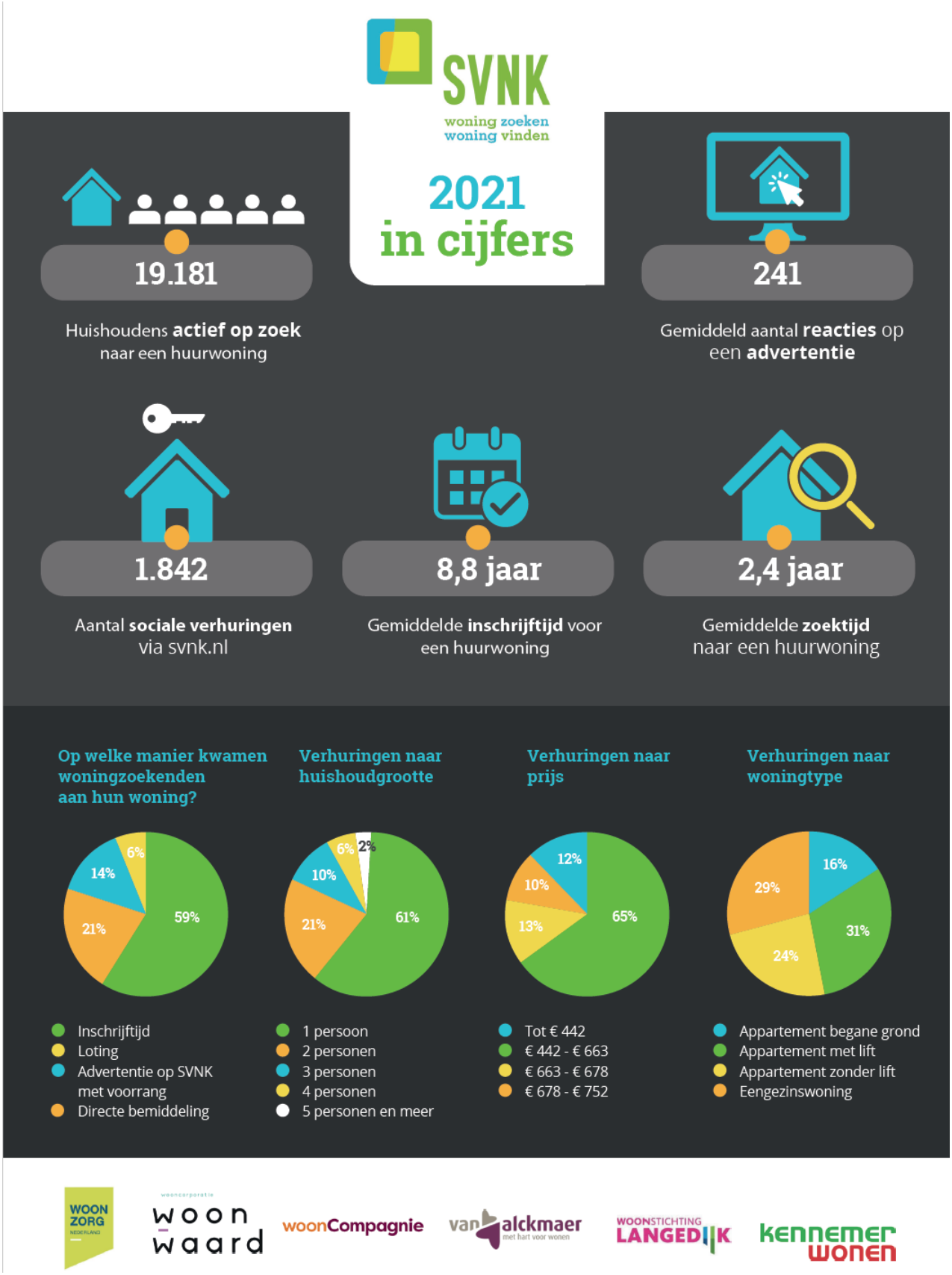
Met ingang van 2016 moeten woningen passend worden verhuurd. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen nog een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2021.

		= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd					
Passend Toewijzen 2021				**netto huur**			
Huishoudtype	**inkomen**	**totaal huishoudens**		**< €442**	**> €442 en < €633/€678**	**> €633/€678 en < €752**	**> €752**
1 persoon	< €23.650/€23.725	30	32%	4	26	-	-
2 personen	< €32.075/€32.200	20	21%	-	20	-	-
3 of meer personen	< €32.075/€32.200	16	17%	-	16	-	-
1 persoon	> €23.650/€23.725	13	14%	-	10	2	1
2 personen	> €32.075/€32.200	11	12%	-	7	4	-
3 of meer personen	> €32.075/€32.200	4	4%	-	4	-	-
totaal		***94***		***4***	***83***	***6***	***1***

In 2021 is 70% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In alle gevallen is passend toegewezen. Bijna de helft van de woningen is verhuurd aan een eenpersoons huishouden.

Bij de woonruimteverdeling werkt Woonstichting Langedijk met collega corporaties samen in het SVNK. Het werkgebied van het SVNK omvat 7 gemeenten in de regio Alkmaar. Via het SVNK kunnen woningzoekenden zich inschrijven en bieden de corporatie hun huurwoningen aan.

De kerncijfers van de regionale woonruimteverdeling over 2021 zijn als volgt:



Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer gereageerd hebben) is in 2021 verder gestegen naar 19.181.

Het aanbod, advertenties en verhuringen, is in het vorig jaar gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Gevolg is dat de slaagkans in 2021 verder gedaald is tot onder de 10%. Dit laat zien dat de druk op de markt voor sociale huurwoningen jaar op jaar verder stijgt.

Huurderstevredenheid

Wij laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten. Onderstaand het dashboard 2021.

Het eindoordeel van onze huurders is een 8,1 en per individueel onderdeel scoren we minimaal een 7,6. Een mooi resultaat, maar we zien ook nog ruimte voor verbetering.

Een vitale en betrokken organisatie

Visie en Missie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Bestuurlijke organisatie

Het bestuur wordt gevormd door de directeur, de heer T.I.M. van Ruiten.
De Raad van Commissarissen (RvC) oefent het intern toezicht uit. Per 1 juli 2020 is het aantal leden van de RvC teruggebracht van vijf naar vier.
De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC is in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad. In eerste instantie is beoogd dat de Huurdersraad een klankbordfunctie vervult. Met de Huurdersraad is gesproken over een ontwikkeling tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie.
Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2021 is de Huurdersraad één keer bij elkaar geweest in november. Die bijeenkomst stond vooral in het teken van elkaar weer ontmoeten. We hebben de volgende punten besproken:

- visitatierapport en met name de dialoogsessie met huurders en relaties;
- prestatieafspraken en activiteitenplan en begroting 2022-2026;
- klantvisie en koersplan;
- resultaten huurdersdag september 2021.

Aansluitend op de huurdersraadbijeenkomst is een aantal werkgroepen gevormd die in 2022 met inhoudelijke thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid aan de slag gaan.

Het contact met de Huurdersraad is vooral verlopen via de kerngroep waar een aantal keren (telefonisch) overleg mee geweest is. In dit overleg zijn de huurbevriezing per 1 juli, de inkomensafhankelijke huurverlaging, de voortgang van de nieuwbouwontwikkeling en de prestatieafspraken besproken. De werkgroep prestatieafspraken van de Huurdersraad heeft actief deelgenomen aan de werksessies rond de prestatieafspraken, de ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

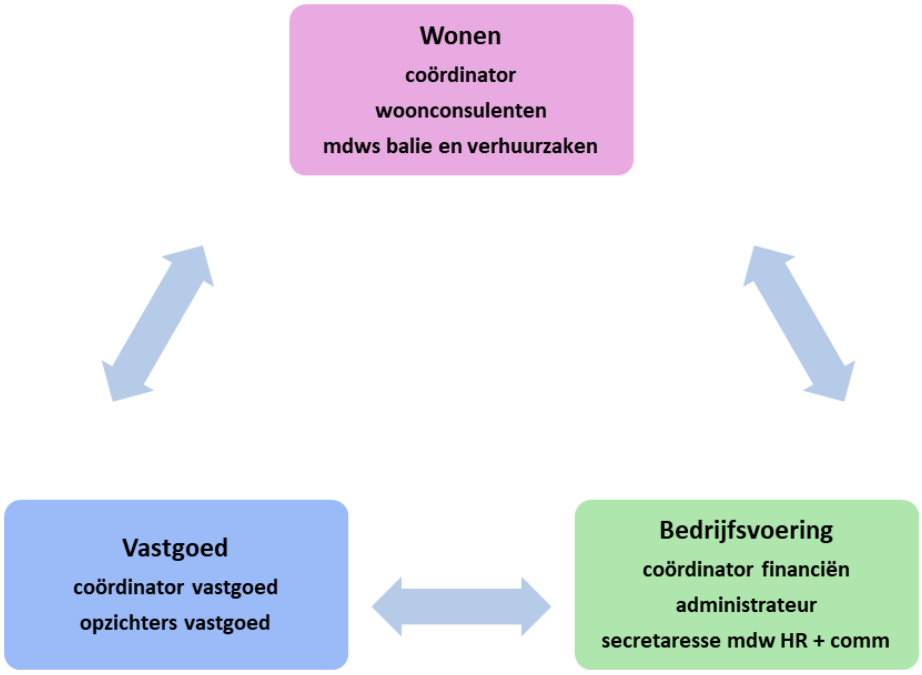
In 2021 is de samenwerking tussen de huurdersorganisaties in de regio verder versterkt. Zij hebben zich georganiseerd in een regionaal Huurdersplatform. In het afgelopen jaar is één bijeenkomst georganiseerd rond het thema wonen en zorg.

De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

Ik wil de leden van de Huurdersraad bedanken voor hun inzet in dit ook voor hen lastige jaar.

De werkorganisatie

De werkorganisatie telt eind 2021, inclusief de directeur, 11 medewerkers. Het afgelopen jaar is één medewerker vertrokken. Er is eind 2021 één vacature voor woonconsulent. Deze functie wordt nu tijdelijk ingevuld.
Van de 11 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2021 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 9,62 fte (2020 9,69 fte).
Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit:



In onze organisatie werken we met drie teams:

- **Team Wonen:** verantwoordelijk voor de verhuur, het sociaal beheer, huurincasso en de verkoop.
- **Team Vastgoed:** verantwoordelijk voor het onderhoud en de ontwikkeling van het vastgoed.
- **Team Bedrijfsvoering:** waarin de ondersteunende en financiële functies zijn ondergebracht.

De coördinatoren vormen samen met de bestuurder het managementteam.

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd – ook over de werkzaamheden van collega's.
Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud besteden we volledig uit.

Vanaf 1 juli 2019 vervult A. Frerichs de rol van onafhankelijk controller. Deze functie hebben wij in gezamenlijkheid met 4 andere corporaties via het bureau Hofmeier ingevuld.

<u>Personeelsbeleid en Ondernemingsraad</u>
In 2017 hebben de medewerkers de wens uitgesproken om een ondernemingsraad (OR) in te stellen. Drie medewerkers hebben zitting in de OR. De directeur heeft twee keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- collectieve vrije dagen 2021;
- aanpassingen interne wegwijzer;
- aanpassing thuiswerkvergoeding in 2022;
- gesprekscyclus medewerkers;
- jaarverslag en jaarrekening 2020;
- visitatierapport;
- activiteitenplan en begroting 2022-2026;
- strategische personeelsplanning.

Voor de instelling van de OR was er een jaarlijks personeelsoverleg met de directeur, waarbij de arbeidsvoorwaarden aan de orde kwamen. Vanaf 2018 vindt het overleg hierover tussen directeur en OR plaats.
De OR heeft in 2021 met de remuneratiecommissie gesproken in het kader van de beoordeling van de bestuurder.

Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard.
De collega's hebben gedurende het jaar in meer of mindere mate vanuit huis gewerkt. Wij hebben de medewerkers voorzien van middelen om dit mogelijk te maken. Ook ontvangen medewerkers een thuiswerkvergoeding van € 2,50 per dag.
Het afgelopen jaar hebben alle medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. Met het hele team zijn trainingen gevolgd over integriteit, omgaan met agressie en integraal werken. In totaal is € 37.600 besteed aan 16 opleidingen.
Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 0,76% en het middellang verzuim 1,08% (2020 resp. 1,17% en 0,85%).

Vertrouwenspersoon

Woonstichting Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

Maatschappelijk was het een bewogen jaar in 2021, het jaar waarin Corona het leven van mensen privé en zakelijk behoorlijk bleef beïnvloeden. Ook 2022 zal hierdoor worden beïnvloed.

Recent is op de drempel van het nieuwe jaar ook nog de zaak met de talentenshow Voice of Holland losgebarsten die veel maatschappelijke discussies geeft die ook bij veel bedrijven op de werkvloer doorspeelt en de nuttige en noodzakelijke functie van de vertrouwenspersoon onderstreept. Mochten naar aanleiding hiervan vragen rijzen binnen jullie organisatie, dan ben ik hiervoor natuurlijk graag bereid mee te denken of vragen te helpen beantwoorden.

Het jaar 2021 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien. Er is ter continuering van de samenwerking in januari 2022 kort mailcontact geweest.

Klachten- en geschillencommissie

Met ingang van 2021 is er één klachten- en geschillencommissie voor de hele woningmarktregio Noord-Holland Noord. Net als voorgaande jaren is ook in 2021 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend. We hebben klachten van huurders als organisatie zelf kunnen oplossen.

Integriteitsbeleid

Woonstichting Langedijk heeft een integriteitsbeleid geformuleerd. In 2017 hebben we de gedragscode integer handelen herzien en besproken in het personeelsoverleg en met de Raad van Commissarissen vastgesteld. Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling (Regeling melding misstanden) en is er een vertrouwenspersoon.
Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.
In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de directeur kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.
In 2021 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.
Het afgelopen jaar hebben de medewerkers een integriteitstraining gevolgd en hebben de Raad van Commissarissen en bestuurder een collegiaal beraad rond integriteit en goed bestuur gehad.

Externe samenwerking

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woonstichting Langedijk kunnen alleen in samenwerking met andere partijen binnen en buiten de sector gerealiseerd worden. De huurders en huurdersorganisatie, de gemeente en collega-corporaties beschouwen we als natuurlijke partners. Overigens in de wetenschap dat de belangen niet steeds parallel lopen.

Collega-corporaties

Met Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en Wooncompagnie vormt Woonstichting Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De directeur van Woonstichting Langedijk is bestuurslid van SVNK. Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar.
In 2021 hebben we gewerkt aan het verbeteren van de dienstverlening aan woningzoekenden. Het SVNK heeft besloten per 2021 te stoppen met het jaarlijkse inschrijfgeld van € 7,50 en alleen bij nieuwe inschrijving een vergoeding van € 25,00 te vragen. Dit betekent dat de deelnemende corporaties vanaf 2022 een groter deel van de kosten voor de woonruimteverdeling op zich nemen.

De woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Holland Noord weten elkaar steeds beter te vinden. In 2021 zijn vier bestuurlijke overleggen geweest. We hebben geïnventariseerd welke bijdrage wij kunnen leveren aan de woningbouwambities van de gemeenten in de woningmarktregio. Ook hebben we de regionale uitwerking van het Opgaven en Middelenrapport opgepakt.
De corporaties uit de regio werken op HRM-gebied samen in Project Loopbaan. Hieraan nemen ook collega's uit de Zaanstreek en Kennemerland deel. Vanuit Project Loopbaan zijn in het afgelopen jaar de volgende activiteiten geïnitieerd:

- training huurrecht, workshop zakelijk tekenen, LinkedIn-training, vakmeeting Huurders in beweging, Event Hart voor je brein, loopbaanspreekuur online, vitaliteitsprogramma (o.a. stoelyoga, Vitaal de zomer in, yoga met Mo, De overgang, Voluit leven zonder handrem, breaks met Walther).

Samen met Woningstichting Anna Paulowna en Woningbouwvereniging Beter Wonen hebben we in 2019 het selectietraject voor een nieuw automatiseringssysteem gedaan. We hebben gekozen voor Viewpoint van Itris en ook de implementatie van het nieuwe automatiseringssysteem in 2020 hebben we samen met Beter Wonen en Anna Paulowna gedaan.
Met Beter Wonen, Anna Paulowna, Van Alckmaer en Woontij zijn we in gesprek over verdere samenwerkingsmogelijkheden. We delen al een controller en hebben in 2021 een gezamenlijk onderzoek naar onze ICT laten doen. In 2022 doen we gezamenlijk een werkdrukonderzoek en pakken we de veiligheid rond data en ICT met elkaar op.

Woonstichting Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

Gemeente

Per 1 januari 2022 is de gemeente Langedijk gefuseerd met de gemeente Heerhugowaard. De nieuwe gemeente gaat verder onder de naam Dijk en Waard. Het afgelopen jaar hebben we samen met collega-corporatie Woonwaard met de gemeente Heerhugowaard afspraken gemaakt over de ontwikkeling van sociale huurwoningen op urgentielocaties. Hier hebben we eind 2021 een intentieovereenkomst over gesloten.
Vooruitlopend op de fusie maken we vanaf 2020 gezamenlijke prestatieafspraken met de huurdersorganisaties, beide gemeenten en collega-corporatie Woonwaard. Wij kijken met voldoening terug op dit proces. Het geeft ons het vertrouwen dat in de nieuwe gemeente Dijk en Waard een vliegende start gemaakt kan worden op het gebied van wonen.

Met de HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk), provincie Noord-Holland, HVC, Liander en collega-corporaties hebben we afspraken gemaakt over een gemeenschappelijke aanpak van de warmtetransitie. In 2021 is een warmteregisseur aangesteld.

Prestatieafspraken

In onderstaand overzicht hebben we de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken 2021 opgenomen.

Afspraak 2021	**Doel**	**Realisatie**
Minimaal woonlastenneutraal verduurzamen Partijen sturen samen zoveel mogelijk op betaalbare woonlasten (de huur is hier slechts een component van).	Betaalbare energietransitie voor de huurder.	Vergoeding voor zonnepanelen €10 per maand. Energiebesparing voor huurder € 20 per maand
Gematigd huurbeleid De corporaties hebben een inflatievolgend huurbeleid. Zij zijn bereid de huurverhoging tot onder inflatie te beperken of de huurverhoging op een later moment in te laten gaan als de omstandigheden hier om vragen**.**	Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.	In 2021 zijn de huurprijzen per 1 juli gelijk gebleven. Een aantal huurders heeft een huurverlaging gekregen omdat hun huur te hoog was in relatie tot het inkomen.
Gedifferentieerd woningaanbod De woningcorporaties hanteren het volgende woningaanbod naar huurprijsklasse (streefhuurbeleid, prijspeil 2020): • Minimaal 60% tot 1e aftoppingsgrens (< € 619,01) • Minimaal 85% tot 2e aftoppingsgrens (tot € 663,40) • Minimaal 97% tot liberalisatiegrens (tot € 737,14) • Maximaal 3% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 737,14).	Betaalbaar en passend woningaanbod.	In 2021 zijn de woningen als volgt toegewezen: • 77% tot 1e aftoppingsgrens • 94% tot 2e aftoppingsgrens • 99% tot liberalisatiegrens • 1% boven liberalisatiegrens
Regie gemeenten Heerhugowaard/Langedijk op woningbouwopgave De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk hebben de regierol op de woningbouwopgave. De gemeenten zijn medeverantwoordelijk om de groeidoelstellingen van de woningcorporaties te halen.	Verkrijgen van voldoende grondposities om aan nieuwbouwopgave te kunnen voldoen.	Met gemeente HHW is een intentieovereenkomst gesloten over urgentielocaties voor nieuwbouw. In Oudkarspel ontwikkellocatie voor 11 huurwoningen
Groei voorraad sociale huurwoningen Woonwaard en Woonstichting Langedijk Woonstichting Langedijk en Woonwaard werken toe naar minimaal 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030	Groei sociale huurvoorraad naar behoefte en	In 2021 gestart met de bouw van 27 woningen. Oplevering in 2022

Afspraak 2021	Doel	Realisatie
(voorraad per 1-1-2021: circa 1.525 sociale huurwoningen voor Woningstichting Langedijk en circa 5.500 sociale huurwoningen van Woonwaard).	gedifferentieerde wijken.	
Doorstroming Partijen zetten fors in op doorstroming om de match tussen woning en bewoner te verbeteren waar dit kan. De volgende instrumenten worden ingezet:	Betere match tussen vraag en aanbod.	Doorstroomvoorrang na evaluatie gecontinueerd. Wooncoach heeft oudere huurders gewezen op doorstroomvoorrang 13 nieuwbouwwoningen met voorrang toegewezen aan huurders die een eengezinswoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten
Flexwonen Woonstichting Langedijk en Woonwaard pakken kansen die zich aandienen om vormen van flexibel wonen te realiseren.	Tijdelijk verlagen druk op de markt, voorzien in tijdelijke woonbehoeften.	Geen concrete plannen in 2021; in 2022 haalbaarheidsonderzoek naar flex woningen ter vervanging van garageboxen.
Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening De gemeenten Heerhugowaard/Langedijk zijn als belangrijke onderhandelingspartners van HVC medeverantwoordelijk om tot passende aansluitkosten op het warmtenet te komen en de duurzaamheid van de energiebronnen van het warmtenet bespreekbaar te maken. Insteek: een vaste aansluitprijs.	In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening; op tempo gestelde doelen realiseren. .	Intentieovereenkomst gesloten met Gemeenten, provincie, netwerkbedrijven en corporatie; gezamenlijke warmteregisseur aangesteld
Uitvoering geven aan Pact voor 'wonen met ondersteuning' In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2019) is becijferd dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden (zie ook bijlage 6) beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang.	Match vraag en aanbod woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.	5 woningen aangeboden en verhuurd
Maximaal 10% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen via directe bemiddeling, conform de Huisvestingsverordening. Jaarlijks monitoren de partijen (via jaarrapportage SVNK) het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.	Acceptabele balans in slaagkansen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.	**12,8%** toegewezen via directe toewijzing

<u>Pact voor uitstroom</u>

Met collega-corporaties, zorgorganisaties in de regio en de regiogemeenten hebben we in 2018 een pact voor uitstroom gesloten. In 2020 zijn raamafspraken voor de komende 3 jaar gemaakt. In de raamafspraken is onder meer de woningbehoefte die voortvloeit uit het pact in beeld gebracht. Eén van de activiteiten onder het pact is het Transferpunt. Via het Transferpunt helpen we bewoners uit zorginstellingen aan eigen woonruimte.

<u>Wonen plus Welzijn</u>

Wonen plus Welzijn biedt een thuisabonnement, waarmee ouderen onder meer klusjes in en rond het huis door vrijwilligers kunnen laten uitvoeren. Woonstichting Langedijk nam voor haar huurders een deel van het abonnementsgeld voor haar rekening.

Meer dan 250 huurders maken hier gebruik van en laten ongeveer 300 klusjes in huis en tuin uitvoeren. In het afgelopen twee jaar is vanwege Corona het aantal uitgevoerde klussen ongeveer gehalveerd. We hebben er het vertrouwen in dat dit zich weer zal herstellen op het oude niveau in het komend jaar.

Verenigingen van Eigenaars (VvE)

Woonstichting Langedijk participeert in negen verenigingen van eigenaars.

Vereniging van eigenaars	**Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2021**	**Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2020**	**Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2021 (x € 1.000)**	**Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2020 (x € 1.000)**
Westervenne	73/93	73/93	€ 712	€ 654
De Kloet	7/14	7/14	*€ 60*	€ 60
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 57	€ 40
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 56	€ 50
Meander	773/3240	773/3240	€ 138	€ 142
Gevel Verburg	781/1669	655/1669	€ 131	€ 121
Wending	88/1678	88/1678	*€ 112*	€ 112
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	*€ 205*	€ 205
Tijmensgroet	8/36	8/36	€ 141	€ 97

Daarnaast zijn er twee Verenigingen van Mandeligheid waar Woonstichting Langedijk in participeert.

Wonen

In ons activiteitenplan voor 2021 hebben we het volgende opgenomen:

Verhuur

- ***Komende jaren willen we jaarlijks gemiddeld 100 woningen verhuren. Hiervan willen we:***
  - ***maximaal 10 woningen aan vergunninghouders verhuren;***
  - ***maximaal 6 woningen via een verdienconstructie verhuren;***
  - ***6 woningen via loting verhuren;***
  - ***5 woningen aan jongeren onder de 23 jaar verhuren, met een tijdelijk contract van 5 jaar;***
  - ***10 woningen verhuren aan woningenzoekenden die een woning achterlaten en dus doorstromen.***
- ***De helft van de 27 woningen in De Overbrugging willen we bij voorrang verhuren aan mensen die een sociale huurwoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten.***
- ***Het SVNK heeft in het jaarplan voor 2021 onder meer de volgende punten opgenomen:***
  - ***In de regio willen we woningruil bevorderen met een collectieve website 'Ruil mijn woning'.***
  - ***We gaan in samenwerking met Enserve de website van SVNK verbeteren en vernieuwen.***
  - ***Half 2021 is de nieuwe huisvestingsverordening 2 jaar van kracht. We gaan deze samen met de gemeente evalueren.***
  - ***We gaan de communicatie over SVNK-onderwerpen bevorderen door regelmatig nieuwsberichten te plaatsen in lokale media***
- ***Voor 2020-2025 is een nieuw huurbeleid vastgesteld. De uitgangspunten zijn:***
  - ***jaarlijks passen we per 1 juli de huur aan met maximaal het inflatiepercentage; voor alle huurders is het percentage gelijk. Voor 2021 is de verwachting dat de huur per 1 juli met 1,4% verhoogd wordt***
  - ***De huurprijs die we bij nieuwe verhuur in rekening brengen passen we per 1 januari 2021 met naar verwachting 1,6% en is gemiddeld € 625 per maand.***
  - ***We gaan GEEN inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Er is wetgeving in voorbereiding om in 2021 eenmalig de huur te verlagen van huurders met een laag inkomen in een te dure woning. Deze wet zullen we uitvoeren. Overigens verwachten we dat slechts een enkele huurder hiervoor in aanmerking komt. Wij hebben namelijk enkele jaren terug al een vergelijkbaar aanbod aan huurders gedaan.***
  - ***We blijven woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten).***
  - ***De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe installaties op in de servicekosten. De vergoeding bedraagt € 10,- per maand voor zes panelen.***
  - ***We stellen het huurbeleid in principe voor vijf jaar vast en bespreken jaarlijks met de Huurdersraad of bijstelling wenselijk is.***

Verhuringen

In 2021 hebben we 94 woningen verhuurd. Daarvan zijn 82 woningen via SVNK verhuurd, 12 woningen zijn via bemiddeling toegewezen. De mutatiegraad over 2021 is 6,03% (2020: 5,86%).

Bijzondere vormen van verhuur

We hebben 22 woningen geadverteerd met voorrang voor doorstroming.

In april 2021 zijn de nieuwe doorstroomvoorrangsregels een jaar van kracht. We hebben samen met de gemeente, de huurdersorganisaties en de andere corporaties in de SVNK-regio de regels geëvalueerd. Met name de geldigheid van de voorrang van 1 jaar is ter discussie gesteld. We hebben met elkaar afgesproken dat we door middel van een telefonische enquête de woningzoekenden benaderen die binnen het jaar geen woning hebben gevonden. Naar aanleiding van de uitkomst van die enquête en de evaluatie hebben we besloten om de voorrang die wordt toegewezen aan woningzoekenden, te verlengen tot maximaal twee jaar.

12 woningen van Groot naar klein en daarvan zijn 6 woningen geaccepteerd door een kandidaat met doorstroomvoorrang.

10 woningen van Klein naar Groot en daarvan zijn 5 woningen geaccepteerd door een kandidaat met doorstroomvoorrang.
We hebben 5 woningen via loting verhuurd met als doel woningzoekenden met een dringende vraag naar een woning en een korte inschrijfduur toch in een woning te voorzien. De woningen zijn gehuurd door huurders met een gemiddeld kortere inschrijfduur.
Er zijn 10 woningen gehuurd door kandidaten met een huisvestingsindicatie en 12 woningen door kandidaten met een urgentie.
We hebben 5 woningen via het winkelmodel/transferpunt aan uitstroomkandidaten verhuurd. We hebben daarmee voldaan aan de opgave van het Pact. 1 woning daarvan is verhuurd aan een kandidaat van Housing First.
We hebben 7 woningen verhuurd aan vergunninghouders en in totaal 26 personen gehuisvest. De taakstelling voor Woonstichting Langedijk was 27 personen.
Er is 1 woning via Frank Bakker verhuurd omdat deze een huurprijs heeft in de vrije sector.
We hebben 9 woningen verhuurd aan jongeren onder de 23 jaar, maar daarvan zijn er 2 via loting verhuurd, 1 aan een vergunninghouder en 1 via het transferpunt. We hebben dus 5 woningen via SVNK verhuurd aan jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst van 5 jaar. In 2021 hebben we de woningen van De Overbrugging alvast toegewezen. 13 woningen hebben we met voorrang toegewezen aan huurders die in de directe omgeving van de nieuwe appartementen wonen en 14 woningen hebben we geadverteerd op SVNK. De woningen worden in 2022 opgeleverd maar door de woningen vroeg aan te bieden hebben de nieuwe bewoners de mogelijkheid om keuzes te maken voor de keuken, badkamer en toilet. Bovendien hebben zij langer de tijd om zich voor te bereiden op de verhuizing. Er komen 17 eengezinswoningen beschikbaar doordat deze huurders naar De Overbrugging verhuizen.

Wonen

Ondanks de invloed van Corona, willen we toch contact houden met onze huurders. We willen juist in deze tijd goed kunnen inspelen op de wensen en behoeften van onze klanten. Daarom is het van belang dat we een heldere klantvisie hebben zodat we als organisatie daarnaar kunnen handelen. We gaan op een andere manier dan we gewend zijn contact zoeken met onze huurders.

- ***In het najaar van 2020 hebben we alle huurders uitgenodigd om hun woonwens of idee met ons te delen, onder het motto dat een goed idee op een bierviltje past. We zijn benieuwd naar de reacties. Met iedereen die reageert gaan we het gesprek aan, en daar waar mogelijk gaan we in 2021 met wensen en ideeën aan de slag.***
- ***We willen huurders op buurtniveau benaderen en in kleinschalige projecten betrekken. We willen verschillende buurten vragen wat zij nodig hebben op het gebied van leefbaarheid in de wijk. We sturen de bewoners een uitnodiging tot nadenken over waar de buurt bij gebaat is. We bieden aan dat we kunnen ondersteunen in bijvoorbeeld tuinonderhoud, steegonderhoud en verlichting, maar we willen graag dat de bewoners aangeven waar er behoefte aan is. Uiteraard hopen we te bereiken dat bewoners hierdoor actief in de buurt worden en blijven. Daags na het versturen van de uitnodiging bellen we alle bewoners actief na.***
- ***Steeds meer bewoners hebben een elektrische fiets of scootmobiel, die ze bij hun woning willen opladen. In de appartementencomplexen is dat niet altijd goed mogelijk en ontstaan soms gevaarlijke situaties. We gaan komend jaar per complex bewoners benaderen om te achterhalen wie er gebruik maakt van een scootmobiel of een elektrische fiets. We willen graag met deze bewoners in gesprek om samen te kijken hoe we een veilige en verantwoorde manier kunnen creëren om deze op te laten. Het doel is om dan per complex een scootmobiel- en fietsbeleid op te stellen waarbij we de WMO ook willen betrekken. We koppelen het extra energieverbruik aan het duurzaam opwekken van energie met het plaatsen van zonnepanelen.***
- ***We verwachten dat in 2021 een steeds grotere groep huurders de gevolgen van de crisis in de portemonnee gaat merken. We willen bewoners met een huurachterstand nog actiever en eerder gaan benaderen en actief begeleiden naar schuldhulpverlening. Ons incassobeleid willen we indien nodig aanpassen door af te wijken van de beleidsregels over betalingsregelingen of het doorsturen naar de deurwaarder. Ook kunnen we in individuele gevallen beslissen om huuruitstel of tijdelijke huurverlaging te verlenen.***
- ***In maart 2020 is door de tweede kamer een wetsvoorstel aangenomen die gemeente toestaat om vroegtijdig informatie te ontvangen over schulden van bijvoorbeeld energiemaatschappijen, zorgverzekeringen en woningcorporaties. De regio gemeente Alkmaar heeft een vroegsignaleringsbeleid uitgewerkt en heeft een convenant hiervoor opgesteld. Wij zijn samen met de andere corporaties in de regio Alkmaar één van de convenantpartners. Er is een softwarepakket beschikbaar waarin we vroegtijdig huurders kunnen melden met huurachterstanden. De gemeente gaat, evt. gebruikmakend van andere signalen een plan van aanpak maken om de betreffende huurder te helpen.***
- ***In de voorgaande jaren is de totale huurachterstand is maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur geweest. Door de Coronacrisis verwachten we dat dat maximaal kan oplopen naar 0,8 %***
- ***We hebben met de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep. In 2020 is daarover een convenant gesloten***
- ***De waardering van onze huurders is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).***

Klantvisie

In januari 2021 zijn we gestart met het opstellen van een klantvisie. Het primaire uitgangspunt hierbij is de verbetering van de klantbeleving van onze huurders en woningzoekenden. Na een eerste verkenning door een interview met diverse collega's hebben we twee sessies onder begeleiding van Van Nimwegen en Partners verkend wat wij als woonstichting willen uitdragen. Hieruit is een eerste opzet tot stand gekomen van de klantvisie waarin we 4 kernwaarden als leidende principes hanteren.

KWH is in april gestart met het huurderonderzoek als onderdeel van de klantvisie. Er zijn 12 huurders geselecteerd waarmee verdiepende interviews zijn gehouden aan de hand van een context-mapping. De uitkomst van dit huurdersonderzoek hebben we opgenomen in de klantvisie. We hebben naast de verdiepende interviews geluisterd naar een luisterpanel. Een panel van 9 huurders die door KWH werden bevraagd, terwijl alle medewerkers van Woonstichting Langedijk in een andere ruimte naar hen hebben geluisterd.

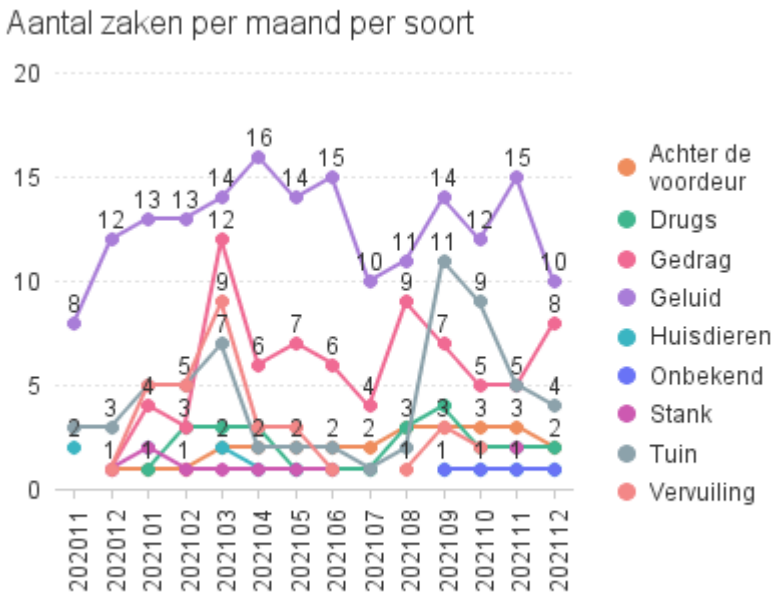
De uitkomsten van dit luisterpanel zijn ook in de klantvisie opgenomen. De klantvisie is een continu proces waar we gedurende lange tijd nog mee bezig zullen zijn om optimale resultaten te behalen.
Om uitvoering te geven aan de klantvisie hebben we actieplannen opgesteld. De actieplannen zijn verdeeld in de onderwerpen:

- acties om onze klanten beter te bedienen, aan de hand van onze kernwaarden. Dit zijn bijvoorbeeld acties als een wijkdag, makkelijker betalen via een betaalverzoek, portiekgesprekken, vaststellen hoe we een woning moeten opleveren.
- Acties ten aanzien van onze organisatie. Hoe kunnen we ons proactief opstellen, wat heeft mijn handelen voor effect op mijn collega's, wat is er voor verandering in de organisatie nodig om aan de hand van de kernwaarden te handelen.

Ten aanzien van de organisatie hebben we met de collega's diverse bijeenkomsten gehouden. Alle teams hebben beide actieplannen geformuleerd en gepland in dit jaar of komend jaar. We hebben we met Bureau Talentum gekeken naar onze manier van werken en de integraliteit hiervan. We hebben talentanalyses laten maken per persoon en per team. We hebben ons mutatieproces onder de loep genomen en gekeken waar we dit proces kunnen optimaliseren.
De klantvisie wordt in het derde trimester afgerond. De actie(plannen) ten aanzien van de klanten en organisatie worden in de tijd uitgezet en uitgevoerd.

Overlast

In 2021 hebben we 57 nieuwe overlastzaken behandeld. We hebben 46 zaken kunnen sluiten. Gemiddeld is de doorlooptijd van een zaak 38 dagen. Er is veel tijd gestoken in 3 heftige overlastzaken waarvoor rechtszaken zijn voorbereid om de ontbinding van de huurovereenkomst is verkregen via de rechter. 1 bewoner is inmiddels vertrokken. Eén zaak loopt nog. In de derde zaak is een vaststellingsovereenkomst gesloten en deze is onder constante monitoring afgerond.



Wijkdag

Uit de bierviltjes actie die we in het najaar van 2020 hebben gehouden, werd onder andere gevraagd om aandacht te geven aan de achterpaden en tuinen. Ook ontvangen wij regelmatig klachten en vragen van bewoners.

We hebben daarom in april een wijkdag georganiseerd op 3 verschillende locaties. We hebben ook een wijkdag gehouden in juni op 1 locatie in Oudkarspel. We hebben de bewoners uitgenodigd om met ons in gesprek te gaan over hun buurt, hun wijk, de tuin en de achterpaden. Hierbij hebben we plantjes uitgedeeld, een regenton verloot en klein gereedschap voor de tuin uitgedeeld om bewoners te stimuleren om de tuin en achterpaden goed te onderhouden. We hebben de hovenier opdracht gegeven om de achterpaden eenmalig te ontdoen van onkruid om de bewoners een goed uitgangspunt te kunnen bieden. Tijdens het luisterpanel kwam de suggestie naar voren om een container neer te zetten zodat het tuinafval daarin kan worden gegooid. Tijdens de tweede wijkdag hebben we een hovenier beschikbaar gesteld en een container neergezet. In september heeft Wonen Plus Welzijn in de Westervenne een Doe en Ontmoet bijeenkomst gehouden waar Woonstichting Langedijk ook aanwezig was.
De wijkdagen zijn goed bezocht en we hebben de dag geëvalueerd. We hebben geconcludeerd dat de dag een succes was en dat we volgend jaar vergelijkbare dagen organiseren. Het is een goede manier om proactief informatie op te halen bij onze huurders.

Vroegsignalering

We hebben dit jaar 13 huishoudens gemeld bij de gemeente in het kader van het vroegsignaleringsbeleid van de gemeente. Met alle gezinnen is contact gezocht en heeft de gemeente kunnen ondersteunen in de financiële problemen.

Incasso en huur betalen

In tegenstelling tot wat we verwachtten zijn de huurachterstanden in de coronaperiode minder hoog opgelopen. De laatste maanden hebben we de achterstanden wel zien oplopen. Er zijn 84 huurders met een achterstand op 31 december 2021 met een totale achterstand van € 73.000, ongeveer 0,7 % van de jaarhuur.
Sinds januari 2021 is de Wet eenmalige huurverlaging van kracht. Huurders met een laag inkomen en een hoge huur hebben recht op huurverlaging. We hebben van de belastingdienst informatie ontvangen over de inkomens van 2019 en op basis daarvan hebben we per 1 mei de huur van 60 huurders verlaagd tot aan de aftoppingsgrens passend bij de persoonlijke situatie van de huurder. Huurders die na 2019 gedurende een half jaar lang te maken hebben met een laag inkomen hebben het recht om huurverlaging aan te vragen. Tot op heden is hier geen gebruik van gemaakt.
Sinds april 2021 is de Wet tijdelijke huurkorting van kracht. Wij hebben beleid ontwikkeld om huurders die te maken krijgen met een tijdelijke inkomensdaling een huurkorting toe te kennen. Aan de hand van een checklist en een casusdiscussie bepalen we of we een huurkorting toekennen. Tot op heden is hier geen gebruik van gemaakt.

Wooncoach

Per 1 januari 2021 is Kick Broersen voor 8 uur in de week gestart als wooncoach. Hij heeft 4 opdrachten meegekregen namelijk het proactief benaderen van oudere huurders in een eengezinswoning, interveniëren in burenoverlastsituaties, bewoners informeren en begeleiden bij hun wooncarrière en signaleren van leefbaarheidsproblemen in verschillende buurten.

Proactief benaderen van oudere bewoners

Kick heeft contact gezocht met alle huurders die 65 jaar of ouder zijn en in een eengezinswoning wonen. Hij heeft hen de vraag gesteld of het goed met hen gaat gezien de Coronacrisis, of de woonstichting iets voor hen kan betekenen en of zij hebben nagedacht over het wonen in de toekomst. Kick heeft 69 huurders gesproken en 37 hiervan hebben zich ingeschreven bij SVNK naar aanleiding van zijn contact. 20 huurders hebben aangegeven dat zij al ingeschreven staan en de overige huurders hebben aangeven dat zij er over nadenken om in te schrijven of willen niet inschrijven.

Bewoners begeleiden en informeren bij hun wooncarrière
Kick heeft 12 huisbezoeken afgelegd waarbij hij bewoners heeft geholpen met inschrijven in SVNK. Hij heeft ook diverse bewoners kunnen begeleiden naar hulpverlenende instanties, bijvoorbeeld het WMO-loket voor het aanvragen van een huisvestingsindicatie, of huishoudelijke hulp of naar maatschappelijke hulp.

Interveniëren in burenlast situaties
Kick heeft samen met de woonconsulenten 4 burenoverlastsituaties in behandeling genomen. Een aantal heeft hij kunnen oplossen door bemiddeling, of door begeleiding naar een professionele instantie.

Signaleren van leefbaarheidsproblemen in verschillende buurten
Kick heeft in enkele buurten vervuilingsproblematiek geconstateerd en bewoners aangesproken op het netjes houden van galerijen. Er is ook een actie gehouden om verwaarloosde fietsen te verwijderen. Kick is tot 1 mei 2021 bij ons in dienst geweest.

In september is Angelique Duiker gestart bij ons als tijdelijke Wooncoach. Zij heeft, net als Kick, huurders benaderd om hen te vragen of het goed met hen gaat en of wij hen kunnen ondersteunen op wat voor gebied dan ook. Zij heeft ook 25 huurders kunnen benaderen en zij zet haar werkzaamheden voort in 2022 tot en met februari.

SVNK
We zijn in het eerste kwartaal gestart met een communicatiecampagne vanuit SVNK. We hebben een externe communicatieadviseur gevraagd een aantal artikelen te schrijven om bepaalde onderwerpen onder de aandacht te brengen van woningzoekenden en huurders. In het eerste trimester is er aandacht besteed aan de doorstroming en is er een artikel geschreven over de mogelijkheid om doorstroomvoorrang aan te vragen. Dit artikel is breed opgepakt in de BUCH en de HAL en is verschenen in alle lokale kranten, weekbladen van maatschappelijke organisaties en op sociale media. In het tweede trimester hebben we aandacht besteed aan het belang van inschrijven omdat we hebben gemerkt dat het voor veel huurders onbekend is dat een nieuwe woning gevonden moet worden via SVNK en niet via Woonstichting Langedijk.
We hebben samen met Enserve (de beheerpartij van de website van SVNK) het mogelijk gemaakt voor partijen die wel sociale huurwoningen verhuren, maar geen corporatie zijn, toch te adverteren op de website van SVNK. Vooral AVG-technisch gezien een lastige opgave, maar het bevordert de transparantie en we dringen er bij de gemeente op aan om meer partijen via deze constructie te adverteren op de SVNK-website.
In januari hebben we een aanvraag gehad van Woonzorg Nederland om aan te sluiten bij het SVNK-samenwerkingsverband. Woonzorg Nederland is een toegelaten instelling en heeft ongeveer 350 woningen in de SVNK-regio. We hebben hier juridisch advies over ingewonnen en per 10 juni is de samenwerking tot stand gekomen. Per 1 oktober zijn zij gestart met adverteren.
We hebben de mogelijkheid gecreëerd om vrijesectorwoningen te adverteren via SVNK. Hierdoor hoeven we geen andere partijen in te huren voor de verhuur van deze woningen en gebeurt de verhuur op een transparante wijze. Vooral de corporaties in de regio maken hier veel gebruik van, wij hebben dit jaar 1 woning in de vrije sector verhuurd.

Bijzondere doelgroepen
In 2021 zijn we gestart met het onderzoeken of we de nieuwe woningen aan de Laurens Bogtmanstraat op de begane grond kunnen verhuren samen met het Thuishuis. Dat is een woongroep voor eenzame, alleenstaande ouderen, die een eigen slaapkamer en badkamer hebben, maar de keuken en woonkamer gezamenlijk delen.

In 2021 hebben we ook de mogelijkheid om een woning te delen onderzocht om jongeren op de woningmarkt meer kans te geven. Twee of drie jongeren tot 23 jaar kunnen samen maximaal 5 jaar in een eengezinswoning wonen, en met behoud van inschrijfduur na deze periode doorverhuizen naar een andere woning. We gaan in 2022 beslissen of we een woning hiervoor beschikbaar stellen.

Verkoop

- ***We gaan ervan uit dat we tot en met 2030 gemiddeld 10 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook gemiddeld 10 woningen te verkopen. Wel verwachten we dat in 2021 en 2022 het aantal verkopen achterblijft vanwege de invloed van de crisis op de woningmarkt.***
- ***Er ligt een wetsvoorstel de overdrachtsbelasting aan te passen en voor corporaties te verhogen naar 8%. Dat betekent dat we voor een terug te kopen woning ongeveer €10.000 meer moeten betalen. We hebben bepaald welke woningen we bij terugkoop gaan verhuren en welke we verkopen. We gaan hier opnieuw naar kijken en stellen voor 1 januari 2021 de lijst opnieuw vast***
- ***Uitgangspunt blijft dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2030 verwachten we tussen de 100 en 120 woningen terug te kopen en te verkopen.***
- ***Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning vrij op naam kopen. Woonstichting Langedijk neemt de kosten overdrachtsbelasting (2%) en de notariskosten voor de levering voor zijn rekening. Als per 2021 de overdrachtsbelasting voor starters teruggaat naar 0%, dan krijgen huurders een korting van 3% op de aankoopprijs.***

In 2021 hebben we 16 woningen verkocht, waarvan er 2 woningen door een huurder zijn gekocht. We hebben 9 woningen Koopgarant teruggekocht waarvan voor 3 woningen de Koopgarantrechten zijn afgekocht door de zittende Koopgarantkoper. We hebben 4 teruggekochte woningen in verhuur genomen.

Doordat het wetsvoorstel om de overdrachtsbelasting te verhogen naar 8% bij niet directe bewoning van kracht is geworden, hebben wij ons beleid herzien ten aanzien van de Koopgarant terugkopen en verkopen. Waar we voorheen de woning pas in de verkoop brachten nadat we de woning Koopgarant in eigendom hebben verkregen, vragen we nu medewerking aan de verkopende partij aan de verkoop. Hierdoor kunnen we de woning aansluitend te verkopen en voorkomen we de overdrachtsbelasting van 8%. Deze regeling is in 2022 weer afgeschaft voor Koopgarant.

Vastgoed

planmatig onderhoud

Dit jaar heeft Woonstichting Langedijk een aantal planmatige onderhoudsprojecten ingepland.

Schilderwerk gaan wij bij de volgende woningen uitvoeren:
Oudkarspel
- complex 11 Brederodestraat en Regthuisstraat
- complex 27 Nijverheidsstraat en Veilingmeester (bijwerkbeurt)
Noord-Scharwoude:
- complex 4 Anna van Burenstraat, Louise de Colignystraat en Oranjestraat
- complex 5 Amalia van Solmsstraat en Charlotte de Bourbonstraat
- complex 7 Jasmijnstraat, Seringenstraat, Hulststraat, Gladiolenstraat en Rozenstraat
- complex 10 Anna van Saksenstraat
- complex 16 Weidemolen en Hooiakker
Zuid-Scharwoude:
- complex 12 Korteweide en Langeweide
- complex 15 Forel, Snoekbaars en Glasaal
- complex 45 Wilgenlaan, Esdoornlaan, Iepenlaan en Kastanjelaan
Broek op Langedijk
- complex 36 Appartementen Prinses Margrietstraat

Bouwkundig onderhoud hebben we in 2021 gepland voor:
Noord-Scharwoude:
- complex 10 Anna van Saksenstraat: voordeuren samen met schilderwerk Zuid-Scharwoude:
- complex 47 Zorgboerderij 't Vierkant: een nieuw rieten dak en isolatie van de kap
Broek op Langedijk
- complex 36 Prinses Margrietstraat: kitvoegen galerij vervangen en betonranden reinigen
- complex 41 Pr. Margrietstraat: de beglazing van de trappenhuizen van het 'basalt' gebouw wordt vervangen

Cv-ketels
We vervangen ongeveer 55 CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. De komende jaren doen we onderzoek naar verlenging van deze levensduur en eventuele alternatieven om de warmtetransitie mogelijk te maken.

Rookmelders
Bij 167 woningen vervangen we de rookmelders.

Badkamers, keukens en toiletten
Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Wij hebben hier werkafspraken over gemaakt met twee gespecialiseerde aannemers. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

- **Corona**
  In 2021 hebben we veel te maken gehad met de Coronarichtlijnen van het RIVM. Onze onderhoudsbedrijven hebben hier veel aandacht aan besteed en hebben toch de meeste werkzaamheden kunnen uitvoeren. In december is Nederland opnieuw in lockdown gegaan. Met onze ketenpartners proberen we toch zoveel als mogelijk binnen de richtlijnen service en onderhoud te blijven uitvoeren.

De ervaring is dat onze bewoners hier begrip voor hebben en bereid zijn om onderhoudswerk te laten uitvoeren.

- **Schilderwerk**
  We hebben het totale schilderwerk voor 2021 geheel aanbesteed binnen de begroting en ook geheel kunnen afronden en opleveren. De werken zijn uitgevoerd door Toekomst Schilderwerk en Breed onderhoud. De klanttevredenheid is voor dit PO schilderwerk geëindigd op gemiddeld een 7,6, dit is lager dan gewenst. Een van de oorzaken is dat we dit planmatig OH vooralsnog gunnen op basis van prijs en technische kwaliteit. In 2022 gaan we bij de uitvraag van schilderwerk meer nadruk leggen op klanttevredenheid, bewoners informatie en communicatie. Waarbij onze eigen medewerkers meer zichtbaar en aanwezig zijn tijdens dit PO onderhoud.

- **“Basalt” gebouw vervangen beglazing lichtstraten**
  Naar aanleiding van het rapport, dat begin 2021 door bouwkundig adviesbureau Scope is gemaakt, en het overleg met architect Rob de Vries, is er eind 2021 een plan van aanpak opgesteld. Het budget is doorgeschoven naar 2022 en de uitvoering staat gepland in het tweede kwartaal 2022. Inmiddels is er overeenstemming over de aanneemsom. De opdracht is inmiddels verstrekt.

- **Zorgboerderij vervangen rieten kap**
  Na overleg met de gemeente Langedijk en de betrokken aannemer hebben we besloten om geen dakpannen toe te passen en toch te kiezen voor een geïsoleerde dakconstructie voorzien van een rietafwerking. Het aanbrengen van dakpannen stuit op te veel praktische problemen. De constructie kan zonder aanpassingen het gewicht van dakpannen niet dragen. Door stagnatie in de rietdekkersbranche is het werk doorgeschoven naar januari en februari 2022. Inmiddels zijn de werkzaamheden gereed.

- **Vervangen cv-ketels**
  We hebben dit jaar ongeveer 55 cv-ketels vervangen door HR 107 ketels. Ondanks de Coronarichtlijnen is dit voorspoedig verlopen.

- **Rookmelders**
  Het vervangen van rookmelders ouder dan 10 jaar in 167 bestaande woningen is geheel afgerond. De herziene regelgeving vanuit de rijksoverheid geeft aan dat per 1 juli 2022 alle bestaande woningen voorzien moeten zijn van rookmelders. Inmiddels hebben we opdracht kunnen verstrekken om al onze woningen tijdig te voorzien van rookmelders. E.e.a. is opgenomen in de begroting van 2022 en inmiddels in opdracht en uitvoering. Hiermee lukt het ook werkelijk om aan deze overheidsverplichting te voldoen.

- **BKT**
  Op verzoek van bewoners vervangen we badkamers, keukens en toiletten. Hiervoor hebben we afspraken en eenheidsprijzen afgesproken met Toekomstservice. We hebben in 2021 in totaal 53 keukens en 12 badkamers in opdracht gegeven.

Dagelijks, Mutatie en Planmatig OH op verzoek

- De Coronarichtlijnen hebben ons in de uitvoering veel parten gespeeld en waren in december 2021 door een nieuwe lockdown weer zeer actueel. Onze ketenpartners die het dagelijks-, contract- en mutatieonderhoud uitvoeren, hebben de werkzaamheden volgens de Coronarichtlijnen uitgevoerd.
- Onze opzichters hebben veel vanuit huis en kantoor moeten werken. Dit is vooral lastig gebleken in het mutatieproces. Toch hebben we alle werkzaamheden, mede dankzij onze ketenpartners en medewerking van de bewoners, zo goed als mogelijk kunnen uitvoeren. Vanaf 2022 bezoeken we weer fysiek de woningen.
- In 2021 hebben we onderstaande werkopdrachten gegeven:
  - dagelijks OH, totaal 1959 werkopdrachten;
  - mutatie OH, totaal 149 werkopdrachten.

Verduurzamen van onze woningen

- ***Uiterlijk eind 2021 maken alle Nederlandse gemeenten in de transitievisie warmte bekend welke wijk in welk jaar met de verduurzaming aan de slag gaat. In de HAL-regio zitten gemeenten, woningcorporaties, de HVC en Liander samen om tafel. We hebben naar elkaar uitgesproken de warmtetransitie zo optimaal en efficiënt mogelijk uit te voeren. Dat betekent dat we in onderling overleg afstemmen in welk tempo en in welke volgorde de warmtetransitie wordt opgepakt.***
- ***Vanaf 2021 gaat een nieuwe methode gelden voor de energetische kwaliteit van woningen. Wij gaan de nieuwe methode hanteren bij het bepalen van nieuwe labels. Per woning kan dat een verschil in classificatie opleveren. Een eerste analyse van onze woningvoorraad laat zien dat het aantal woningen met een betere kwalificatie ongeveer gelijk is aan het aantal woningen met een slechtere.***
- ***Voor de duurzaamheidsinvesteringen houden we de volgende uitgangspunten aan:***
  - ***2020-2029 budget van € 250.000 per jaar (zonnepanelen, vloer-, dak- en spouwisolatie).***
  - ***Een deel van dit budget willen we in 2021 gebruiken om op appartementengebouwen zonnepanelen plaatsen voor het opwekken van de elektriciteit voor de lift en de gemeenschappelijke verlichting.***
  - ***We onderzoeken of we het complex Beekpunge, waar een WKO-installatie aanwezig is, volledig van het gas af kunnen krijgen.***

- In 2021 hebben we 36 woningen in de bestaande voorraad voorzien van zonnepanelen.
- Toekomst bouw heeft in december 2021 de Tulpenstraat 9 opgeleverd. Dit is onze “pilot” om een grondgebonden hoekwoning gasloos te maken. Het was een leerzaam en uitdagend project waarbij het isoleren en luchtdicht maken van de schil de grootste uitdaging en kostenpost is gebleken. Conclusie is dat deze aanpak projectmatig in bewoonde staat technisch en financieel niet haalbaar is. De woning is eind december verhuurd en samen met de bewoners monitoren we komende jaren het energieverbruik van de installaties voor verwarmen, ventileren en warm tapwater. Ook zullen zij namens ons de beleving van het wooncomfort met ons delen.
- Ons tweede “pilot” project aan de Pr. Margrietstraat 10 in Broek op Langedijk hebben we bij nader inzien niet gasloos kunnen maken. De reden is dat, ondanks het huidige A-label, ook hier de energetische kwaliteit van de schil niet voldoende is gebleken. Wel hebben we in overleg met de bewoners en Duteco Installatietechniek ervoor gekozen om hier een lage temperatuur cv-installatie te plaatsen. We monitoren met de betrokken bewoners de energiebesparing die dit oplevert. In januari 2022 zijn de werkzaamheden opgeleverd. De Rijksoverheid heeft in 2021 een nieuwe standaard geformuleerd waaraan bestaande woningen moeten voldoen om de warmtetransitie te kunnen doorvoeren. Deze woning is een goed voorbeeld dat ondanks een aanwezig A label de warmtevraag te hoog is voor een all electric oplossing.

- Het onderzoek of de collectieve cv-ketel, die de collectieve warmtepomp ondersteund, van 13 woningen aan de Beekpunge in Oudkarspel kan komen te vervallen, is in 2021 niet afgerond. We pakken dit in 2022 verder op.
- We hebben een intentieovereenkomst gesloten met HVC, Liander, Provincie de HAL-gemeenten en collega-corporaties om gezamenlijk te komen tot een optimale uitwerking van de warmtetransitie in de drie gemeenten. Daarbij kijken we naar de gewenste strategie op wijkniveau, het tempo en de volgorde. Inmiddels is Ingrid Giebels van adviesbureau “Over Morgen” gestart als energieregisseur. Eind 2022 zou duidelijk moeten zijn welke warmtetransitiekoers we in welke buurt of wijk we kunnen volgen.

Nieuwbouw in de komende jaren

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren vooral in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van driekamerappartementen die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuis krijgen. Hiermee zijn grote investeringen noodzakelijk. Een deel daarvan wordt gefinancierd door verkoop van bestaande eengezinswoningen.

- ***In 2021 starten we met de bouw van 27 appartementen op locatie De Overbrugging. We leveren deze woningen op in het eerste kwartaal van 2022;***
- ***Ambitie is om tot 2030 minimaal 150 nieuwe woningen te bouwen. Inmiddels zijn we ook met de gemeente Heerhugowaard in gesprek over mogelijke locaties. De gesprekken met de gemeente Langedijk hebben helaas tot op dit moment geen nieuwe ontwikkellocaties opgeleverd.***

- **Overbrugging, Noord-Scharwoude**
  In 2021 zijn we gestart met de bouw van 27 driekamerwoningen op de locatie Overbrugging. De oplevering staat gepland in het tweede kwartaal rondom de bouwvak van 2022.

- **Gildestraat, Heerhugowaard**
  Via het bestuurlijk overleg heeft de gemeente Heerhugowaard ons een urgentielocatie toegewezen in het plan Westpoort in Heerhugowaard. Aan de Abe Bonnemaweg zou de mogelijkheid liggen om 90 sociale huurwoningen te realiseren.
  Helaas is gebleken dat de ontsluiting van de “Skeg”, een nieuwbouwlocatie tussen de N254 en het spoor die BPD ontwikkelt, een groot deel van deze locatie in beslag neemt. Ook heeft de gemeente Heerhugowaard verder onderzoek opgestart met de Provincie en ProRail om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om deze weg te verleggen en de spooronderdoorgang aan te passen.
  De gemeente heeft ons inmiddels een nieuwe locatie aan de Gildestraat toegewezen, momenteel zijn we met de gemeente Dijk en Waard in gesprek om de randvoorwaarden en de juridisch planologische procedure helder te krijgen. De selectieprocedure voor de 3 marktpartijen die we voor de Abe Bonnemaweg hadden opgestart zijn inmiddels op “hold” gezet. Het uitgangspunt is om een ontwikkelende marktpartij op basis van Turnkey het complete ontwerp en realisatie te gunnen.

- **L. Bogtmanstraat, Oudkarspel**
  Gemeente Langedijk heeft voor de locatie L. Bogtmanstraat in Oudkarspel een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor totaal 28 woningen. Ons is aangeboden om een appartementengebouw met 11 sociale huurwoningen te ontwikkelen en te realiseren.
  De tender van de gemeente Langedijk voor de ontwikkeling en realisatie van de overige 17 woningen is gegund aan Zeeman Vastgoed in Hoorn. Het overleg met Zeeman Vastgoed om 11 woningen Turn Key af te nemen lijkt niet te resulteren in een samenwerkingsovereenkomst. Het aanbestedingsrisico is in de huidige markt te hoog en onze uitnameprijs te ambitieus.
  Inmiddels hebben we opdracht gegeven aan de stichting Thuishuis om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de realisatie van een zgn. Thuishuis voor 5 tot 6 bewoners.

- **Rodeo locatie, Broek op Langedijk**
  We hebben een oriënterend gesprek gehad met de betrokken ontwikkelaar Vink Bouw**.** Misschien kunnen wij in deze ontwikkeling ca 26 woningen afnemen. Wij sturen op senioren en jongeren als doelgroep.

Financieel beheer

Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2021 is uitgekomen op een winst van € 35.905.000 tegenover een winst van € 1.003.000 in 2020. De forse stijging van de winst is volledig toe te schrijven aan de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In 2021 is er sprake van een waardestijging van € 33.352.000, waar in 2020 nog sprake was van een negatieve waardeontwikkeling van € 1.620.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 218.000 gedaald tot € 5.037.000. De huuropbrengsten zijn met slechts € 34.000 gestegen naar € 10.510.000. De exploitatielasten zijn gestegen met € 252.000 naar € 5.473.000. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de hogere onderhoudskosten.
Het verkoopresultaat in 2021 is uitgekomen op € 1.779.000 (2020: 942.000). In 2021 zijn 17 woningen verkocht (2020: 13). De stijging van het verkoopresultaat is toe te schrijven aan het hogere aantal verkopen en een hogere verkoopopbrengst per woning.

De personeelslasten zijn met € 9.000 gestegen naar € 736.000.

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 2.047.000 naar € 2.288.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 19.000 gestegen naar € 498.000, het mutatieonderhoud is met € 9.000 gestegen naar € 136.000. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.297.000 (2020 € 1.113.000). Wij hebben op twee na alle geplande werken uitgevoerd. In 2020 is € 357.000 (2019 € 328.000) personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 29.000 gestegen naar € 2.652.000. In 2021 hebben we geen vermindering verhuurderheffing kunnen verrekenen. De verhuurderheffing is met € 1.530.000 vrijwel gelijk aan voorgaand jaar. De heffing bedraagt nu 14,6% van de bruto huuropbrengsten. De lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn in 2020 met ongeveer 4% gestegen. En in 2020 hebben we alleen een heffing voor de AW en de huurcommissie en geen saneringsheffing betaald, totaal € 9.000 (2020 € 12.000). In 2020 betaalden we € 653 per woning aan lokale lasten en € 1.000 per woning aan verhuurderheffing. De huuropbrengsten van het eerste kwartaal van het jaar zijn we kwijt aan belastingen en heffingen.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben in 2021 geresulteerd in een winst van € 33.352.000 (2020: een verlies van € 1.620.000). Voor het project De Overbrugging is een vrijval van € 543.000 op de voorziening onrendabel gerealiseerd, die is opgenomen onder de overige waardeveranderingen. Op de VoV-portefeuille is een negatieve waardeverandering van € 51.000 gerealiseerd. De marktwaardering heeft in 2021 geresulteerd in een winst van € 32.864.000, waar in 2020 nog sprake was van een verlies van € 530.000.

De overige organisatiekosten zijn met € 790.000 gestegen naar € 1.226.000. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage aan de leningenruil met Vestia van € 769.000.

De kosten voor leefbaarheid zijn in 2021 uitgekomen op € 78.000 (2020: 94.000). Door Corona zijn minder activiteiten op dit gebied uitgevoerd.

Het saldo financiële baten en lasten is gestegen van € 2.286.000 negatief naar € 2.331.000 negatief. Er zijn geen rente-inkomsten meer. De stijging is vooral het gevolg van toegenomen kosten voor het borgingsstelsel. Vanaf 2021 betalen we een obligoheffing over het geborgde leningsvolume.
In de afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij de fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie af te waarderen naar lagere bedrijfswaarden. Eind 2017 was een passieve latentie gevormd van € 1,6 miljoen voor de toekomstige terugname van de lagere waardering. Eind 2021 is als gevolg van oplopende WOZ-waarden is er geen sprake meer van een latentie. In 2021 is sprake van een actieve latentie inzake de volkshuisvestelijke bijdrage rond de Vestia leningenruil van € 95.000
Over 2020 verwachten wij € 685.000 (2019: € 866.000) aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2021 € 1.400.000 (2020: € 1.423.000), en exclusief rente-uitgaven € 3.678.000 (2020: € 3.716.000). De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,61 (2020: 1,62).

Vermogenspositie en balanstotaal

De Woningwet schrijft een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat. Woonstichting Langedijk waardeert op basis van het basismodel van het Handboek marktwaardering voor woningcorporaties.
De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 216,9 miljoen eind 2020 naar € 249,7 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2020 was € 32,9 miljoen (2020: € 0,5 miljoen negatief). Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 0,1 miljoen negatief (2019: € 0,5 miljoen negatief). Het eigen beleid van Woonstichting Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) zijn niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2021 is één project sociaal vastgoed in aanbouw. Het project De Overbrugging met 27 appartementen is in voorbereiding. Voor dit project is een voorziening onrendabel gevormd van € 411.000 gevormd gezien de fase waarin het project verkeert.

Eind 2021 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gestegen naar € 38,0 miljoen (2020: € 35,3 miljoen). Het effect van gerealiseerde terugkopen en afkopen was minder dan de waardeontwikkeling als gevolg van stijgende verkoopprijzen. Voor de waardering van deze portefeuille sluiten we aan bij de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde die in het ‘handboek marktwaardering’ zijn opgenomen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen, die gestegen is met € 2,7 miljoen naar € 36,8 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 1,1 miljoen lager dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woonstichting Langedijk. Bij de bepaling van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de waarde van door Koopgarantkopers aangebrachte verbeteringen van de woning. In vrijwel alle gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

Het Eigen Vermogen is eind 2021 naar € 186,9 miljoen (2020: € 151,0 miljoen), waarvan € 153,3 miljoen (2020: € 120,6 miljoen) is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 33,7 miljoen (2020: € 30,4 miljoen).

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 2,4 miljoen gestegen naar € 71,8 miljoen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen en het aflossen op bestaande leningen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2021 62,9% (2020: € 58,9%).

Liquiditeit en treasury-activiteiten

Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. Over 2021 komt de ICR (Interest Covarage Ratio), de verhouding tussen de exploitatiekasstroom en de rentekasstroom, uit op 1,62 en ligt boven de norm. In 2020 zijn er geen incidentele posten van invloed geweest op de ICR.
Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2021 tot en met 2023.

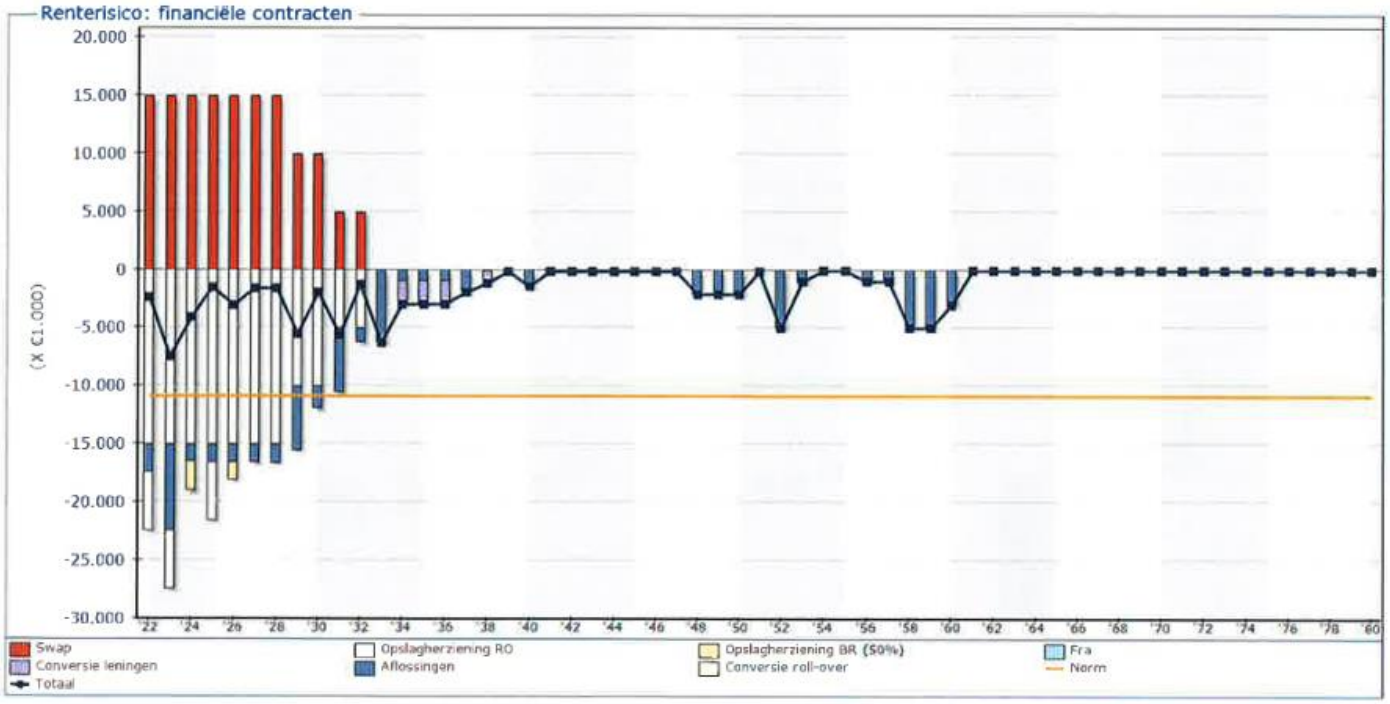
Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur.

In 2021 is het strategisch programma van het WSW geïmplementeerd. Per 1 juli is een nieuw deelnemersreglement van kracht. Woonstichting Langedijk heeft een nieuwe volmacht aan het WSW verstrekt tot het vestigen van hypotheek tot maximaal € 170 miljoen.
In november is een leningsovereenkomst met de NWB gesloten voor het obligo ten behoeve van het WSW van maximaal € 1.870.000.

Woonstichting Langedijk heeft ook deelgenomen aan de leningenruil met Vestia. Met de leningenruil heeft de sector een rentebetalingsverplichting van € 28 miljoen per jaar voor een periode van 40 jaar overgenomen van Vestia. Daarmee is een beroep op het risicovermogen van het WSW vanwege de sanering van Vestia afgewend. Voor de leningenruil is een lening aangetrokken van € 495.000. De toekomstige extra rentelast van € 769.000 is in 2021 eenmalig ten laste van het resultaat gebracht.

De omvang van de leningportefeuille is eind 2021 € 73,4 miljoen (2020 € 69,4 miljoen). Naast de obligolening en de lening voor Vestia hebben we in 2021 één lening van € 3,0 miljoen aangetrokken met een looptijd van 30 jaar en een rentepercentage van 0,237%. Het komend jaar lossen we € 2,4 miljoen af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 17,70 jaar (18,64 jaar in 2020), de gemiddelde rentevoet ligt op 3,15%. (3,19% in 2020).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is vooral sprake van een risico vanuit spreadherzieningen.



Woonstichting Langedijk heeft één rentederivaat in portefeuille. Deze is in 2011 afgesloten bij de Rabobank. Dit rentederivaat is afgesloten onder een juridische raamovereenkomst: de Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). De hoofdsom van het derivaat is € 15.000.000 en het heeft een looptijd tot 2033. Van het derivaat vervalt in 2029 en 2031 steeds een bedrag van € 5.000.000. Het derivaat is gekoppeld aan 3 variabel rentende leningen.

Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2022-2026 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2022-2026. In november 2021 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De meerjarenbegroting 2022-2026 is nog steeds met meer onzekerheden omgeven dan gewoonlijk. We hebben nog steeds te maken met een Corona-crisis die ook zijn sporen nalaat in de economie en de woningmarkt. Het blijft lastig om in te schatten wat die gevolgen zijn en hoe ze onze bedrijfsvoering raken. Onze zorg is dat een deel van onze huurders de gevolgen direct gaan voelen omdat hun inkomen (sterk) daalt. Dat vraagt om maatwerk om te voorkomen dat mensen door betalingsproblemen hun huur niet meer kunnen opbrengen.
Vooralsnog lijkt de koopwoningmarkt niet geraakt door de crisis, de prijzen zijn behoorlijk gestegen en het einde is nog niet in zicht.

Deze meerjarenbegroting hebben we ook te maken met ontwikkelingen rond de verhuurderheffing. De politieke discussie na Prinsjesdag resulteert met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in een verlaging van de verhuurderheffing met ongeveer 30% in 2022. De AW en WSW hebben echter aangegeven dat we voor de dPi nog uit moeten gaan van de tariefstelling die op Prinsjesdag is gepresenteerd.
Daarom presenteren we dit jaar twee versies van de begroting:

- de versie die als onderlegger voor de dPi dient;
- een werkversie die naar de huidige inzichten het best aansluit op onze verwachtingen voor 2022 en volgende jaren.

De externe toezichthouders WSW en AW zullen hun beoordeling (borgingsplafond, indicatieve bestedingsruimte) baseren op de dPi-versie.
Intern gaan we met name de werkversie als toetsing voor de realisatie gebruiken.

Het verschil tussen beide versies heeft alleen betrekking op de raming van de verhuurderheffing en de raming van de vennootschapsbelasting. In beide versies hebben we hetzelfde activiteiten- en investeringsprogramma als uitgangspunt genomen.
De verlaging van de verhuurderheffing kent een koppeling met nadere prestatieafspraken waarover op landelijk niveau tussen Aedes en het ministerie gesproken wordt. Met het intensiveren van het nieuwbouwprogramma in de komende jaren en een extra investering in duurzaamheid in 2022 hebben we ten opzichte van de begroting 2021 al een extra inspanning in beeld gebracht.
Vorig jaar is het onderzoek Opgaven en Middelen verschenen. Het beeld dat uit dit onderzoek naar voren komt is dat woningcorporaties meer opgaven op hun bord hebben liggen dan de (financiële) middelen die ze tot hun beschikking hebben. Ook de regionale vertaling van dit onderzoek dat nu onder handen is schetst dat beeld. Omdat wij ook voor onze regio nog een verdere groei van de sociale huurwoningvoorraad noodzakelijk vinden, herkent Woonstichting Langedijk zich in dat beeld. Inmiddels staat de urgentie van het onderdeel Wonen nu hoog op de politieke agenda. Echter zolang er nog geen nieuw kabinet is, zijn de beleidskeuzes die gemaakt moeten worden onzeker. Het onderzoek laat in ieder geval zien dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden betreft prijs, kwaliteit en omvang van de woningvoorraad in relatie tot de beschikbare middelen met name de huurontwikkeling.

Aan de hand van een scenarioanalyse hebben we in 2020 een doorkijk gemaakt tot aan 2050. Uit de scenarioanalyse komt naar voren welke elementen van belang zijn en in welke mate die zelf zijn te beïnvloeden of juist door externe factoren bepaald worden. Belangrijkste conclusies zijn:

- groei van de woningvoorraad trekt een zware wissel op de financiële positie. Met andere woorden, nieuwbouw kan in financiële zin de eigen broek niet ophouden, maar heeft de financiële ruimte van de bestaande woningvoorraad nodig. Minder nieuwbouw tot 2030 of krimp (door verkoop) na 2030 kan de financiële positie met het oog op de noodzakelijke energetische aanpassing van de woningvoorraad versterken.

- Uitdaging voor corporaties is om de ontwikkeling van de huuropbrengsten en de ontwikkeling van de exploitatiekosten in evenwicht te brengen. Dat vraagt een kritische blik op het kostenniveau van het onderhoud en de organisatie en op het gebruiken van de huurpotentie van het bezit.

- Aanpassingen van het fiscaal regime (verhuurderheffing, maar ook vennootschapsbelasting) en huurprijsregelgeving heeft grote invloed op het financieel reilen en zeilen van corporaties.

- De warmtetransitie is het financiële “blok aan het been” voor corporaties. Tegenover forse investeringen per woning staan niet of nauwelijks hogere huuropbrengsten, maar wel hogere exploitatielasten.

- Leningen zijn de wolf in schaapskleren voor woningcorporaties. Bij aanhoudend lage rentestanden lijken problemen als “sneeuw voor de zon” te verdwijnen, om bij oplopende rentes weer razendsnel op te doemen.

Deze conclusies staan nog steeds overeind. Er is een verlaging van het tarief voor de verhuurderheffing in beeld, maar het effect daarvan op de investeringsruimte is er niet of nauwelijks. Door de sterke stijging van de WOZ-waarden verwachten we dat we binnen drie jaar weer op hetzelfde kostenniveau uitkomen.

Op basis van deze scenarioanalyse hebben we de uitgangpunten en kaders voor de meerjarenbegroting vastgelegd (memo 21-031 en 21-040). We hebben vastgesteld dat we onverkort willen vasthouden aan de uitgangspunten die we vorig jaar geformuleerd hebben:

- inzetten op de nieuwbouw van ongeveer 200 woningen tot 2030;
- uitvoering warmtetransitie na 2030;
- de balans houden van terugkoopverplichting Koopgarant d.m.v. verkoop bestaande voorraad;
- een huurverhoging op inflatieniveau en een verhoging van de normhuren bij nieuwe verhuur.

De beleidsvoornemens voor 2022-2026 zijn uitgewerkt in het activiteitenplan. Daarin zijn de prestatieafspraken, die we met gemeente en huurdersorganisaties gemaakt hebben vertaald. Ook dit jaar hebben we gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt voor de gemeente Langedijk en Heerhugowaard, vooruitlopend om de gemeentelijke fusie.

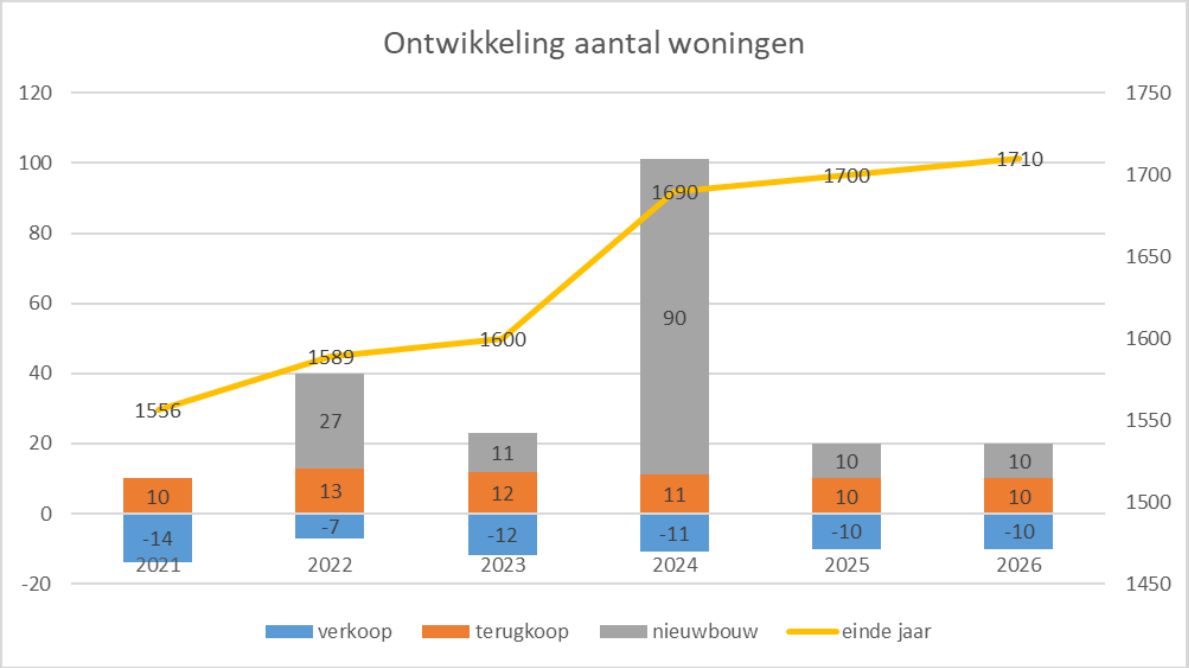
Het activiteitenplan is het kader voor het bod dat wij aan Gemeente en Huurdersraad doen voor de prestatieafspraken. Wij hebben ervoor gekozen om in het activiteitenplan concrete, meetbare en controleerbare prestaties op te nemen.

De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan 2022-2026 zijn:

- de huur voor alle huurders met hetzelfde percentage, de inflatie, aan te passen;
- het onderhoud te doen dat nodig is, of het nu gepland onderhoud is of naar aanleiding van een reparatieverzoek;
- investeringen in duurzaamheid te koppelen aan gelijkblijvende of lagere woonlasten voor bewoners;
- jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen te verhuren;
- te zorgen voor de bouw van nieuwe woningen. In 2022 leveren we 27 woningen op. In de jaren daarna, tot 2030, willen we nog minimaal 150 woningen extra bouwen; het merendeel daarvan willen we voor 2026 bouwen;
- aanspreekbaar te zijn op de leefbaarheid in buurt en straat; in 2022 breiden we ons team uit met een wijkbeheerder/wooncoach.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt.

De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk groeit van **1.556** eind 2021 naar **1.710** in 2026. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woonstichting Langedijk ongeveer 79 garageboxen.



Kasstromen

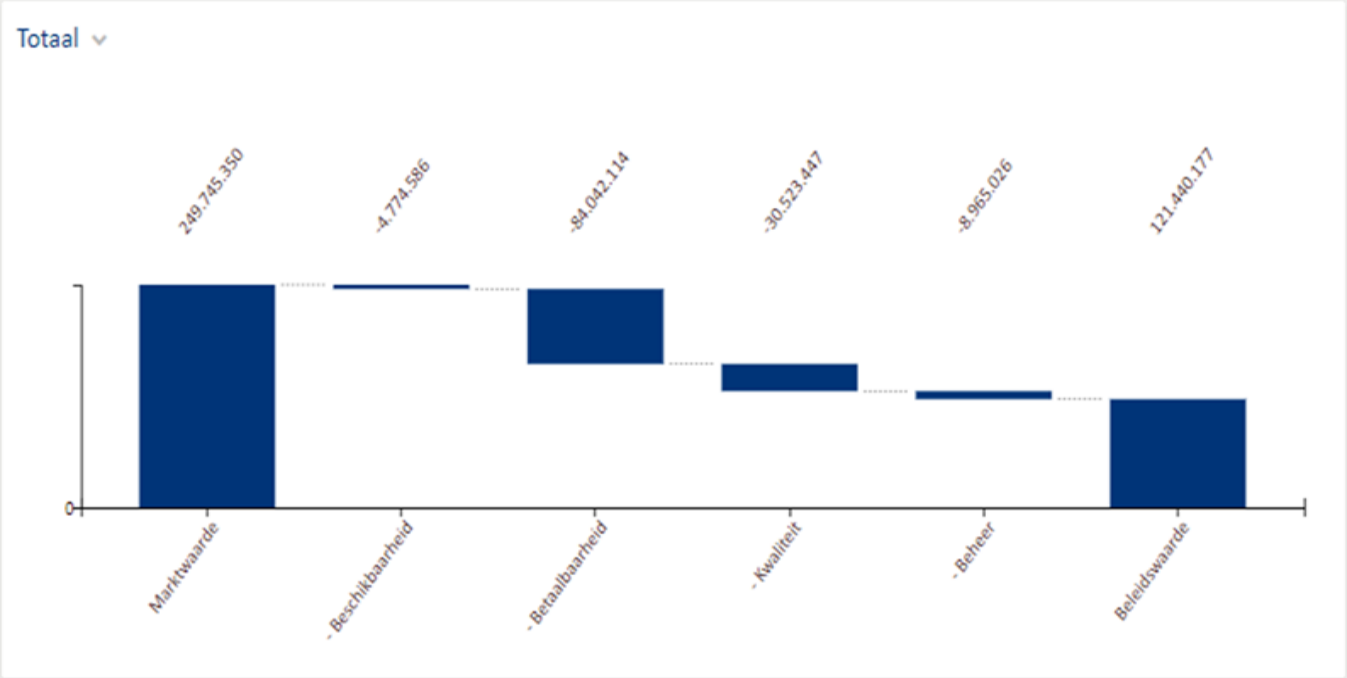
Onderstaand is weergegeven waaraan wij de huuropbrengst besteden. In 2022 betaalt iedere huurder iedere maand gemiddeld € 575. Van dit bedrag dragen wij ongeveer 1/3e deel, € 149 per maand, af aan rijk en gemeente voor belastingen en heffingen. De kosten van onze eigen organisatie zijn € 89 per woning per maand (17%) en aan onderhoud van de woningen en leefbaarheid geven we gemiddeld € 137 per maand uit. We betalen € 105 per woning per maand aan rente op de leningen die wij hebben aangetrokken om de woningen te bouwen. Van de € 575 huur houden we € 95 over om te investeren in de verbetering van woningen, nieuwbouw of het aflossen van leningen.

In de komende 5 jaar investeren we ruim € 28,8 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Bijna 2/3 deel daarvan, ongeveer € 18,1 miljoen betalen we uit het nettoresultaat van de huuropbrengsten. Voor het andere deel, ongeveer € 10,7 miljoen trekken we nieuwe leningen aan.

Toetsingsnormen

AW en WSW hebben het afgelopen jaar het beoordelingskader aangepast. Daarbij heeft de bedrijfswaarde plaats gemaakt voor de beleidswaarde. De beleidswaarde is volgens onderstaand schema afgeleid van de marktwaarde, de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening.

Daaruit volgt onderstaand verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.



We hebben de gevoeligheid van de beleidswaarde getoetst voor uitgangspunten die we zelf kunnen beïnvloeden, de huurontwikkeling en dan met name de normhuur en de kosten voor beheer en onderhoud, maar ook de gevoeligheid voor een wijziging van de disconteringsvoet.

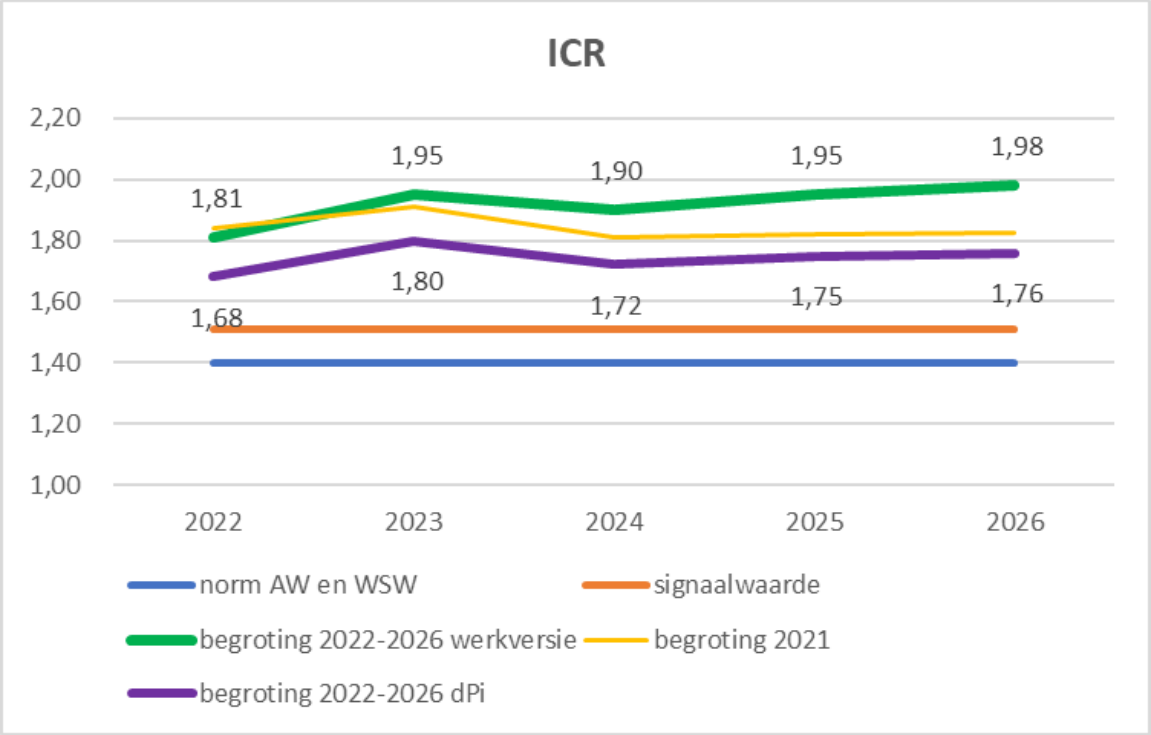
Disconteringspercentage +0,5%		
Marktwaarde 2021 JR	249.745.350,12	121.440.178,21
Marktwaarde 2021 JR t.b.v. sens. analyse disc.	237.099.328,03	109.579.289,11
Effect aanpassen disconteringsvoet	*-12.646.022,09*	*-11.860.889,10*
Beleidswaarde Streefhuur + €25		
Marktwaarde 2021 JR	249.745.350,12	121.440.178,21
Marktwaarde 2021 JR t.b.v. sens. analyse streefh.	249.745.350,12	129.785.153,65
Effect aanpassen streefhuur	*0,00*	*8.344.975,44*
Beleidswaarde onderhoud + €50 / beheer + €50		
Marktwaarde 2021 JR	249.745.350,12	121.440.178,21
Marktwaarde 2021 JR t.b.v. sens. analyse OH en BH	249.745.350,12	116.597.442,61
Effect aanpassen onderhoud / beheer	*0,00*	*-4.842.735,60*

De analyse laat zien dat het effect van een wijziging van de disconteringsvoet bij de beleidswaarde relatief sterker is dan bij de marktwaarde. Wij zien nu van jaar tot jaar wijzigingen in de disconteringsvoet van enkele tienden van procenten. Het effect van aanpassingen van de streefhuur is ook aanzienlijk. De gevoeligheid bij de kosten geeft ook een beeld wat het effect van de aangekondigde verlaging van de verhuurderheffing kan zijn.

In de begroting hebben we eigen signaalwaarden opgenomen in relatie tot het normenkader van AW en WSW. Op basis daarvan ziet het normenkader er als volgt uit.

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpand	lening vs kasstroom	
norm AW/WSW oud	>1,40	<75%	>20%	N/A	N/A		
norm AW/WSW nieuw	>1,40	<85%	>15%	<70%	<70%		
ratio jaarrekening 2019	1,47	67,70%	24,50%	49,00%	48,80%		
signaalwaarde begroting 2021	1,51	<80%	>15%	<70%	<70%	40	

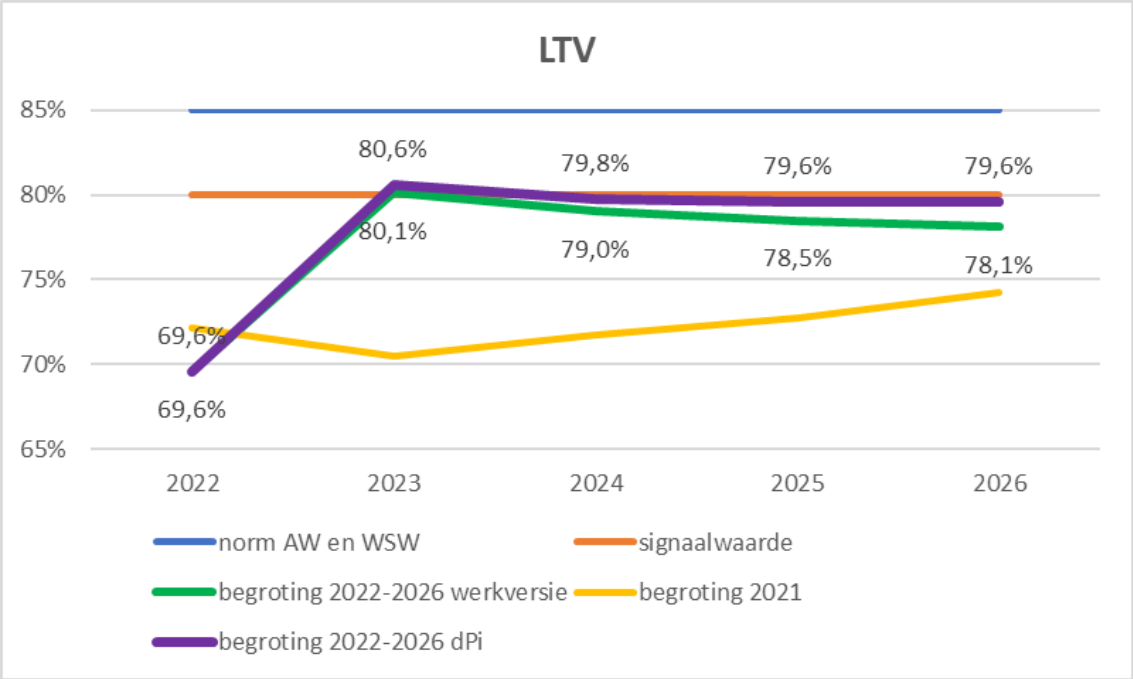
Interest Coverage Ratio (ICR) kasstroomratio



De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. Voor de toetsing van AW en WSW is de gewogen ICR vooral van belang. Deze is gebaseerd op een voortschrijdende reeks en dempt de jaarlijkse schommelingen die optreden, bijvoorbeeld bij de onderhoudsuitgaven en het inrekenen van vermindering verhuurderheffing. De gewogen ICR blijft de komende vijf jaar ruim boven de signaalwaarde van 1,51, zowel in de dPi-versie als in de werkversie van de begroting. De verlaging van de verhuurderheffing die is ingerekend in de werkversie heeft duidelijk een positief effect op de ICR.

Loan to Value (LTV)

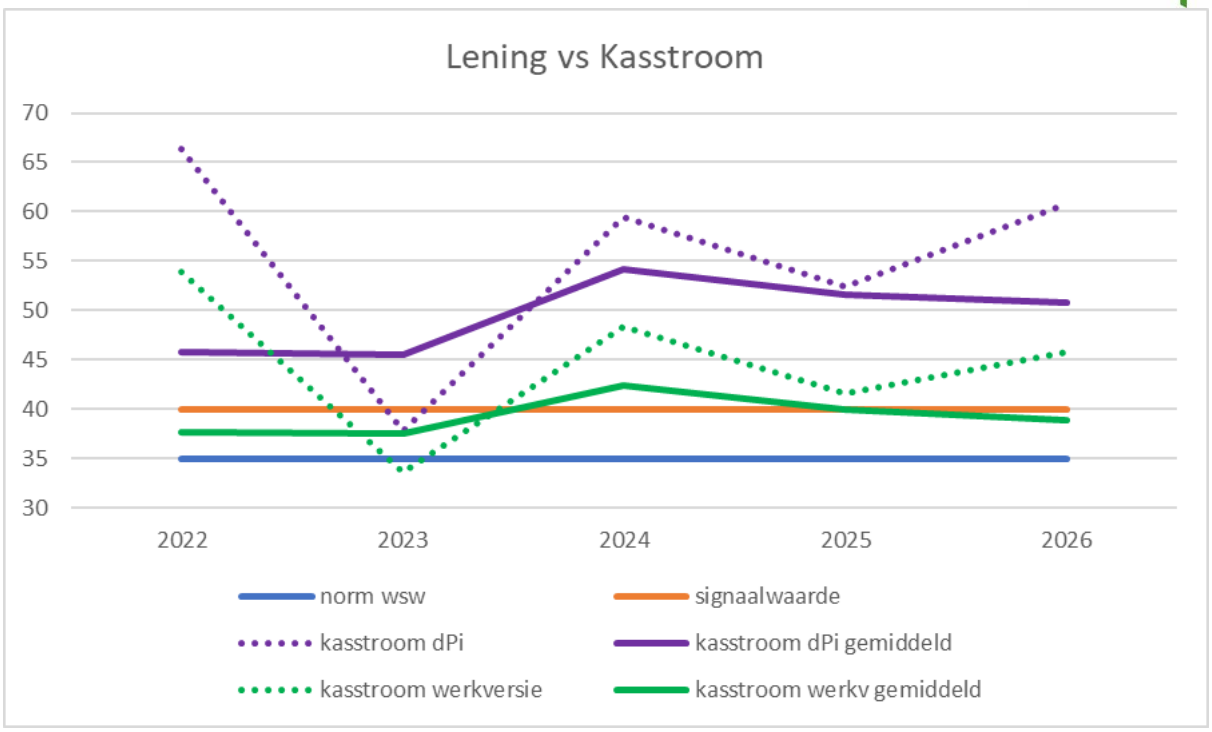
De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.



Het verloop van de LTV is sterk afhankelijk van het investeringsprogramma. In de jaren waarin we nieuwbouw gepland hebben loopt de LTV op omdat we ongeveer 50% van de investeringskosten financieren met nieuwe leningen.
In de scenarioanalyse vorig jaar is gebleken dat bij het basisprogramma de LTV op termijn de grens van 85% zal overschrijden. Dat betekent dat er voor het (des-)investeringsprogramma meer geleend moet worden dan dat de beleidswaarde stijgt. Vooral de warmtetransitie veroorzaakt dit. Tegenover de investering staan geen extra huuropbrengsten maar wel extra onderhoudskosten.
Door de intensivering van het nieuwbouwprogramma in 2023 en 2024 stijgt de LTV tot net over de signaalwaarde van 80%, om in de jaren daarna weer licht te dalen.
De dPi-versie van de begroting levert een iets hogere LTV op dan de werkversie. Dit komt doordat we in de dPi een iets lagere vrije kasstroom hebben en meer financiering moeten aantrekken. In beide versies is de beleidswaarde gelijk. Ook in de werkversie is bij de beleidswaarde nog gerekend met het huidige tarief voor de verhuurderheffing

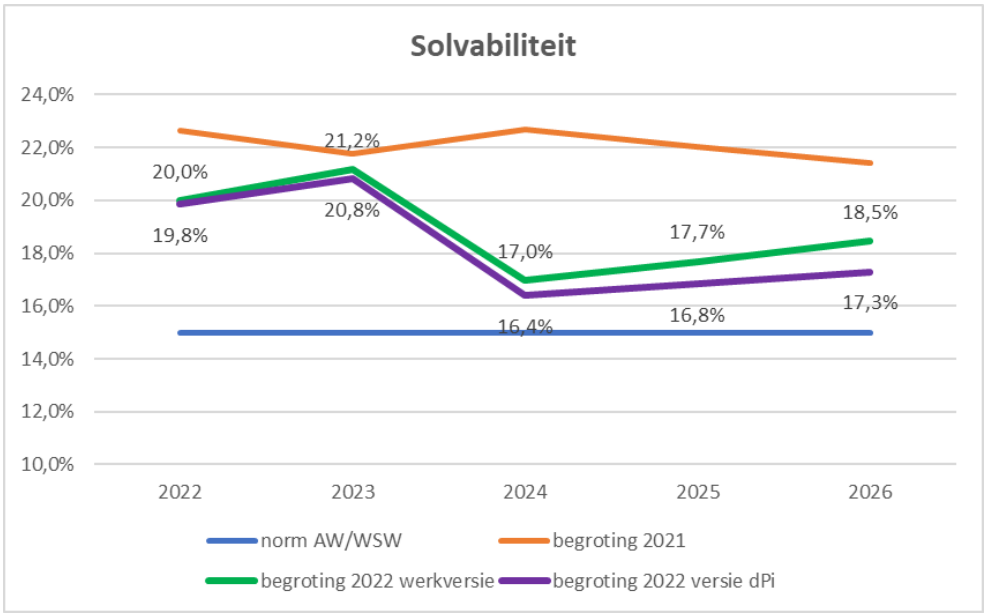
Overigens verwachten we dat in de jaarrekening 2021 de beleidswaarde hoger ligt dan nu bij de begroting omdat in het nieuwe handboek rekening is gehouden met de aanpassingen in de verhuurderheffing, maar ook de disconteringsvoet daalt.

Naast de LTV kijken we ook naar de verhouding tussen de nominale schuld en de vrije kasstroom.



Wij zitten de komende jaren op basis van de gemiddelde kasstroom in 2022-2026 rond de 40 in de werkversie van de begroting. De dPi-versie ligt daar beduidend boven. Als het vijfjaars voortschrijdend gemiddelde wordt aangehouden, dan beweegt dat zich rond de 40. Dit betekent dat we meer dan 40 jaar vrije kasstroom nodig hebben om onze leningen af te lossen. We houden in ons normenkader 40 jaar als signaalwaarde aan. We toetsen op basis van de gemiddelde kasstroom over vijf jaar, omdat de kasstroom van jaar op jaar te grote fluctuaties laat zien.
Het feit dat we rond de signaalwaarde zitten impliceert dat we in de komende jaren de ontwikkeling van de schuldpositie minimaal gelijk op moeten laten gaan met de ontwikkeling van de vrije kasstroom. Dit laat zien dat verbetering van de kasstroom door beperking van de verhuurderheffing cruciaal is.

Solvabiliteit

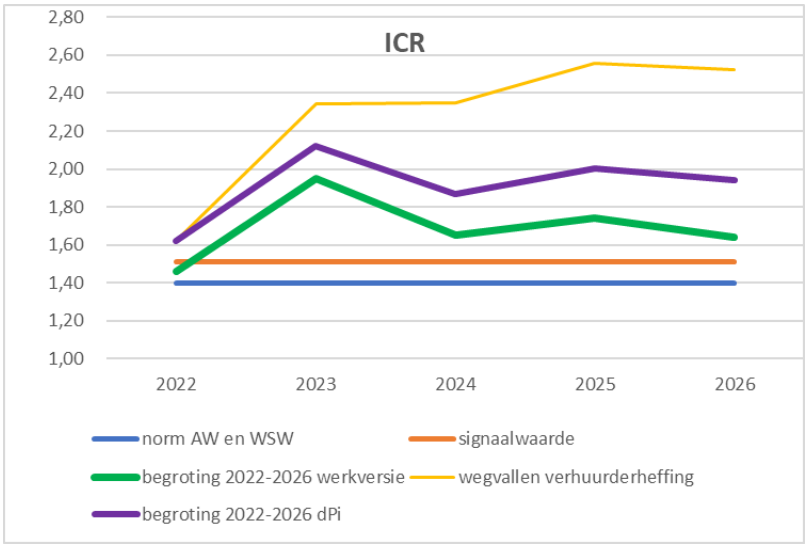


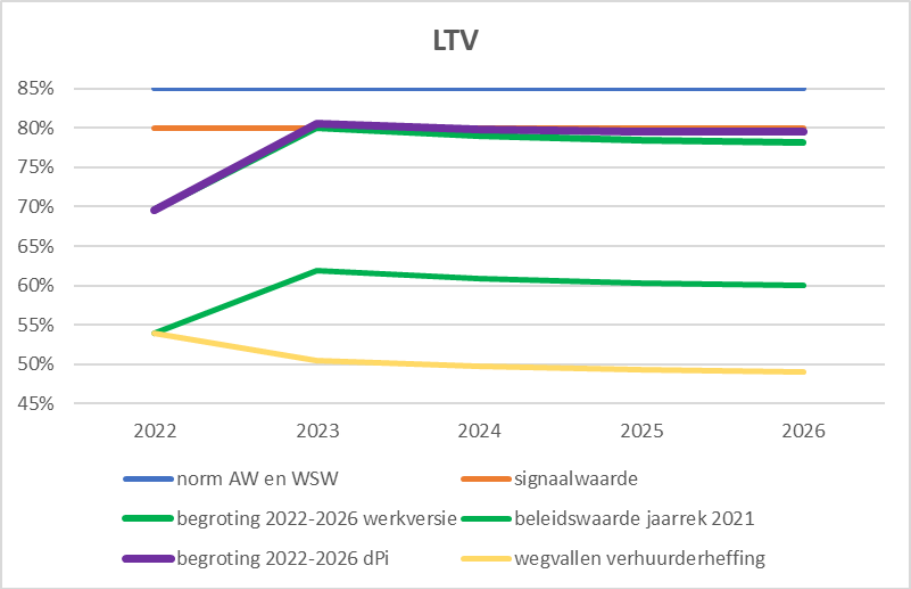
Wij blijven de komende jaren met de solvabiliteit boven de norm van AW en WSW. In 2024 neemt de solvabiliteit af als gevolg van het investeringsprogramma om in de jaren daarna weer te verbeteren. De omvang van de Koopgarantportefeuille blijft ook de komende jaren de solvabiliteit drukken. Wel neemt met de afbouw van deze portefeuille het effect af. Ten opzichte van de vorige begroting daalt de solvabiliteit, het gevolg van een daling van de beleidswaarde en daarmee van het Eigen Vermogen, in 2021. Ook is de ontwikkeling van de beleidswaarde komende jaren lager dan vorig jaar, het gevolg van de lagere prijsinflatie in de begroting.

De bij de begroting bepaalde ratio's zijn nog gebaseerd op een beleidswaarde eind 2021 op basis van de uitgangspunten voor de dPi van AW en WSW. Met de parameters uit het waarderingshandboek voor de jaarrekening 2021 ontstaat er een heel ander beeld bij vooral de LTV en de solvabiliteit. Dat komt omdat de beleidswaarde voor de jaarrekening op een beduidend hoger niveau uitkomt dan bij de begroting 2022-2026. Bij de begroting is de beleidswaarde berekend op € 96 miljoen, in de jaarrekening komt de beleidswaarde uit op € 125 miljoen, een stijging van ongeveer 30%. Dit verschil komt in belangrijke mate door twee elementen:

- een lager percentage verhuurderheffing als gevolg van de Algemene Politieke beschouwingen (ca € 17 mln);
- een lagere disconteringsvoet (ca € 12 mln).

Rekening houdend met het afschaffen van de verhuurderheffing na 2022 stijgt de beleidswaarde nog eens met ongeveer € 30 mln. Het beeld van ICR en LTV is dan als volgt:





Met de wijzigingen in de verhuurderheffing en de parameterwijzigingen lijken we ver verwijderd te raken van de normen van AW en WSW en de eigen signaalwaarden. Tegenover het verdwijnen van de verhuurderheffing staat de verwachting dat corporaties hun verantwoordelijkheid nemen en investeren in nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad, in leefbare en vitale wijken en bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Juist door deze extra investeringen wordt het nog belangrijker om scherp te krijgen hoe op deze normen gestuurd wordt.

Dekkingsratio en onderpandratio

Deze ratio's geven de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde verhuurde staat weer. Het verschil tussen de dekkingsratio en de onderpandratio is dat bij die laatste het niet-DAEB bezit en de marktwaarde van de derivaten buiten beschouwing blijven. Dit omdat het niet-DAEB bezit niet in het onderpand van het WSW zit en het WSW voor de derivaten niet garant staat.
Eind 2021 zijn de dekkingsratio en onderpandratio respectievelijk 43,2% en 41,8%. De ratio's zijn gedaald ten opzichte van eind 2020 door de stijging van de marktwaarde verhuurde staat en de daling van de marktwaarde van de leningen. Ze liggen beide ver verwijderd van de norm van 70%

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

Wij leven de laatste jaren in een onrustige wereld met veel onzekerheden.
Net nu het lijkt dat de coronapandemie grotendeels voorbij is worden we overvallen door de verschrikkelijke inval van Rusland in Oekraïne. Wat dit voor de hele wereld en voor ons voor gevolgen heeft is nog erg onzeker. Nu al merken we dat de economische groei stagneert en de burgers, en met name onze huurders, worden getroffen door steeds hogere energieprijzen en een stijgende inflatie. Uit de verschrikkelijke beelden uit Oekraïne blijkt eens te meer hoe belangrijk een goed en veilig huis en thuis is voor mensen, zeker als zij in deze basisbehoefte zelf minder makkelijk kunnen voorzien.

Succesvol jaar
Ondanks de beperkingen als gevolg van de coronacrisis kunnen wij als Woonstichting Langedijk terugkijken op een mooi 2021. Vrijwel het gehele activiteitenplan is met succes uitgevoerd en we hebben financieel het jaar positief afgesloten.
Opvallende punten vinden wij:

- 27 nieuwbouwwoningen “Overbrugging” worden medio 2022 opgeleverd;
- plannen voor ruim 100 woningen zijn concreet in voorbereiding;
- WSL heeft zeer gunstige energie labels. De uitstoot van CO2 was in 2019 ca. 11% minder dan het landelijk gemiddelde;
- de gemiddelde woonwaardering ligt boven het landelijk gemiddelde;
- de reguliere huren zijn in 2021 niet verhoogd en voor bewoners met een laag inkomen in een dure woning verlaagd;
- de tijdelijke inzet van een wooncoach is positief geëvalueerd en leidt in 2022 tot vaste aanstelling van een wooncoach/wijkbeheerder;
- door het “vroeg er op af beleid” worden de huurachterstanden vroegtijdig aangepakt en blijft de huurachterstand beperkt.

Klantvisie uitgewerkt
Woonstichting Langedijk is er primair voor haar huidige en toekomstige huurders. Dit is een mooi streven, maar wat betekent dit nu precies?
Met deze vraag zijn de directeur-bestuurder (hierna te noemen directeur) en de organisatie in samenspraak met de huurders en de stakeholders actief aan de gang gegaan. In een mooi proces, waarbij wij als RvC ook actief zijn betrokken, is een heldere en klantgerichte klantvisie ontstaan, die zijn weerslag zal vinden in het binnenkort uit te brengen ondernemingsplan 2022-2026.
Om deze nieuwe klantvisie waar te maken is een klantgerichte organisatiecultuur en werkhouding een basisvoorwaarde. Met hulp van een extern bureau heeft de organisatie hier hard aan gewerkt. De RvC merkt dit in de bejegening van en de samenwerking met de bewoners. Binnen de organisatie en ook naar de RvC is deze positieve verandering goed zichtbaar.
Erg mooi is dat de klanttevredenheid toeneemt. De KWH-cijfers laten een mooi beeld zien van circa een 8; een mooi resultaat in deze lastige tijd, waarbij de communicatie moeilijk is geweest.

Inspirerende plannen nieuwe kabinet en gemeente Dijk en Waard
Het nieuwe kabinet heeft een ambitieuze woonagenda met veel nieuwbouw ook in de sociale sector.
Ook de ambitie m.b.t. de energiereductie is groot. Belangrijk is dat er flinke budgetten beschikbaar zijn gesteld om deze beleidsvoornemens te kunnen concretiseren.
In het collegeprogramma 2022-2026 van de gemeente Dijk en Waard zijn ook flinke ambities op deze beleidsterreinen geformuleerd. Ook op het gebied van de leefbaarheid van Dijk en Waard is een forse ambitie opgenomen, dit is belangrijk voor onze huurders.
Daarnaast is het belangrijk dat het kabinet de financiële mogelijkheden van de corporatiesector een stevige impuls gaat geven door het afschaffen van de verhuurdersheffing.

Concretisering en een goede afweging tussen ambitie en financiële mogelijkheden noodzakelijk.
Het is van groot belang dat de plannen van de regering door de regio en de gemeente in samenspraak met Woonstichting Langedijk concreet worden vertaald in acties. En aan de randvoorwaarden gesteld door deze bestuursorganen wordt voldaan.
Hierbij denken wij aan concrete betaalbare nieuwbouwlocaties voor sociale bouw en concrete stappen om de energietransitie voor onze bewoners zo betaalbaar mogelijk te maken.

Het komende jaar zullen ook wij de plannen uit ons ondernemingsplan moeten concretiseren en moeten koppelen aan de financiële mogelijkheden die wij hebben. Belangrijk hierbij is voor ons als RvC dat er financieel verantwoorde keuzes worden gemaakt en de daarbij komende risico's actief worden gemanaged. In deze onzekere tijden zeker geen sinecure!

Financiën op orde
Wij hebben 2021 afgesloten met een mooi positief resultaat.
Dit resultaat wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een voor ons minder beïnvloedbare waardemutatie van het vastgoed. Belangrijk is dat de reguliere activiteiten ook een positief resultaat laten zien.
Ook de risico's, waar actief op wordt gestuurd, zijn te overzien.
De positieve rapporten van zowel AW, WSW en onze accountant onderstrepen dit beeld.

Huurdersraad actief betrokken
Onze huurders zijn tijdens de coronacrises actief geïnformeerd en betrokken bij WSL. Bewonersbrieven, meedenken middels "bierviltjes", buurtbijeenkomsten en voorlichting- en inspraakavonden zijn hiervan voorbeelden.
Ook de Huurdersraad is actief betrokken bij onder meer de prestatieafspraken met de gemeente, het huurbeleid en het voorbereiden van het nieuwe ondernemingsplan. Aandachtspunt is de vernieuwing en verjonging van de raad.

Positieve visitatie
In 2021 is de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd.
De commissie noemde WSL "een bescheiden organisatie met onderscheidende prestaties".
De resultaten waren positief en zijn waarderend voor het gevoerde beleid in de afgelopen 4 jaar. Belangrijk aandachtspunt voor bestuur en RvC is dat de visie op de sturing van de organisatie met name richting huurders en externe stakeholders nader moet worden uitgewerkt en geëxpliciteerd.
In onze zelfevaluatie 2022 staat dit onderwerp geagendeerd. De visie zal in 2022 worden opgesteld.

Grote waardering
Wij zijn trots op de resultaten die WSL het afgelopen jaar heeft behaald in deze moeilijke coronatijd. Een grote dankbaarheid voor de ingebrachte kennis, betrokkenheid en inzet van de directeur en onze medewerkers is dan ook meer dan op zijn plaats!

Goed bestuur in 2021

Het dagelijks beleid van Woonstichting Langedijk wordt bepaald door de directeur. Bij de besluitvorming betrekt de directeur het advies van het Managementteam (Tafel van Tim, TVT). De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur. Alle governance documenten zijn gebundeld in het managementinformatiesysteem iBabs van Woonstichting Langedijk en toegankelijk en te raadplegen door de RvC. De belangrijkste documenten zijn ook terug te vinden op de website van Woonstichting Langedijk. Zij voldoen aan de gestelde voorschriften.

Directeur
De besluitvorming door de directeur vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement van Woonstichting Langedijk. De statuten geven regels aan de taken en bevoegdheden van, en de verantwoording door de directeur. De statuten geven ook informatie over de voorgenomen besluiten die de directeur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen tussen de diverse organen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de onafhankelijkheid, de integriteit en de verantwoordingsplicht van de directeur.

Raad van Commissarissen
De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de directeur en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Langedijk. De RvC adviseert daarnaast de directeur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur en stelt de beoordelingskaders, de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur vast. De RvC geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie. De samenstelling en verantwoording van de RvC is nader beschreven in de paragraaf “Verslag van de Raad van Commissarissen”.

Managementteam
Woonstichting Langedijk kent een Managementteam (TVT). De TVT komt tweewekelijks en zo vaak als nodig bij elkaar. De TVT wordt bijeengeroepen door de directeur. De directeur is voorzitter van de TVT. De TVT heeft een adviserende rol aan de directeur. De directeur streeft bij bespreking met de TVT consensus na, maar neemt een zelfstandig besluit. De adviezen van de TVT worden bij de besluitvormingsstukken richting RvC opgenomen.

De TVT heeft in 2021 19 keer vergaderd.
De samenstelling van de Tafel van Tim was eind 2021 als volgt:

Naam	Functie
Tim van Ruiten	Directeur
Maaike Arts	Coördinator Wonen
Jenny Reek	Coördinator Financiën
Richard Hoedjes	Coördinator Vastgoed

In 2021 was Arjan Frerichs de externe controller. In het door de RvC goedgekeurde auditplan 2021 zijn door hem alle belangrijke processen, zoals het aanbestedings-, verhuur-, onderhouds- en verkoopproces geaudit. Er zijn geen belangrijke omissies aangetroffen.
Het risicomanagementsysteem is samen met de organisatie verder uitgewerkt en geactualiseerd. In dit jaarverslag is een apart hoofdstuk aan de risico-ontwikkeling gewijd. De hoge inflatie en de slechte koopkrachtontwikkeling van onze huurders vragen op dit moment de grootste aandacht.

Huurdersraad
In de afgelopen jaren heeft de Huurdersraad zich verder ontwikkeld tot een belangrijk adviesorgaan voor Woonstichting Langedijk. De RvC vindt meedenken en participatie van de huurders een groot goed en vindt het belangrijk dat de betrokkenheid en kwaliteit van de Huurdersraad tot volle wasdom komen. De Huurdersraad is in 2021 onder meer betrokken geweest bij het vaststellen van het meerjarig huurbeleid (betaalbaarheid), de renovatie van bestaand bezit, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het meer energetisch maken van de woningen, de prestatieafspraken met de gemeente en heeft meegedacht bij het beleid en de activiteiten met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid van de wijken en buurten. Ook heeft de Huurdersraad actief geparticipeerd bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan 2022-2026.

Accountant
De accountant wordt benoemd door de RvC. De RvC is content met de nieuwbenoemde accountant Verstegen.
In het najaar 2021 heeft Verstegen accountants een managementletter uitgebracht met een positief resultaat. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2021 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door Verstegen accountants.

Integriteitscode, klokkenluidersregeling en klachtenreglement
Woonstichting Langedijk vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Langedijk over een integriteitscode die op de website openbaar is gemaakt. Elke medewerker is contractueel gebonden zich aan de integriteitscode te houden. Woonstichting Langedijk kent daarnaast ook een klokkenluidersregeling.
Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze melden aan de vertrouwenspersoon. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkenluiden. Medewerkers zijn bekend met deze regeling. Tot slot beschikt Woonstichting Langedijk over een klachtenregeling. Ook het klachtenreglement is te raadplegen via de website. De RvC wordt ieder trimester op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan.
In 2021 zijn geen klachten gemeld.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur
De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2021 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan.
De directeur Tim van Ruiten had in 2021 één nevenfunctie. Hij was bestuurslid van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Deze Stichting is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in onze woonregio.

Risicomanagement en Interne beheersing
De onderdelen van de interne risicobeheersing en het controlesysteem zijn beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Verstegen accountants heeft in haar managementletter een positief oordeel gegeven over de naleving van de gestelde eisen. De invulling van de controllersfunctie heeft een positieve invloed gehad op de betere beheersing en naleving van de gestelde voorwaarden en de risicobestendigheid van de organisatie verder vergroot.
In 2022 zal het functioneren van de (externe) controller worden geëvalueerd.

Permanente Educatie directeur
Er zijn eisen gesteld aan de permanente ontwikkeling van de directeur door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het gewenste integer handelen en voorbeeldgedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Over 2019, 2020 en 2021 moet de directeur minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur heeft 112 PE-punten behaald.

Verantwoordelijkheid Raad van Commissarissen.
De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken van Woonstichting Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de RvC toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de beheersing van de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving.
De RvC beoordeelt daarbij primair of Woonstichting Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert, zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De raad laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de RvC de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De RvC is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De RvC handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de RvC. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De RvC geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur en staat deze met klankbordfunctie en advies ter zijde. De RvC is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfs-organisatiekundige kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, juridische kennis als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid aanwezig is.
De kaders waarbinnen de RvC haar werkzaamheden uitvoert zijn vastgelegd in de statuten en het RvC reglement. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- de profielschetsen van de RvC leden;
- bemensing en het rooster van aftreden;
- inrichting van de planning- en control cyclus en de daarbij horende informatievoorziening;
- de auditcommissie;
- de remuneratiecommissie;
- afspraken over de benoeming van de huurderszetels in de RvC.

Daarnaast vormen de vastgestelde beleidskaders en afspraken met de gemeente Dijk en Waard het toetsingskader voor de RvC. Op basis van deze kaders en afspraken zijn begin 2021 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het beoordelings- en functioneringskader 2021.

Remuneratiecommissie.
Zowel werving, selectie als evaluatie van het functioneren van de RvC als geheel, individuele commissarissen en van de directeur-bestuurder worden gecoördineerd en uitgevoerd door een 2-hoofdige remuneratiecommissie. De commissie bestond tot en met 28 september 2021 uit Janneke Sinnige (vz) en Piet Kerkvliet en vanaf 28 september 2021 uit Janneke Sinnige (vz) en Annemieke Nauta.
De precieze taken van de remuneratiecommissie zijn opgenomen in het reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. De activiteiten van de remuneratiecommissie in 2021:

- de remuneratiecommissie heeft eenmaal met het MT gesproken en tweemaal met de OR;
- de remuneratiecommissie heeft de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC georganiseerd, naar aanleiding waarvan Annemieke Nauta is geselecteerd en per 1 juli 2021 benoemd;
- in juni 2021 heeft een tussentijds voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder;
- in juli 2021 is de zelfevaluatie van de RvC extern begeleid. Deze keer werd er gefocust op de vergaderdynamiek, zowel procesmatig als inhoudelijk, en een reflectie op ieders persoonlijk functioneren. De reflectie op het totaal leverde bevindingen en verbeterpunten op welke door de externe begeleider zijn vastgelegd. Deze dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad;
- in december 2021 heeft een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden met gebruik van het op 8 maart 2021 in de RvC vastgestelde beoordelingskader voor de directeur-bestuurder.

Auditcommissie
De commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in haar rol als toezichthouder op het gebied van financiële aspecten en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. De commissie bestaat uit de directeur, twee leden van de RvC, Bert de Graaf (vz) en Piet Kerkvliet, de coördinator Financiën en de (externe) controller.

Verslag van de commissie.
De commissie kwam in 2021 twee keer bij elkaar en er is daarnaast regelmatig tussentijds contact geweest met de directeur.
Aandachtsgebieden die onder andere besproken zijn:

- Investeringsstatuut en investeringskader
- Beoordelingsbrieven toezichthouders, zoals AW en WSW
- Voortgang Managementletter 2020
- Jaarverslag 2020
- Jaarrekening 2020
- Accountantsverslag 2020
- Strategisch programma WSW
- Lening ruil Vestia
- Controleplan 2021 accountant
- Managementletter accountant 2021
- Kaders en uitgangspunten voor de begroting 2022
- Meerjarenbegroting 2022-2026
- Activiteitenplan 2022-2026
- Jaarplan 2020 - 2021 - 2022 controller
- Treasury jaarplan 2022
- Leningenportefeuille

- Kasstroomprognoses
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten
- Trimester rapportages
- Risico- en Fraude analyses
- Voortgang ICT

Leden Raad van Commissarissen

De RvC bestond in 2021 uit vier personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het RvC-reglement. Door het verstrijken van haar zittingstermijn heeft Anne van Grinsven op 30 juni afscheid van de RvC genomen. Op 1 juli is haar plaats ingenomen door Annemieke Nauta.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2021

Naam	: **P.J.L.G. Kerkvliet**
Geslacht	: man
Hoofdfunctie	: voorzitter, lid auditcommissie en Huurderszetel
Beroep	: gepensioneerd bestuurder
Relevante (neven)functie(s)	: Vice-voorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard-Langedijk : Visitator woningcorporaties via Raeflex
Expertise	: volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
Geboortejaar	: 1953
Jaar 1e benoeming	: 2016
Jaar 2e/laatste herbenoeming	: 2020
Jaar definitief aftreden	: 2024
Woonplaats	: Zuid-Scharwoude
PE-punten:	: 18 punten behaald in 2021 van de benodigde 5 punten

Naam	: **A. de Graaf**
Geslacht	: man
Hoofdfunctie	: lid, vice-voorzitter, voorzitter auditcommissie
Beroep	: voormalig directielid woningcorporatie
Relevante (neven)functie(s)	: -
Expertise	: woningbouw, projectontwikkeling, risicomanagement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financiën
Geboortejaar	: 1953
Jaar 1e benoeming	: 2017
Jaar 2e/laatste herbenoeming	: 2021
Jaar definitief aftreden	: 2025
Woonplaats	: Hoorn
PE-punten:	: 7 punten behaald in 2021 van de benodigde 5 punten

Naam	: **A.M. van Grinsven (tot 1 juli 2021)**
Geslacht	: vrouw
Hoofdfunctie	: lid, huurderszetel
Beroep	: manager strategie en organisatie bij Woonzorg Nederland, Amstelveen
Relevante (neven)functie(s)	: -
Expertise	: volkshuisvesting, wonen en zorg, huurdersparticipatie, governance, openbaar bestuur

Geboortejaar : 1972
Jaar 1e benoeming : 2013
Jaar 2e/laatste herbenoeming : 2017
Jaar definitief aftreden : 1-7-2021
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 8,5 punt behaald - in 2020 van de benodigde 5 punten

Naam : **J. Sinnige**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, voorzitter remuneratiecommissie per 1 juli 2020 voorzitter
Beroep : advocaat/partner bij Wieringa advocaten in Amsterdam
Relevante (neven)functie(s) : lid RvC Stichting Zaandamse Volkshuisvesting
Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, aanbesteding en ruimtelijke ordening
Geboortejaar : 1986
Jaar 1e benoeming : 2016
Jaar 2e/laatste herbenoeming : 2020
Jaar definitief aftreden : 2024
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 9 punten behaald in 2021 van de benodigde 5 punten

Naam : **A.Nauta (vanaf 1 juli 2021)**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, huurderszetel
Beroep : Zelfstandige/Interimmanager bij Nauta Interim management & Organisatieadvies
Relevante (neven)functie(s) : RvC-secretaris, Parteon te Wormerveer (geheel 2021)
HR-businesspartner, Hoogheemraadschap van Delfland (1 april-31 december)
Stadsgoed NV te Amsterdam (met ingang van 1 september)
Expertise : Governance, volkhuisvestelijk en HR/organisatieontwikkeling
Geboortejaar : 1967
Jaar 1e benoeming : 2021
Jaar 2e/laatste herbenoeming : 2025
Jaar definitief aftreden : 2029
Woonplaats : Hilversum
PE-punten: : 7 punten behaald in 2021 van de benodigde 2 punten

Gegevens bestuurder in 2021
Naam : T.I.M. van Ruiten
Geslacht : man
Geboortejaar : 1960
Nevenfunctie(s) : Bestuurslid Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK),
Werkzaam in huidige functie sinds : 2015

Werkzaam bij de organisatie sinds	: 2015
Herbenoemd	: 2019
Duur benoeming	: 4 jaar
Duur arbeidscontract	: onbepaalde tijd
Bezoldiging	: binnen kaders van de WNT-klasse C
PE-punten:	: 112 punten behaald van de 108 in 2019, 2020 en 2021

De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Bezoldiging directeur en Raad van Commissarissen
De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directeur en de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2021 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

Besluiten van de Raad van Commissarissen
De RvC heeft in het verslagjaar 2021 de volgende besluiten genomen:

8 maart 2021
- Vaststelling beoordelingskader 2021 bestuurder
- Goedkeuring investeringsstatuut

20 mei 2021
- Herbenoeming B. de Graaf als lid van de RvC en benoeming A. Nauta als lid van de RvC

14 juni 2021
- Vaststelling Jaarverslag 2020 en Jaarrekening 2020
- Besluit decharge bestuurder over 2020

25 juni 2021
- Besluit bezoldiging bestuurder 2021

6 september 2021
- Goedkeuring implementatie strategisch programma WSW

28 september 2021
- Besluit benoeming A. Nauta als lid van de remuneratiecommissie

25 oktober 2021
- Goedkeuring besluit tot het aangaan van een leningsovereenkomst inzake de leningenruil met Vestia en het aangaan van een obligolening inzake het strategisch programma WSW

22 november 2021
- Goedkeuring activiteitenplan 2022-2026
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2022-2026
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2022

- Goedkeuring Klantvisie

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie, ondanks de zeer moeilijke omstandigheden is gedaan. Het op een prima wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woonstichting Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten, het ontwikkelen van een nieuwe klantvisie en ondernemingsplan en het continueren van het KWH-label zijn hiervan goede voorbeelden. Wij danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hun veel succes in 2022!

Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2021 door het bestuur opgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat wij onze middelen in het verslagjaar 2020 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 23 mei 2022

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woonstichting, dat wij het jaarverslag 2021 hebben onderzocht.
Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen wij het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 23 mei 2022

Raad van Commissarissen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. A. Nauta

Dhr. A. de Graaf

Mevr. J. Sinnige

Jaarrekening 2021

WOONSTICHTING LANGEDIJK

Statutaire vestigingsplaats: Noord-Scharwoude
Adres: Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	4
Balans per 31 december 2021	6
Winst- en verliesrekening over 2021	8
Kasstroomoverzicht 2021	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	24
Toelichting op de balans	30
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	43
Financiële instrumenten	44
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Overige informatie	61
Ondertekening van de jaarrekening	64
Overige gegevens	65
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	4	4	4	6
Sociale woningen	1.524	1.527	1.532	1.489
Commerciële woningen	4	4	4	4
totaal woningen	1.532	1.535	1.540	1.499
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	79	80	81	81
Aantal koopgarantrechten	191	201	210	225
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	155.900	156.200	157.400	152.600
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	301.862	284.278	261.359	236.502
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	246.014	213.355	214.132	185.231
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.680	2.531	2.708	2.715
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.051	1.051	1.052	1.013
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)				
Beleidswaarde (*€ 1.000)	121.440	100.273	101.408	92.525
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	197.038	181.996	166.789	154.982
Gemiddelde marktwaarde per woning	160.583	138.993	139.046	123.900
Gemiddelde beleidswaarde per woning	76.833	64.195	63.407	60.632
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	406	387	348	362
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	1.047	713	1.120	828
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS-punten	166	168	167	167
Gemiddelde netto huurprijs	561	558	547	537
Het verhuren van de woningen				
Mutatiegraad	6,03%	5,86%	6,34%	6,00%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,68%	0,60%	0,31%	0,36%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,18%	0,18%	0,04%	0,06%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,42%	0,07%	0,00%	0,03%

Financiële continuïteit	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	62,9%	58,9%	59,2%	55,5%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	34,7%	24,6%	24,5%	22,7%
Liquiditeit	2,61%	2,58	0,19	0,37
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,62	1,62	1,47	1,29
LTV op basis van marktwaarde	28,4%	31,9%	31,3%	34,9%
LTV op basis van beleidswaarde	58,5%	69,0%	67,7%	72,0%
Dekkingsratio	43,2%	52,9%	48,2%	53,9%
Onderpandratio	41,8%	50,7%	46,3%	52,3%
Personeelsbezetting				
Aantal personeelsleden	11	12	12	11
Aantal formatieplaatsen	9,62	9,69	9,69	9,31

Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)	**2021**		2020	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	247.743		215.033	
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	2.002		1.905	
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	2.620		0	
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	37.990		35.303	
		290.355		252.241
Materiële vaste activa				
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie		601		695
Financiële vaste activa				
6. Latente belastingvordering		96		0
Som der vaste activa		291.052		252.936
Vlottende activa				
Voorraden				
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0		530	
		0		530
Vorderingen				
8. Huurdebiteuren	72		63	
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	308		83	
10. Overlopende activa	59		19	
		439		165
11. Liquide middelen		5.659		2.822
Som der vlottende activa		6.098		3.517
Totaal activa		297.150		256.453

P a s s i v a

	2021		2020	
Eigen vermogen				
12. Overige reserves	-2.280		29.404	
13. Herwaarderingsreserve	153.281		120.595	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	35.904		1.003	
Totaal Eigen Vermogen		186.905		151.002
Voorzieningen				
14. Voorziening latente belastingverplichting	4		11	
15. Voorziening onrend. Investeringen	0		789	
16. Overige voorzieningen	26		24	
Totaal voorzieningen		30	824	
Langlopende schulden				
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	71.031		69.151	
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	36.856		34.113	
Totaal langlopende schulden		107.887		103.264
Kortlopende schulden				
19. Schulden aan kredietinstellingen	785		253	
20. Schulden aan leveranciers	614		180	
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	38		43	
22. Overige schulden	22		20	
23. Overlopende passiva	868		867	
Totaal kortlopende schulden		2.328		1.363
Totaal passiva		297.150		256.453

Winst- en verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)	2021	2020
Bedrijfsopbrengsten		
24. Huuropbrengsten	10.510	10.476
25. Opbrengsten servicecontracten	154	149
26. Lasten servicecontracten	-132	-125
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-545	-565
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.288	-2.047
29. Overige directe operationele lasten expl.	-2.662	-2.633
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**5.037**	**5.255**
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	**-**	**-**
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862	2.882
34. Toegerekende organisatiekosten	-92	-80
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.991	-1.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	**1.779**	**942**
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	492	-1.004
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	32.864	-530
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. Verkocht onder voorwaarden	-4	-86
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**33.352**	**-1.620**
39. Overige activiteiten	**-**	**-**
40. Overige organisatiekosten	**-1.226**	**-436**
41. Leefbaarheid	**-78**	**-94**
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.338	-2.286
Saldo financiële baten en lasten	**-2.338**	**-2.286**
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	***36.526***	***1.761***
44. Belastingen	-621	-758
Resultaat na belastingen	**35.905**	**1.003**

Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)		2021		2020
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huur	10.522		10.413	
Vergoedingen	159		76	
Overige bedrijfsontvangsten	9		31	
Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten		*10.690*		*10.520*
Personeelsuitgaven	-747		-707	
Onderhoudsuitgaven	-1.703		-1.631	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.996		-1.908	
Rente uitgaven	-2.290		-2.293	
Sectorspecifieke heffing	-54		-	
Verhuurdersheffing	-1.530		-1.541	
Leefbaarheid	-20		-30	
Vennootschapsbelasting	-950		-987	
Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten		*-9.290*		*-9.097*
Kasstroom uit operationele activiteiten		***1.400***		***1.423***
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangst bestaande huur	3.575		2.048	
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	-		774	
Verkoop grondpositie	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
MVA ingaande kasstroom		*3.575*		*2.822*
Nieuwbouw huur	-2.776		-111	
Woningverbeteringen/duurzaamheid	-274		-333	
Aankoop (VOV)	-710		-1.043	
Aankoop verhuur	-		-323	
Aankoop grond	-		-76	
Investeringen overige	-20		-243	
MVA uitgaande kasstroom		*-3.780*		*-2.129*
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten		***-205***		***693***
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden		3.495		1.250
Aflossing van langlopende schulden		-1.853		-239
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten		***1.642***		***1.011***
Mutatie geldmiddelen		**2.837**		**3.127**

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	2021	**2020**
Stand per 1 januari		
Rabobank rekening courant	907	-306
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	990	-
Rabobank Bonusspaarrekening	925	-
Gelden onderweg	-	1
	2.822	*405*
Mutaties boekjaar		
Rabobank rekening courant	2.757	1.213
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	9	990
Rabobank Bonusspaarrekening	71	925
Gelden onderweg		-1
	2.837	*3.127*
Stand per 31 december		
Rabobank rekening courant	3.664	907
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	999	990
Rabobank Bonusspaarrekening	996	925
Gelden onderweg	-	-
	5.659	*2.822*

Algemene toelichting

Algemeen
Woonstichting Langedijk, voorheen Woningbouwvereniging Langedijk, is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Per 21 december 2017 is de rechtsvorm omgezet van vereniging in stichting en zijn de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk voortgezet onder de naam Woonstichting Langedijk. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Noord-Scharwoude, de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Wet- en Regelgeving
Woonstichting Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet topnormering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’), actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).
Woonstichting Langedijk hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

Doorexploitatie- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploitatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploitatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed en ook voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploitatiescenario van toepassing.

Het doorexploitatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploitatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexploitatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Als sprake is van een onaangebroken waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^{e} jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploitatiescenario.

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

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Woongelegenheden					
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	1604	1604	1604	1604	1604
per vhe- EGW					
Instandhoudingsonderhoud	1520	1520	1520	1520	1520
per vhe- MGW					
Beheerkosten - EGW	467	467	467	467	467
Beheerkosten - MGW	459	459	459	459	459
Belastingen, verzekeringen en overige	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB
zakelijke lasten als percentage van de WOZ	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige
(exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd					
op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt					
in een percentage van de WOZ waarde met					
waardepeildatum 1 januari XX)					
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
""- zelfstandige eenheden					
Huurderving als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%
Mutatiekans bij uitponden	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%	4,00%-11,88%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	6,20% - 8,41%	6,20% - 8,41%	6,20% - 8,41%	6,20% - 8,41%	6,20% - 8,41%

In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Als de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en	2021	2022	2023/2024/2025	2026 ev
Maatschappelijk onroerend goed				
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,7 m2 bvo	€ 9,7 m2 bvo	€ 9,7 m2 bvo	€ 9,7 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 12,20 m2 bvo	€ 12,20 m2 bvo	€ 12,20 m2 bvo	€ 12,20 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige	0,33% WOZ	0,33% WOZ	0,33% WOZ	0,33% WOZ
zakelijke lasten als percentage van de WOZ				
(exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd				
op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt				
in een percentage van de WOZ waarde met				
waardepeildatum 1 januari XX)				
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ				
Disconteringsvoet	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%

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

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023/2024/2025	2026 ev
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 187 p jaar	€ 187 p jaar	€ 187 p jaar	€ 187 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 40 p jaar	€ 40 p jaar	€ 40 p jaar	€ 40 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige	0,22% WOZ	0,22% WOZ	0,22% WOZ	0,22% WOZ
zakelijke lasten als percentage van de WOZ				
waardepeildatum 1 januari XX)				
Disconteringsvoet	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 (2020: € 544) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Langedijk en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15[1].

Woonstichting Langedijk heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	6,40%	6,33%
Streefhuur per maand	€ 631 per woning	€ 616 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.149 per woning	€ 2.916 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitganspunten	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€11,8 mln lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 8,3mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 4,8 mln lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.
Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder “Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Als de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Als de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Woonstichting Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
    - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering als en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
    - bij een waardestijging: als een herwaardering als en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn als op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.
De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.
Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonstichting Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf “Belastingen”.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop
Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.
De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.
De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vlottende vorderingen
De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen
Onder liquide middelen worden verstaan kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen
Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Eigen vermogen
De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per complex.
Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen
Een voorziening wordt gevormd als Woonstichting Langedijk op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.
Als het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen
Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Voorziening pensioenen
De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Langedijk is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, als blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Ook heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling.
De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen
Voor alle - qua omvang van belang zijnde - belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.
De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonstichting Langedijk, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Langlopende schulden
Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, en ook via het amortisatieproces.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Kortlopende schulden
Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Reële waarde van financiële instrumenten
De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Woonstichting Langedijk maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting
Woonstichting Langedijk past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Woonstichting Langedijk documenteert het volgende:
- documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- documentatie van de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:
- als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Als de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de contante koers op balansdatum. Als het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijnkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:
- als een deel van de hedge-relatie niet effectief is, dan wordt dat (niet effectieve) gedeelte op kostprijs of lagere reële waarde gewaardeerd. De waardevermindering van het hedge-instrument wordt direct in de winst- en verliesrekening verantwoord.
- Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Als wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of als een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd als:
- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.

- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
  - als de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
  - Als de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

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

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

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.

Functionele toerekening van de overige bedrijfskosten

De toerekening van de overige bedrijfskosten in het kader van het functionele model heeft plaatsgevonden op basis van een inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers, de gehanteerde percentages zijn conform de jaarrekening 2020 en de begroting 2022 ev.

Woonstichting langedijk		verhuur en	leefbaarheid	onderhoud	nieuwbouw	verkoop	ov organisatie	totaal
verdeling loonkosten		beheer					kosten	
functioneel model								
administrateur	24	8		8			8	24
Coordinator financien	28						28	28
Coordinator vastgoed	32			18	10		4	32
Coordinator wonen	30	18	6				6	30
medewerker balie	44	36		8				44
opzichter	71			71				71
secrr/HRM	25	8					17	25
woonconsulent	59	43	12			4		59
directeur	36	12					24	36
	349	125	18	105	10	4	87	349

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, om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name 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 ongesaldeerd toegelicht.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden. Daarbij is aangehouden dat één parkeervoorziening het equivalent is van 0,2 verhuureenheid;
- baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

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

Lasten servicecontracten
Dit betreffen betaalde servicekosten die verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.
De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Personeelslasten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor personeel verantwoord.

Lasten onderhoud
Onder deze post 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. Al aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, en ook 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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:
- boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:
- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;

- netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.*

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Leefbaarheid
De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstichting Langedijk, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten
Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.
Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, als 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.
Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen
Vanaf 1 januari 2008 is Woonstichting Langedijk integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans (in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. Onroerende zaken in exploitatie Daeb en niet-Daeb

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie					
	1. DAEB	**2. Niet-DAEB**	**2021 Totaal**	**1. DAEB**	**2. Niet-DAEB**	**2020 Totaal**
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	112.075	800	112.875	110.573	766	111.339
Cum. herwaarderingen	110.566	1.124	111.690	114.432	1.119	115.551
Cum. Waardeverminderingen	-7.608	-20	-7.628	-8.992	-6	-8.998
Boekwaarde	**215.033**	**1.904**	**216.937**	**216.013**	**1.879**	**217.892**
Mutaties:						
Opleveringen	-	-	-	-	-	-
Reeds getroffen voorziening	-	-	-	-	-	-
Aankopen	735	-	735	325	-	325
Investeringen	315	-	315	306	-	306
Desinvesteringen	-1.107	-	-1.107	-1.219	-11	-1.230
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	32.767	98	32.865	-392	37	-355
Totaal van de mutaties	**32.710**	**98**	**32.808**	**-980**	**26**	**-954**
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	113.049	800	113.849	112.075	800	112.875
Cum. herwaarderingen	139.371	1.202	140.573	110.566	1.124	111.690
Cum. Waardeverminderingen	-4.677	-	-4.677	-7.608	-20	-7.628
Boekwaarde	**247.743**	**2.002**	**249.745**	**215.033**	**1.904**	**216.937**
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	119.706	1.734	121.440	98.631	1.642	100.273

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 140.573.000.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 140,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 111,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) 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 sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 128,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		**€249.745**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€-4.775	
Betaalbaarheid (huren)	€-84.042	
Kwaliteit (onderhoud)	€-30.523	
Beheer (beheerkosten)	€-8.965	
Beleidswaarde		**€121.440**

Dit impliceert dat circa 68,8% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop
De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 275 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht, 4 woningen gewoon verkocht en 6 woningen waarbij de Koopgaranteigenaar de Koopgarantrechten zal afkopen en volledig eigenaar wordt. Vanaf half maart 2022 is het verkoopprogramma voor 2022 on hold gezet.

Verzekeringen
De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2021 voor bijna € 155,9 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

Verstrekte zekerheden
Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).
Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de “Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa”.

3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Nieuwbouwprojecten met alleen sociale woningen.

	Onroerende zaken in ontwikk. bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	**2020**
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	165	25
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-165	-
Boekwaarde	-	25
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Reeds getroffen voorziening	-	-
Investeringen	2.866	140
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-246	-165
Totaal van de mutaties	2.620	-25
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	3.031	165
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-411	-165
Boekwaarde	**2.620**	-

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2021	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2021	31-12-2021 incl. onrendabel
27 app Overbrugging	165	2.846	-	3.011	2.600
Gildestraat Heerhugowaard	0	20	0	20	20
	165	2.866	-	3.031	2.620

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2021	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2021
27 app Overbrugging	789	-246	-543	-	-
Gildestraat Heerhugowaard	0	0	0	0	0
	789	-246	-543	-	-

4.Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken VOV	
	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	35.303	34.647
mutaties:		
Terugkoop DAEB	-1.381	-1.313
Terugkoop niet-DAEB	-274	-173
Ongerealiseerde waardeverandering VOV DAEB	4.209	1.746
Ongerealiseerde waardeverandering VOV niet-DAEB	133	396
Totaal van de mutaties	*2.687*	*656*
Boekwaarde 31 december	37.990	35.303

Gedurende 2021 zijn 0 woningen (2020: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.
Met ingang van 2018 is Woonstichting Langedijk gestopt met VOV verkopen.
Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 191 (2020: 201).

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	2021	2020
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.691	1.441
Cumulatieve afschrijvingen	-996	-911
Boekwaarde	695	530
Mutaties:		
Investeringen	31	250
Afschrijvingen	-125	-85
Totaal van de mutaties	-94	165
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	1.722	1.691
Cumulatieve afschrijvingen	-1.121	-996
Boekwaarde	**601**	695

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
  - grond: geen afschrijving;
  - casco: 50 jaar;
  - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
  - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

	2021	2020
Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage	96	0
Totaal	96	0

Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotaties ten gunste van het resultaat	96	-
Latente belastingvordering 31 december	96	-

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

7. ***Vastgoed bestemd voor verkoop***

	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	530
Totaal	0	530

Per 31 december 2021 zijn er 0 woningen op voorraad die begin 2022 verkocht worden.

Vlottende vorderingen

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn ook kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

	2021	2020
8. Huurdebiteuren	72	63
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	308	82
10. Overlopende activa	59	19
	439	164

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Zittende huurders	80	63
Toekomstige huurders	37	0
Vertrokken huurders	16	17
	133	80
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-61	-17
Totaal	72	63

Eind 2021 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,76% van de huuropbrengsten (eind 2020: 0,60%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2021	2020
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	277	-51
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	31	133
Totaal	308	82

De post “Te vorderen vennootschapsbelasting” betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overlopende activa

	2021	2020
Nog te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde kosten	59	19
	59	19

11. Liquide middelen

	2021	2020
Rabobank rekening-courant	3.664	907
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	999	990
Rabobank Bonusspaarrekening	996	925
Gelden onderweg	-	1
	5.659	2.823

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woonstichting Langedijk.

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 186.906 (2020: € 151.002).

	2021	2020
Overige reserves	-2.280	29.404
Herwaarderingsreserve	153.281	120.595
Resultaat na belastingen boekjaar	35.905	1.003
Eigen vermogen	186.906	151.002

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings-reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2021
Stand 1-1-2021	30.407	120.595	-	151.002
Mutaties:				
Overboekingen	-34.178	34.178	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	1.331	-1.331	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
correctie	160	-161	-	-1
Resultaat boekjaar	-	-	35.905	35.905
Stand 31-12-2021	**-2.280**	**153.281**	**35.905**	**186.906**
Voorgestelde restultaat bestemming	35.905	-	-35.905	-
Totaal Eigen vermogen	33.625	153.281	-	186.906

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings-reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2020
Stand 1-1-2020	29.593	120.414	-	150.007
Mutaties:				
Overboekingen	-2.352	2.352	-	-
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	1.065	-1.065	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	1.098	-1.098	-	-
Herclassificatie	-	-8	-	-8
Resultaat boekjaar	-	-	1.003	1.003
Stand 31-12-2020	**29.404**	**120.595**	**1.003**	**151.002**
Voorgestelde restultaat bestemming	**1.003**	-	-1.003	-
Totaal Eigen vermogen	30.407	120.595	-	151.002

Herwaarderingsreserve	**DAEB**	**niet-DAEB**	**totaal 2021**
Herwaarderingsreserve 1-1	118.288	2.307	120.595
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie verkoop			-
Realisatie terugkoop	-1.278	-53	-1.331
correctie	-161	-	-161
Mutatie door herwaardering	33.967	211	34.178
Herwaarderingsreserve 31-12	150.816	2.465	153.281

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV-portefeuille	totaal 2021
Herwaarderingsreserve 1-1-2021	110.558	10.037	120.595
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie verkoop	0	0	0
Realisatie terugkoop	-861	-470	-1.331
correctie	-161	-	-161
Mutatie door herwaardering	29.835	4.343	34.178
Herwaarderingsreserve 31-12-2021	139.371	13.910	153.281

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV-portefeuille	totaal 2020
Herwaarderingsreserve 1-1-2020	112.185	8.229	120.414
Herclassificatie	-1.099	-	-1.099
Realisatie verkoop	0	0	-
Realisatie terugkoop	-731	-334	-1.065
correctie	-8	-	-8
Mutatie door herwaardering	211	2.142	2.353
Herwaarderingsreserve 31-12-2020	110.558	10.037	120.595

Voorzieningen

	2021	2020
14. Voorziening Latente belastingverplichting	4	11
15. Voorziening onrendabele investeringen	-	789
16. Overige voorzieningen	26	24
	30	824

14. Voorziening latente Belastingverlichting

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht.

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat de verwachting is dat ze gelijktijdig afgewikkeld worden.

	2021	2020
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	4	3
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-	8
Boekwaarde 31 december	4	11

Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	3	1
Dotatie ten laste van het resultaat	1	2
Boekwaarde 31 december	4	3

Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	8	86
Dotatie ten laste van het resultaat	-8	-78
Boekwaarde 31 december	-	8

De actieve en passieve latenties zijn genomen tegen nominale waarde.

Voor de tijdelijke positieve waarderingsverschillen van de onroerende zaken in exploitatie hebben wij geen latentie gevormd, omdat bij voortgezette huurexploitatie dit waarderingsverschil niet geëffectueerd wordt. Deze tijdelijke waarderingsverschillen bedragen eind 2021 € 48,511 miljoen, met een latentie van € 12,127 miljoen.

15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	789	0
Invloed stelselwijziging	-	0
Herrekende voorziening onrendabele investering	789	-
Toevoegingen	-543	954
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-246	-165
	-	789

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2021	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2021
27 appartementen de Overbrugging	789	-543	-246	-
Totaal	789	-543	-246	0

Looptijd< 1 jaar	-
Looptijd> 5 jaar	0

16. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
	2021	**2020**
Stand 1 januari	24	28
Dotatie	3	4
Onttrekking	0	-4
Vrijval	-1	-4
Stand 31 december	26	24

Langlopende schulden

	2021 effectieve rente	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	%			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,15%	58.330	12.701	71.031
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		36.856	-	36.856
Totaal		95.186	12.701	107.887

	2020 effectieve rente	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
	%			
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,19	56.133	13.018	69.151
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		34.113	-	34.113
Totaal		90.246	13.018	103.264

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2021	**2020**
Schulden per 1 januari	69.403	68.392
Af: aflossingen in het boekjaar	-252	-239
Sub-totaal	69.151	68.153
Nieuwe leningen	4.264	1.250
Afgelost	-1.600	-
Binnen 1 jaar aflossen	-784	-252
Stand 31 december Langlopende schulden	71.031	69.151

Nieuwe leningen 2021

In 2021 is een lening gestort van 3 miljoen euro voor de nieuwbouw De Overbrugging en de afwikkeling van de Vestiadeal heeft de WSl een lening opgeleverd van 1,264 mln.

Zekerheden
Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 71.815.000 (2020 € 69.403.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem
De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

Reële waarde 3 basisrenteleningen
Woonstichting Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen. De marktwaarde per 31 december 2021 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2021
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	-11.297.969
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	-6.606.507
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	-8.925.350
			13.000.000			-26.829.826

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde per 31 december 2021 van de leningenportefeuille bedraagt € 103.480.763 (2020: € 109.082.045). De marktwaarde van de Swap bedraagt € 4.351.752 (2020: € 5.732.214). De totale marktwaarde leningen en Swap bedraagt € 107.832.515 (2020: € 114.814.259).

18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	26.741	28.176
Waardeverminderingen/vermeerderingen	7.372	5.146
Boekwaarde	34.113	33.322
Mutaties:		
Teruggekochte woningen DAEB	-1.328	-1.265
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-275	-170
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	2.868	1.195
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	54	300
ZAV in portefeuille DAEB (schattingswijziging)	1.208	619
ZAV in portefeuille Niet-DAEB (schattingswijziging)	216	113
Totaal mutaties	2.743	792
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	25.138	26.741
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.718	7.372
Boekwaarde	36.856	34.113

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 191 woningen (2020: 201), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 157 (2020: 165) en

32 nieuwbouwkoopwoningen en 2 aangekochte woningen (2020: 34 en 2 aangekocht). Met ingang van 2019 wordt de gemiddelde vergoeding van ZAV ook meegenomen in de waardering verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. In 2019, 2020 en 2021 is gemiddeld € 17.052 per woning voor ZAV betaald (2020: € 9.593), totaal opgenomen 191 woningen * € 17.052 = € 3.256.932.

Kortlopende schulden

	2021	2020
19. Schulden aan kredietinstellingen	785	253
20. Schulden aan leveranciers	614	180
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	38	43
22. Overige schulden	22	20
23. Overlopende activa	868	867
Totaal	2.327	1.363

19. Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op		
Langlopende leningen kredietinstellingen	785	253
R/C Rabobank	-	-
Totaal	785	253

Zekerheden
Door de huisbankier zijn aan Woonstichting Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn zekerheden verstrekt op het Niet-DAEB bezit.
Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0,0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Ook wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

20. Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Crediteuren	614	180
Totaal	614	180

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Loonbelasting	24	24
Omzetbelasting	5	9
Pensioenpremie	9	10
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	38	43

22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Te betalen accountants- en advieskosten	22	20
Verplichtingen	0	0
Totaal	22	20

23. Overlopende passiva

	2021	2020
Niet vervallen rente	792	789
Vooruitontvangen huren	76	78
Totaal	868	867

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen
WSW-obligoverplichting

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstichting Langedijk niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstichting Langedijk.

Viewpoint
In september 2019 heeft Woonstichting Langedijk een 10-jarig contract getekend met Itris voor de licentie van Viewpoint, een ERP-systeem. De jaarlijkse licentiekosten bedragen € 62.000 per jaar. De eenmalige implementatiekosten bedragen ongeveer € 200.000.

Investeringsverplichting

In 2021 is de bouw van 27 appartementen De Overbrugging in Noord-Scharwoude gestart. Woonstichting Langedijk heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Gemeente Langedijk en een samenwerkingsovereenkomst en Turnkey overeenkomst met Van Wijnen in Heerhugowaard. Het bedrag aan investeringsverplichting dat hiermee gemoeid is, is € 4,468 miljoen. Hiervan is tot en met 31 december 2021 al € 3,011 miljoen uitgegeven.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonstichting Langedijk is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woonstichting Langedijk ook gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woonstichting Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Woonstichting Langedijk om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonstichting Langedijk kunnen voldoen.
Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Langedijk.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonstichting Langedijk over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.
Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld. Per 31 december 2021 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 72,234 miljoen. Per 1 januari 2021 bedroeg het borgingsplafond € 69,427 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2021 € 0,785 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 71,814 miljoen.
Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woonstichting Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	31-12-2021
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2022	785
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	785

Dekking	
Banksaldi	-
Op te nemen lening	-
Kredietfaciliteiten	2.000
	2.000

Valutarisico
Woonstichting Langedijk loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)
Woonstichting Langedijk loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).
Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Er is geen sprake van een embedded derivaat. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening als de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico
Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde
Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonstichting Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico).
Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
In de balans opgenomen:	**2021**	2020	**2021**	2020
Financiële activa:				
Liquide middelen	5.659	2.822	5.659	2.822
Totaal	5.659	2.822	5.659	2.822
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	107.886	103.264	140.337	143.196
Kortlopende schulden	2.327	1.363	2.327	1.363
Totaal	110.213	104.627	142.664	144.559
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-4.352	-5.732
Totaal			-4.352	-5.732

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden
Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden
De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningcontracten.

Renteswaps
De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat Woonstichting Langedijk zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Hedges
Algemene hedge-strategie
Woonstichting Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten.
Met een renteswap ontvangt Woonstichting Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting
Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woonstichting Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie
Woonstichting Langedijk heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedge-strategie beschreven en ook de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogstwaarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie
Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest door het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Als ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps
Woonstichting Langedijk heeft een swapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken.
De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Woonstichting Langedijk daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.
De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

	Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	Reële waarde **31-12-2021**	Reële waarde **31-12-2020**
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033		3,14%	-4.351.752	-5.732.214
Niet in de balans opgenomen reële waarde(vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting						-4.351.752	-5.732.214

Geldgever	Hoofdsom(*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	5.000	1-2-2018	1-11-2033	3m euribor + 0,045	Nr. 1
BNG	5.000	3-2-2020	1-11-2031	3m euribor + 0,175	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0,45	Nr. 1
Totaal	15.000				

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woonstichting Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en andere belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonstichting Langedijk rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake als formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden
Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna op basis van de vrije verkoopwaarde volgens de uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering basismodel 2018, gecorrigeerd voor de contractueel overeengekomen prijscorrectie.

Verwerking fiscaliteiten
De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).
De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonstichting Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.
In de jaarrekening 2016 is een passieve latentie gevormd inzake de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. Als gevolg van de terugname in het lopende boekjaar zijn we in 2017 in een acute betaalpositie gekomen voor de vennootschapsbelasting. Deze terugname is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde in 2018.
Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effecten regeringsbeleid
Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woonstichting Langedijk. Dat betreft onder meer de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet.

Het besluit is genomen om de huren per 1 juli 2021 te bevriezen en de corporatie via de verhuurderheffing te compenseren. De uitwerking van de Wet eenmalige huurverlaging heeft bij de Woonstichting Langedijk geleid tot het verlagen van 60 contracten per 1 mei 2021 met een totaalbedrag van € 1.242 (per maand).

Het beleid van Woonstichting Langedijk is om te blijven voldoen aan de door externe partijen gehanteerde kengetallen die relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Ons huurbeleid en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat wij verwachten blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	**2021**	**2020**
Woningen en woongebouwen DAEB	10.476	10.390
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	41	40
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	58	57
	10.575	10.487
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-12	-12
Huurderving wegens leegstand mutatie	-8	-7
Huurderving wegens oninbaarheid	-45	8
Totaal	**10.510**	**10.476**

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,0% (1 juli 2020: 1,6%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:
Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). Woonstichting Langedijk heeft gekozen om dit in 2021 niet door te voeren.

25. Opbrengsten servicecontracten

	2021	**2020**
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	154	149
Totaal	**154**	**149**

26. Lasten servicecontracten

	2021	**2020**
Gas/Water/Electra	-48	-51
Warmte	-5	-2
Onderhoud (lift)	-9	-13
Schoonmaak	-58	-47
Administratie	-1	-1
Onderhoud binnentuin	-3	-2
Overige	-8	-9
	-132	**-125**

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Lonen en salarissen	-205	-195
Sociale lasten	-31	-32
Pensioenlasten	-28	-34
sub-totaal	-264	-261
Doorbelaste kosten	-281	-304
Totaal loon- en overige kosten	**-545**	**-565**

Lonen en salarissen	2021	2020
Lonen en salarissen	-572	-543
Sociale lasten	-87	-88
Pensioenlasten	-77	-96
Totaal	-736	-727

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-264	-261
Lasten onderhoudsactiviteiten	-221	-223
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-21	-21
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-8	-8
Overige organisatiekosten	-184	-177
Leefbaarheid	-38	-37
Totaal	-736	-727

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2021 11 werknemers in dienst (2020: 12), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 9,62 (2020: 9,69).

Overige bedrijfskosten

Overige bedrijfskosten	**2021**	**2020**
Overige personeelskosten	-51	-36
Opleidingskosten	-38	-18
Autokosten	-5	-4
Werkkostenregeling	-11	-13
Contributies en abonnementen	-5	-13
Kantoorbenodigdheden	-10	-5
Porti en telefoon	-19	-17
Communicatie	-61	0
Overige kantoorkosten	-20	-29
Huisvestingskosten	-18	-56
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-21	-59
Automatisering	-173	-43
Totaal	-432	-293

De bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021	**2020**
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-177	-103
Lasten onderhoudsactiviteiten	-136	-91
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-9	-9
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-4	-3
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-90	-72
Leefbaarheid	-16	-15
Totaal	-432	-293

De automatiseringskosten zijn m.i.v. van boekjaar 2020 toegerekend aan de specifieke jaarrekening posten, alleen de algemene automatiseringskosten zijn in de functionele verdeling meegenomen.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	**2020**
Dagelijkse onderhoud	-498	-479
Mutatie onderhoud	-136	-127
Planmatig onderhoud	-1.297	-1.113
Doorbelaste loon- en overig kosten	-357	-328
	-2.288	**-2.047**

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Overige algemene kosten	-5	-5
Administratie VVE's	-28	-27
Belastingen	-992	-957
Verhuurderheffing	-1.530	-1.541
Verzekeringen	-85	-79
Heffing Autoriteit Wonen	-5	-8
Bijdrage huurcommissie	-4	-4
Contributie Aedes	-13	-12
	-2.662	-2.633

30. t/m 32. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

In 2021 en 2020 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

33. t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862	2.882
Verkoopkosten	-80	-69
Doorbelaste loon- en overige kosten	-12	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.991	-1.860
	1.779	942

	2021	2020
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	1.779	850
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)	-	92
	1.779	942

Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	**2021**	**2020**
Verkoopopbrengst	3.862	2.610
Af: Verkoopkosten	-92	-74
Boekwaarde(marktwaarde)	-1.991	-1686
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.779	850

(2021: 17 woningen 2020: 12 woningen)

Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)	**2021**	**2020**
Verkoopopbrengst	0	272
Af: Verkoopkosten	0	-6
Boekwaarde	0	-174
Resultaat in winst- en verliesrekening	0	92

(2021: 0 woning 2020: 1 woningen)

36. t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	492	-1.004
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.864	-530
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-4	-86
	33.352	-1.620

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Voorziening onrendabel 27 app de Overbrugging	543	-954
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-51	-50
	492	-1.004

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	32.767	-557
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	97	27
	32.864	-530

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2021	2020
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	4.342	2.142
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-4.346	-2.228
	-4	-86

39. OVERIGE ACTIVITEITEN

In 2020 en 2019 waren er geen overige activiteiten.

40. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2021	2020
Doorbelaste lonen en salarissen	-184	-177
Doorbelaste overige kosten	-88	-72
Volkshuisvestelijke bijdrage	-769	0
Treasury	-24	-20
Controller	-18	-24
Accountantskosten	-40	-67
Automatisering	-2	-10
Extern advies en dienstverlening	-18	-21
Visitatie	-30	0
Bestuur en Toezichtskosten	-53	-45
Totaal overige organisatiekosten	-1.226	-436

De volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 komt voort uit de leningenruil inzake de Vestiadeal.

41. LEEFBAARHEID

	2021	2020
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-24	-41
Doorbelasten loon- en overige kosten	-54	-53
Totaal	-78	-94

42. T/M 43. FINANCËLE BATEN EN LASTEN

	2021	2020
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.338	-2.286
	-2.338	-2.286

andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Rente liquide middelen	-	-
Geactiveerde rente projecten	-	-
Totaal	-	-

rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.246	-2.246
Provisie en kosten betalingsverkeer	-14	-9
Rentelasten belastingdienst	-12	-12
Obligoheffing	-45	-
Disagio wsw	-21	-19
	-2.338	-2.286

44. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	-685	-866
Belasting vorige boekjaren	-39	31
Mutatie latente belastingen	103	77
Totale belastinglast/-bate	-621	-758

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

(in duizenden euro's)		**2021**
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		36.526
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijving activa tdv exploitatie	-6	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3.862	
Verkoopkosten in fiscaal verkoopresultaat	85	
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	1.646	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.991	
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-492	
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-34	
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	33	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.864	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	4	
Correctie inzake Vestialening	384	
Disagio	5	
		-33.110
Fiscaal resultaat		3.416
Niet verrekenbare rentelasten		1.069
Investeringsregelingen		-5
Gemengde kosten		5
Dotatie HIR		-1.646
Fiscale winst		2.839
Verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		2.839
Acute belastingen boekjaar (15% over € 245.000/ 25% over het meerdere)		**685**

De effectieve belastingdruk bedraagt 1,87 % van het resultaat voor belastingen (2020 49,2%). Het verschil met het nominale tarief van 25% is te verklaren uit de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

Latente belastingen
De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:
(in duizenden euro's)

	2021	2020
Agio/disagio leningen	-1	1
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	8	-78
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	96	-
	103	-77

Naar DAEB en Niet DAEB gescheiden resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Toelichting op de aard van de Niet-DAEB Activiteiten

Woonstichting Langedijk bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	2021	2020
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	4	4
parkeervoorzieningen in exploitatie	79	80
	83	84

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(in duizenden euro's)	2021	2021	2021		2020	2020	2020
Bedrijfsopbrengsten							
24. Huuropbrengsten	10.411	99	10.510		10.379	97	10.476
25. Opbrengsten servicecontracten	153	1	154		148	1	149
26. Lasten servicecontracten	-131	-1	-132		-124	-1	-125
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-538	-7	-545		-558	-7	-565
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.279	-9	-2.288		-2.042	-5	-2.047
29. Overige directe operationele lasten expl.	-2.629	-33	-2.662		-2.600	-33	-2.633
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.987**	**50**	**5.037**		**5.203**	**52**	**5.255**
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-		-	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-		-	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-		-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-		-	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862	-	3.862		2.610	272	2.882
34. Toegerekende organisatiekosten	-92	-	-92		-80	-	-80
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.991	-	-1.991		-1.691	-169	-1.860
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	1.779	-	1.779		839	103	942
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	491	1	492		-1.006	2	-1.004
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	32.767	97	32.864		-557	27	-530
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.							
Verkocht onder voorwaarden	133	-137	-4		-68	-18	-86
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.391	-39	33.352		-1.631	11	-1.620
39. Overige activiteiten	-	-	-		-	-	-
40. Overige organisatiekosten	-1.211	-15	-1.226		-430	-6	-436
41. Leefbaarheid	-77	-1	-78		-93	-1	-94
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-		-	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.309	-29	-2.338		-2.257	-29	-2.286
Saldo financiële baten en lasten	-2.309	-29	-2.338		-2.257	-29	-2.286
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	***36.560***	***-34***	***36.526***		***1.631***	***130***	***1.761***
45. Belastingen	-613	-8	-621		-748	-10	-758
Resultaat na belastingen	**35.947**	**-42**	**35.905**		**883**	**120**	**1.003**

(in duizenden euro's)	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021		DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Huur	10.423	99	10.522		10.316	97	10.413
Vergoedingen	159	-	159		76	-	76
Overige bedrijfsontvangsten	9	-	9		31	-	31
Rente ontvangsten	-12	-	-12		-	-	-
Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten	10.579	99	10.678		10.423	97	10.520
Personeelsuitgaven	-740	-7	-747		-700	-7	-707
Onderhoudsuitgaven	-1.694	-9	-1.703		-1.626	-5	-1.631
Overige bedrijfsuitgaven	-1.947	-49	-1.996		-1.869	-39	-1.908
Rente uitgaven	-2.249	-29	-2.278		-2.264	-29	-2.293
Sectorspecifieke heffing	-54	-	-54		-	-	-
Verhuurdersheffing	-1.530	-	-1.530		-1.541	-	-1.541
Leefbaarheid	-19	-1	-20		-29	-1	-30
Vennootschapsbelasting	-950	-	-950		-987	-	-987
Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten	-9.184	-94	-9.278		-9.016	-81	-9.097
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.395	5	1.400		1.407	16	1.423
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Verkoopontvangst bestaande huur	3.575	-	3.575		2.048	-	2.048
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	-272	272	-		502	272	774
Verkoop grondpositie	-	-	-		-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-		-	-	-
MVA ingaande kasstroom	3.303	272	3.575		2.550	272	2.822
Nieuwbouw huur	-2.776	-	-2.776		-111	-	-111
Woningverbeteringen	-274	-	-274		-333	-	-333
Aankoop (VOV)	-541	-169	-710		-874	-169	-1.043
Aankoop grond	-		-		-76	-	-
Aankoop verhuur	-	-	-		-323	-	-323
Investeringen overige	-20	-	-20		-243	-	-243
MVA uitgaande kasstroom	-3.611	-169	-3.780		-1.960	-169	-2.129
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-308	103	-205		590	103	693
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.495	-	3.495		1.250	-	1.250
Aflossing van langlopende schulden	-1.853	-	-1.853		-239	-	-239
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.642	-	1.642		1.011	-	1.011
Mutatie geldmiddelen	2.729	108	2.837		3.008	119	3.127

Overige informatie

Werknemers
Gedurende het jaar 2021 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 9,62 werknemers in dienst (2020: 9,69). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen o.b.v. WNT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse C.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Woonstichting Langedijk is € 123.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen
De bezoldinging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2021 is als volgt:

		T.I.M. van Ruiten
1	Functie (functienaam)	Bestuurder
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-15
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4	(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.327
7	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.932
8	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**111.260**
9	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	123.000
	Vergelijkende cijfers 2020	
1	(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.277
4	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.682
5	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**108.959**
6	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	118.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

		P.J.L.G. Kerkvliet		A.M. van Grinsven		J. Sinnige
1	Functie (functienaam)	Voorzitter RvT		Lid RvT		Lid RvT
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-sep-16		1-jul-13		14-sep-16
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden		30-jun-21		heden
4	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**10.200**		**3.413**		**6.825**
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.450		6.099		12.300
	Vergelijkende cijfers 2020					
1	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**8.650**		**5.775**		**5.775**
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.700		11.800		11.800
		A. de Graaf		**A. Nauta**		
1	Functie (functienaam)	Lid RvT		Lid RvT		
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jul-17		1-jul-21		
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden		heden		
4	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**6.825**		**3.413**		
5	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.300		6.201		
	Vergelijkende cijfers 2020					
1	Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**5.775**		**0**		
2	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800		0		
	Toelichting					
	De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woonstichting Langedijk ingedeeld in Klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 123.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.450 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.300. Deze maxima worden niet overschreden.					

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

2021		**Verstegen Accountants en Adviseurs**	**Totaal 2021**
controle jaarrekening		36.684	36.684
overige controlekosten		3.340	3.340
Fiscale advieskosten	-	-	-
andere niet controle opdrachten		-	-
	-	**40.024**	40.024

2020	**BDO Audit & Assurance BV**	**Verstegen Accountants en Adviseurs**	**Totaal 2020**
controle jaarrekening	4.471	46.827	51.298
overige controlekosten	16.840	3.340	20.180
Fiscale advieskosten	-	-	-
andere niet controle opdrachten	1.690	-	1.690
	23.001	**50.167**	73.168

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 23 mei 2022.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 mei 2022.

Dhr. P.J.L.G. Kerkvliet
Voorzitter

Mevr. A. Nauta
Lid

Dhr. A. de Graaf
Lid

Mevr. J. Sinnige
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woonstichting Langedijk zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk

VERSTEGEN
accountants en adviseurs

Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Nr.: 813

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Langedijk

controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude 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 Langedijk 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 Langedijk zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 11-14]. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controle-werkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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 genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteits-veronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Dordrecht, 23 mei 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA