

JAARVERSLAG 2021

Groen Wonen Vlist



-  Algemeen
-  Verslag van de Raad van Commissarissen
-  Bestuursverslag
-  Organisatie



Inhoudsopgave

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Hoofdstuk 1. Algemeen	4
Hoofdstuk 2. Verslag van de Raad van Commissarissen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18
Hoofdstuk 3. Bestuursverslag	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	30
3.5 Duurzaamheid	35
3.6 Nieuwbouw	36
3.7 Strategisch voorraadbeleid	38
3.8 Leefbaarheid	39
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	40
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	41
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	42
3.12 Aedes Benchmark	43
3.12 Financiën	46
Hoofdstuk 4. Organisatie	58
4.1 Missie en profiel	59
4.2 Governancecode	60
4.3 Stakeholders	61
4.4 Bestuur	62
4.5 De vereniging	64
4.6 Werkorganisatie	65
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	66



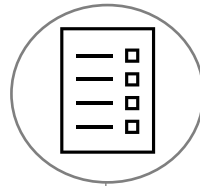
Hoofdstuk 1: Algemeen

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



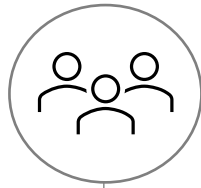
Jaarverslag 2021

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	Gemeente Krimpenerwaard
Adres	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Bereikbaarheid	Telefoonnummer: 0182 502100 E-mailadres: info@groenwonenvlist.nl
Datum laatste statutenwijziging	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit	Akte d.d. 1 februari 1995
Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken	V 46.40.83
RSIN	003440126
AW	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister	Nummer 29012831
Datum van oprichting	3 november 1947



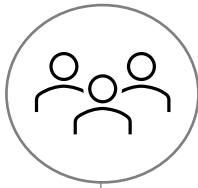
Hoofdstuk 2: Verslag van de Raad van Commissarissen

**Jaarverslag 2021**

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie**Inhoudsopgave

2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021****2.1 Algemeen**

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Tevens vervult zij de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- De kwaliteit van de dienstverlening;
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- Het doen van (des)investeringen;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

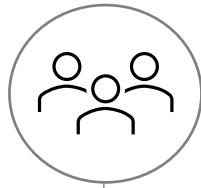
De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governancestructuur van de vereniging;
- Het goedkeuren van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur;
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging;
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021****2.1 Algemeen**

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2021 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021****2.2 Taak en werkwijze**

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante interne- en externe ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

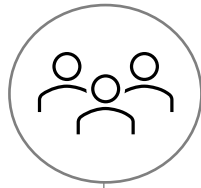
- Er is negen keer regulier vergaderd met het bestuur;
- Enkele keren extra overleg i.v.m.de selectieprocedure vacature directeur-bestuurder;
- Ook is er in kleiner verband, bijvoorbeeld rond projecten, overleg gevoerd;
- De voorzitter heeft 2-wekelijks afstemming gehad met de bestuurder;
- Er is twee keer overleg gevoerd met de huurdersvereniging;
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie.
- De huurderscommissaris heeft gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging;
- Er is overleg geweest met de Wethouder Wonen;
- Er zijn meerdere opleidingsvarianten gevolgd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2020;
- De begroting 2022 en de meerjarenbegroting;
- De financiële meerjarenprognose met scenario's;
- Het bestuurlijk jaarplan 2022;
- De door de accountant uitgevoerde controles;
- De 4-maandelijkse managementrapportages;
- Investeringsbesluit Frans Halsstraat te Stolwijk.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- Zelfevaluatie onder begeleiding van externe deskundige van Atrive;
- De controleopdracht aan de accountant;
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B;
- Herbenoeming mevr. Christine van Straaten als lid van Raad van Commissarissen;
- Benoeming m.i.v. 1 juni 2021 van de heer Gerwin Kamps als directeur-bestuurder.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

2.2 Taak en werkwijze

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De voortgang van de diverse projecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid;
- De jaarlijkse huurverhoging, bevrozing in dit geval;
- Verdere digitalisering van de werkprocessen en het archief via Klantvenster;
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn;
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage; de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen;
- Bewonersparticipatie;
- Samenwerking met de huurdersvereniging;
- Personele zaken in de organisatie;
- De beëindiging van de beheerovereenkomst met Woningbouwstichting Samenwerking (WBSS) Ouderkerk aan de IJssel.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.



Jaarverslag 2021

2.3 Deskundigheid en samenstelling

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

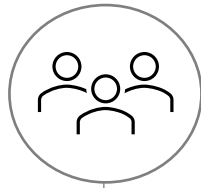
De Raad van Commissarissen bestond eind 2021 uit 3 leden.

In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. In 2021 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden, onder begeleiding van een externe deskundige. De Raad heeft een aantal keer de VTW kaartjes gebruikt om aan de hand hiervan onderwerpen met elkaar te bespreken. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2021					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie / Nevenfunctie	Jaar van aantreden / aftreden	Her-kiesbaar
Dhr. Drs. J.W.M. Kulik	1970	Voorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Afdelingsmanager Economie gemeente Den Haag Voorzitter Goudse Sierduiven Club 	2016 /2024	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid / Vicevoorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf 	2017/2025	Nee
Mevr. Drs. P.G. Tanja*	1967	Lid	<ul style="list-style-type: none"> Hoofd Vastgoed ai. gemeente Rotterdam / hoofd bedrijfsvoering Vastgoed gemeente Rotterdam Bestuurslid Sportstichting Strijen 	2020/2024	Ja

* Huurderscommissaris

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dien hoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2021 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2021 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend.

Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.



Jaarverslag 2021

2.5 Honorering Raad van Commissarissen

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

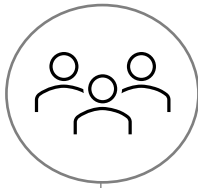
De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2021 €12.950,- en voor een lid €8.650,-.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal 5 PE punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij voortschrijdend in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen. De commissarissen hebben in 2021 voldoende punten behaald. De bestuurder heeft meer dan voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2021
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	7
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	28
Mevr. drs. P.G. Tanja	22
Dhr. G. Kamps	67

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

2.7 Werkgeversrol

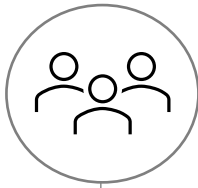
De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2021 met de heer G.W.H. Kamps een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedroeg voor de heer Kamps over 2021 als volgt:

Beloning over het jaar:	€55.731,-
Pensioenbijdrage werkgever:	€8.367,-

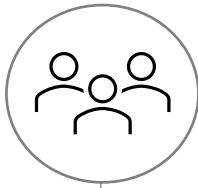
Aan de heer Kamps is een bedrijfsauto verstrekt. Er werden verder geen vaste- en/of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

Voor de periode 1 januari tot 1 juni is de heer B.G.M. Gruijters benoemd geweest als interim directeur-bestuurder. De heer Gruijters heeft een interim-overeenkomst voor gemiddeld 28 uur per week met een uurtarief van €125,00 inclusief reis- en verblijfskosten, exclusief 21% BTW.

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties is besproken, alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen, waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021****2.9 Afsluiting**

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2021 was een bijzonder jaar in verband met Covid-19, de komst van de nieuwe directeur-bestuurder en het afstoten van het beheer voor WBSS Ouderkerk aan de IJssel. De medewerkers hebben in deze bijzondere situatie het werk goed voortgezet; waarbij zij steeds oog hebben gehad voor onze huurders.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

2.10 Goedkeuring jaarverslag

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening op 14 juni 2022 vastgesteld.

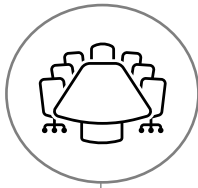
.....
De heer drs. J.W.M. Kulik
(voorzitter)

.....
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten
– De Vries MRE
(vice-voorzitter)

.....
Mevrouw drs. P. Tanja



Hoofdstuk 3: Bestuursverslag



Jaarverslag 2021

3. Bestuursverslag

1. Algemeen

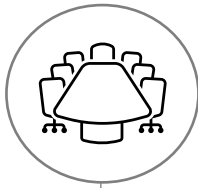
2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Inhoudsopgave

3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	30
3.5 Duurzaamheid	35
3.6 Nieuwbouw	36
3.7 Strategisch voorraadbeleid	38
3.8 Leefbaarheid	39
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	40
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	41
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	42
3.12 Aedes Benchmark	43
3.12 Financiën	46



Jaarverslag 2021

3.1 Inleiding

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Coronacrisis

Op het moment dat dit jaarverslag afgerond wordt, is Nederland langzaam aan het wennen te leven met het rondgaande coronavirus dat de hele samenleving en de economie niet onberoerd laat. In 2021 hebben we hier als organisatie ook op moeten anticiperen en reageren. We hebben hierbij gekozen voor de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. Onze werkzaamheden hebben nagenoeg geen vertraging opgelopen.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn voldoende en goed gespreid. Het onroerend goed is courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom te beperken. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

Groen Wonen Vlist in 2021

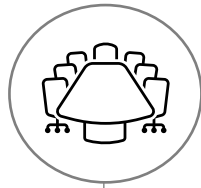
Groen Wonen Vlist is met een viertal andere corporaties werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De samenwerking met hen, met de gemeente en Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist is goed. Wij concentreren onze werkzaamheden van oudsher in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Daar is Groen Wonen Vlist de enige sociale verhuurder. Wij realiseren ons dat we binnen ons werkgebied de belangrijke taak hebben om mensen met een laag inkomen (tot €43.000,-) en andere doelgroepen die moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, te helpen aan een kwalitatief goede woning met een betaalbare huurprijs, zodat zij prettig en betaalbaar kunnen wonen. Deze taak pakken we op met veel betrokkenheid en aandacht voor de huurders en woningzoekenden. Dit is niet altijd makkelijk, door de druk van het aantal bewoners die hierin van ons afhankelijk zijn.

We vinden het ook belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daar zijn we in 2021 wederom in geslaagd met goede scores in de Aedes benchmark.

Per 1 juni is er een nieuwe directeur-bestuurder aangetreden, Gerwin Kamps. Benno Gruijters heeft deze rol interim vervuld in het eerste half jaar van 2021.

Het hele jaar hebben wij het grootste deel van beheertaken van WBSS Ouderkerk aan den IJssel door Groen Wonen Vlist uitgevoerd. Per 1 januari 2022 zijn deze beheertaken overgedragen aan Qua Wonen aangezien WBSS ervoor gekozen heeft met hen een fusie aan te gaan.

Ondanks de niet altijd makkelijke omstandigheden vanwege COVID-19, de komst van een nieuwe directeur-bestuurder en de overdracht van het beheer van WBSS heeft het team van Groen Wonen Vlist, maar ook Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist laten zien te beschikken over veerkracht en flexibiliteit. Daarvoor via deze weg de welgemeende complimenten.



Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Toewijzingseisen

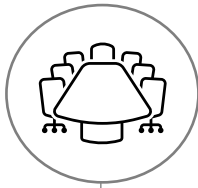
De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van €752,33 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
minimaal 80% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 40.024,-	Inkomen € 40.024 t/m € 44.655,-	Inkomen > € 44.655,-

Wij hebben er vanuit onze kerntaak voor gekozen om vrijgekomen woningen vrijwel uitsluitend aan de primaire doelgroep toe te wijzen. Vanaf 1 juli 2015 t/m 1 januari 2021 mocht er gebruik gemaakt worden van een tijdelijke maatregel om de middeninkomens te huisvesten. In 2021 is deze zogenoemde 80-10-10-regeling met bestaande, geïndexeerde, grenzen verlengd. De secundaire doelgroep kan gehuisvest worden onder de meer bekende 10% Europeanorm. Totaal moet tenminste 80% van de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In onderstaande tabellen staan de toewijzingsgegevens in aantallen en percentages.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
Januari t/m december 2021		
≤ € 40.024,-	58	96,66%
> € 40.024,- en ≤ € 44.655,-	1	1,67%
> € 44.655,-	1	1,67%
Totaal	60	100,00%

In 2021 heeft Groen Wonen Vlist 60 woningen toegewezen. 2 woningen, het betreft beide senioren appartementen, zijn niet toegewezen aan de primaire doelgroep. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist ruim aan de norm die door de minister is gesteld.



Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

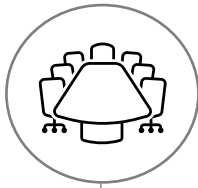
4. Organisatie

Toewijzing per doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 60 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met € 442,46	Huurprijs van € 442,47 tot en met € 633,25	Huurprijs vanaf € 633,26
< AOW-leeftijd	≤ € 23.725,-	5	10	0
	> € 23.725,-	0	2	3
>= AOW-leeftijd	≤ € 23.650,-	0	2	0
	> € 23.650,-	1	4	2
Totaal		6	18	5

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met € 442,46	Huurprijs van € 442,47 tot en met € 633,25	Huurprijs vanaf € 633,26
< AOW-leeftijd	≤ € 32.200,-	0	5	0
	> € 32.200,-	0	0	2
≥ AOW-leeftijd	≤ € 32.075,-	2	3	0
	> € 32.075,-	1	1	4
Totaal		3	9	6



Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met € 442,46	Huurprijs van € 442,47 tot en met € 678,66	Huurprijs vanaf € 678,67
< 65 jaar	≤ € 32.200,-	0	13	0
	> € 32.200,-	0	0	0
≥ 65 jaar	≤ € 32.075,-	0	0	0
	> € 32.075,-	0	0	0
Totaal	13	0	13	0

De in de tabel gehanteerde grenzen, €442,46 en €633,25 / €678,66 zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor grotere meerpersoonshuishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen tot de genoemde inkomensgrenzen alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website www.wonenidekrimpenerwaard.nl. De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

Verhuringen 2021, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	26
Vlist	1
Stolwijk	33
Totaal	60

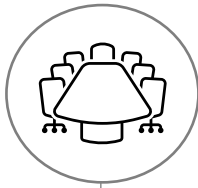
Er staan rond de 10.780 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2021 hebben 2.976 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan ongeveer 540 huishoudens uit Haastrecht, 560 huishoudens uit Stolwijk en 55 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel (ongeveer 20%) van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken. Dit jaar is daar een actie voor in gang gezet – Wees slim schrijf je in. (Bron: wonenidekrimpenerwaard.nl)

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



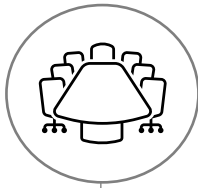
Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

Verhuringen

Verhuringen naar doelgroep 2021	
Doelgroep	Aantal
Starters	12
Senioren 65+	11
Doorstromers	18
Urgentiekandidaten	17
Statushouders	2
Totaal	60

Herkomst nieuwe huurder 2021	
Plaats	Aantal
Haastrecht	14
Stolwijk	21
Vlist	0
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	8
Gouda	5
Overig	12
Totaal	60



Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Leegstanden

Leegstand in dagen					
Reden van leegstand	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatieonderhoud	1182	764	948	882	1252
Verhuur	541	367	176	297	210
Verkoop	0	236	326	0	492
Project	205	562	234	503	522
Sloop	7309	2182	2707	43	25
Totaal	9237	4111	4391	1725	2501

Het bedrag voor huurderiving in het jaar 2021 bedraagt €140.271,-. De meeste leegstand ontstaat bij:

- Mutaties, wanneer de keuken, de badkamer en het toilet vervangen moeten worden. Dit komt regelmatig voor.
- Leegstaande woningen i.v.m. sloop.

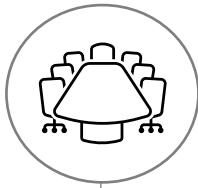
Huisvesten bijzondere doelgroepen

Conform het regionale convenant dat gemeentes afgesloten hebben, woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest. Zoals afgesproken hebben wij dit jaar 3 woningen beschikbaar gesteld. Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen.

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2021 bestond uit 80 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. De taakstelling is behaald, er zijn zelfs meer personen gehuisvest. Deze extra gehuisveste personen tellen mee voor het komende jaar. Er zijn 14 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor zijn 3 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Daarnaast is aantal personen middels gezinshereniging gehuisvest.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning. De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden. Door de corona maatregelen was het dit jaar moeilijk om alle statushouders te huisvesten. Bijvoorbeeld: gezinsherenigingen werden vertraagd, kandidaten konden niet met het openbaar vervoer reizen, AZC was gesloten. Het behalen van de taakstelling was dit jaar een prestatie en is alleen gelukt door inzet en goede samenwerking van de betrokken medewerkers van de diverse instanties.



Jaarverslag 2021

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Huurverhoging

Voor het jaar 2021 zijn de huren bevroren en is er geen jaarlijkse inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Compensatie voor de verhuurders vindt plaats via een verlaging van de verhuurderheffing.

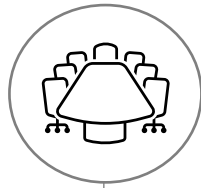
In 2021 was de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen van toepassing. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. 52 huurders hebben hier gebruik van kunnen maken.

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2021 0,74% van de bruto jaarhuur (2020 0,67%). Er waren 12 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betrof het een bedrag van ca. €22.627,-. Er zijn 2 ontruimingën geweest. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt.

Woonfraude

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.



Jaarverslag 2021

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Woningvoorraad

Per 31 december 2021 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit 1030 woningen. De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2021 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2021
< 1950	6
1951 t/m 1975	606
1976 t/m 2000	264
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
Totaal	1030

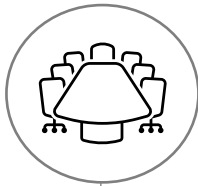
Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2021
Eengezinswoning	729
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	45
Etagewoning met lift	178
Totaal	1030

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

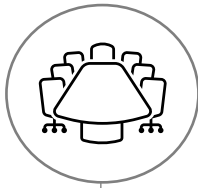
4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2021
Tot € 442,46	179
Van €442,46 tot €752,33	850
Groter dan €752,33	1
Totaal	1030

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Onderhoudsbeleid

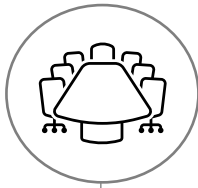
In 2021 hebben wij voor €459.267,- (inclusief €62.737,- betreft het onderhoudsdeel van de VvE-bijdragen) aan planmatig onderhoud uitgevoerd en €1.083.703,- aan niet-planmatig onderhoud.

Hiermee zijn we in totaliteit binnen de begroting gebleven.

Planmatig onderhoud geeft een onderschrijding van ca. €2.164.000,-, zie verdere uitleg op pagina 32.

Niet planmatig onderhoud geeft een overschrijding van ruim € 106.000,-. Deze overschrijding wordt verderop in het verslag verklaard.

Per verhuureenheid is aan onderhoud €1.565,- besteed, dit is inclusief €133,- toegerekende organisatiekosten.



Jaarverslag 2021

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

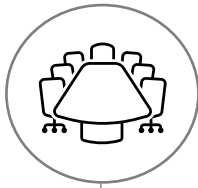
2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Overzicht onderhoudskosten voor het jaar 2021 in euro's (€)

Soort kosten	Werkelijk	Begroot	Verschil	Kosten per Vhe
Planmatig onderhoud				
Planmatig t.l.v. exploitatie	280.065	2.409.000	2.128.935	260
Planmatig onderhoud	197.144	415.000	217.856	183
Planmatig odh deel verbetering projecten	82.921	1.994.000	1.911.079	77
Planmatig via VvE bijdrage	62.737	64.000	1.263	58
Planmatig contracten	116.465	150.000	33.535	108
Totaal planmatig	459.267	2.623.000	2.163.733	426
Niet planmatig (t.l.v. exploitatie)				
Reparatieverzoeken	186.081	184.000	-2.081	173
Mutatieonderhoud	467.410	472.000	4.590	434
Dynamisch onderhoud	430.212	321.000	-109.212	399
Totaal niet planmatig	1.083.703	977.000	-106.703	1.006
Duurzaamheid				
toegerekende organisatiekosten	142.546	127.000	-15.546	133
Totaal onderhoudskosten t.l.v. exploitatie	1.685.516	3.727.000	2.041.484	1.565



Jaarverslag 2021

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Planmatig- en contractonderhoud

Aan planmatig onderhoud (t.l.v. de exploitatie) is in 2021 €2.164.000,- minder uitgegeven dan begroot. Een belangrijk deel van deze onderschrijding wordt veroorzaakt door vertraging verbeterproject Esdoornstraat (€1.912.000,-), niet voorziene gebeurtenissen, en aanbestedingsvoordelen op een aantal posten. Verder zijn er een aantal werken doorgeschoven t.w. ophogen achterpaden Agterpoort (€65.000,-), rookmelders aanbrengen (€47.000,-), cv- en rookgasafvoeren complex Grasakker (€75.000,-) en schoonmaak dakgoten (€29.000,-).

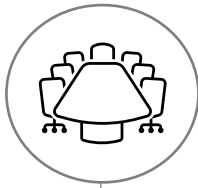
Verklaring planmatig en contractonderhoud

Betreft	Resultaat
Resultaat t.o.v. begroting	2.164.000
Doorlopende werken	216.000
Resultaat op uitgevoerde werken	36.000
Verbeterproject; minder uitgegeven t.l.v. onderhoud	1.912.000
Totaal	2.164.000

Een aantal werkzaamheden zijn in 2021 niet uitgevoerd; deze zijn in de begroting van 2022 meegenomen.

Overlopend planmatig onderhoud van 2021 naar 2022

Omschrijving werken	Begroot 2021	Prognose kosten 2022
Schoonmaken dakgoot	29.000	29.000
Cv individueel vervangen ketels >17 jr	85.000	68.000
Totaal	114.000	97.000



Jaarverslag 2021

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Contractonderhoud

Het contractonderhoud is met €116.465,- binnen de begroting van €150.000,- gebleven. Het verschil (€33.535,-) is als volgt te verklaren.

- | | |
|---|-----------|
| • Doorschuiven schoonmaak dakgoten | €29.000,- |
| • Op vaste posten uit de begroting zijn geen of lagere kosten geboekt | €4.535,- |

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatie-onderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud. De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2021 bedragen €1.083.703,-. Ten opzichte van de begroting is er een negatief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van €106.703,-. Dit heeft vooral te maken met de hogere uitgaven voor dynamisch onderhoud a. € 430.212,-

Reparatieverzoeken

In totaal hebben we 1084 meldingen geregistreerd. Dat zijn 10 meldingen meer dan in 2020.

Mutatieonderhoud

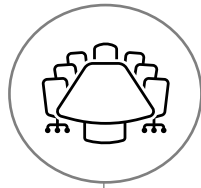
In de begroting voor 2021 is rekening gehouden met 58 mutaties. In 2021 zijn 56 woningen gemuteerd. Er is uitgegaan dat van de 58 woningen er 12 geheel gerenoveerd moesten worden. In de praktijk waren dit er 13 met een (in het hoogste segment) gemiddelde kostprijs van €27.257,-.

De gemiddelde kosten voor het herstellen van een mutatiewoning waren conform de begroting 2021 geprognotiseerd op €7.951,-. De daadwerkelijk kosten per woning bedragen € 8.347,-.

De overschrijding van het budget wordt dus veroorzaakt door het hogere aantal (dure) mutaties.

Dynamisch onderhoud

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op verzoek van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is. Het dynamisch onderhoud is geheel in 2021 afgerond en opgeleverd. Er is ruim €109.000,- meer uit gegeven dan begroot. Deze overschrijding is voorzien bij de opdracht welke begin 2021 is verstrekt omdat er meer keukens badkamers en toiletten zijn uitgevoerd dan begroot.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Verbeteringen

In het jaar 2021 stond de start uitvoering van het project Esdoornstraat in de planning. Van deze projectkosten was 70% (€1.912.000,-) meegenomen in het planmatig onderhoud, ten laste van het jaarresultaat. De overige 30% wordt geactiveerd op het betreffende complex, dit zijn voornamelijk kosten voor het na-isoleren van de woningen.

Door het uitblijven van de vergunning van de Natuurwet is de start uitvoering van dit project verschoven naar 2022. In 2021 is de bouwvoorbereiding in bouwteamverband met fa Hagemans VGO opgestart. Conform de uitgangspunten is samen een scenario uitgewerkt dat voldoet aan de door Groen Wonen Vlist vooraf gestelde kwaliteitseisen.

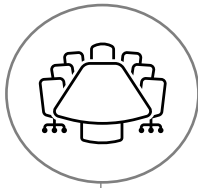
De belangrijkste pijler daarbij is het behalen van energielabel A na uitvoering. Dit wordt met het huidige plan voor alle woningen gerealiseerd. Daarmee wordt energie bespaard, dat is goed voor het milieu, maar ook voor de besparing op de totale woonlasten voor onze huurders.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.5 Duurzaamheid

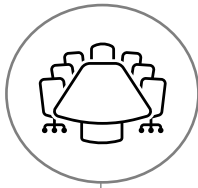
Investerings duurzaamheid in €		
Betreft	Kosten	Begroot
Aanbrengen zonnepanelen	25.321	286.000
Isolerende maatregelen	20.992	20.000
Totaal	46.313	306.000

Aanbrengen zonnepanelen

Er zijn 8 woningen uit de voorraad waarbij we zonnepanelen aan de huurder hebben aangeboden en geïnstalleerd. Bij de uitvoering van het verduurzamingsproject 60 woningen Esdoornstraat bieden we gelijktijdig met het isolatiepakket zonnepanelen aan. Doordat dit project vertraging heeft opgelopen verschuift ook deze geplande investering van ca. €195.000,- door naar 2022. Daarnaast waren 45 woningen begroot dus dat verklaart de onderschrijving.

Isoleren vloer en/of kruipruimte

Dit betreft 108 woningen in Stolwijk. De nog uit te voeren werkzaamheden aan enkele woningen zijn i.v.m. COVID-19 en de hoge grondwaterstanden in overleg met de bewoners en uitvoerende partij doorgeschoven van 2020 naar mei 2021. De werkzaamheden zijn afgerond en het werk is ook financieel afgerond.



Jaarverslag 2021

3.6 Nieuwbouw

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Binnen Groen Wonen Vlist zijn er momenteel 3 nieuwbouwprojecten in voorbereiding. In onderstaande tabel de verwachte investeringen.

Investeringen projecten 2022 in €	Aantal woningen gepland	Prognose stichtingskosten		
		Totaal	Per woning	Gereed
Nieuwbouw				
Hoflaan	24	7.043.300,-	293.450,-	2023
Frans Halsstraat	12	2.761.224,-	230.102,-	2022/2023
Rembrandtlaan	40	9.200.000,-	230.000,-	2023

Herontwikkeling Hoflaan (Stolwijk)

Stand van zaken:

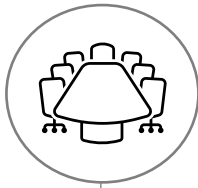
- Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Krimpenerwaard. Er is een bezwaar ingediend door Huurdersbealng HSV (HB HSV), welke is behandeld 17 augustus j.l. bij de Raad van State. Alle bezwaren zijn voorlopig ongegrond verklaard door de Raad van State. HB HSV is een bodemprocedure gestart, de stand van zaken op dit moment is niet bekend.
- De gemeenteraad heeft aangegeven dat er meer koopwoningen in het plan opgenomen moeten worden i.v.m. het exploitatie tekort. Inhoudende dat er 12 i.p.v. 8 koopappartementen worden ontwikkeld.
- De aanbestedingsstukken van 3 ontwikkelende aannemers zijn ingediend op 11 februari 2022. Na de beoordeling en overleg heeft de gunningscommissie (bestaande uit Gerwin Kamps, Marjolein Roosen en Peter Hoogervorst) aannemer Plegt-Vos gekozen. De presentatie, het ontwerp, het plan van aanpak, de stichtingskosten en de bouwtijd kwamen als beste naar voren. De volgende stap is een Samenwerkingsovereenkomst opzetten.
- Ten gevolge van de enorme prijsstijgingen in de woningmarkt (o.a. staal-en houtprijzen en de uurlonen) moeten de bouwkosten van de woningen extra worden geïndexeerd. Zoals nu bekend is het prijspeil in februari 2020 in vergelijking met prognose start van de bouw oktober 2022 ongelofelijk gestegen. Derhalve zijn de stichtingskosten gewijzigd naar €293.450,- inclusief BTW per appartement.
- De start van de bouw is voornamelijk vastgesteld in oktober 2022. De daadwerkelijke start is mede afhankelijk van het bekende bezwaar van HB HSV.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



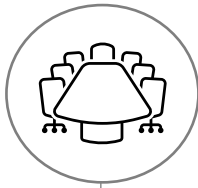
Jaarverslag 2021

3.6 Nieuwbouw

Herontwikkeling Frans Halsstraat en Rembrandtlaan (Stolwijk)

Stand van zaken:

- De aannemingsovereenkomst met Plegt-Vos voor de 12 beneden- en bovenwoningen in de Frans Halsstraat is ondertekend en goedgekeurd door de RvC. Voor de 40 appartementen in de Rembrandtlaan zijn de bouwkosten vastgesteld, er wordt nog onderhandeld over de indexering.
- De omgevingsvergunning voor de 12 beneden- en bovenwoningen in de Frans Halsstraat wordt begin april 2022 aangevraagd, circa 3 maanden later wordt de omgevingsvergunning voor de 40 appartementen in Rembrandtlaan aangevraagd.
- De 5 zittende huurders in de Frans Halsstraat zijn tijdelijk verhuist naar de Rembrandtlaan.
- Planning werkzaamheden Frans Halsstraat:
 - Verwijderen NUTS aansluitingen: eind februari 2022
 - Asbest sanering: maart / april / mei 2022
 - Sloopwerkzaamheden: juni / juni 2022
 - Prognose start bouw: augustus 2022
 - Oplevering: februari 2023
- Planning werkzaamheden 40 appartementen Rembrandtlaan:
 - Nader te bepalen
- De indexering voor de 12 beneden- en bovenwoningen in de Frans Halsstraat zijn meegenomen in de aannemingsovereenkomst, met als uitgangspunt start bouw oktober 2022. Voor de 40 appartementen in de Rembrandtlaan (uitgangspunt start bouw februari 2023) zijn we nog in onderhandeling.
- Na overeenstemming indexering met Plegt-Vos m.b.t. 40 appartementen in de Rembrandtlaan, wordt er een fasedocument opgezet (eind maart).



Jaarverslag 2021

3.7 Strategisch voorraadbeleid

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

In 2019 is het strategisch voorraadbeleid van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Het marktonderzoek wees uit dat er zeer beperkt extra woningen nodig zijn. De markt is echter sterk veranderd de afgelopen jaren en dit betekent dat de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid deels achterhaald zijn. In 2022 zal dan ook, na de gemeenteraadverkiezingen, snel gewerkt worden aan een nieuwe woonvisie en SVB.

De doelgroep gaat meer- en meer uit kleine huishoudens bestaan; 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met het gevoerde overheidsbeleid rond toewijzing. Tweeverdienende gezinnen komen al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Hoewel de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen (slechts 6% verhuist door), ligt het wel in de lijn van het beleid om op de daarvoor geschikte (centrum)locaties seniorenwoningen te ontwikkelen. Behoudens de nieuwbouwlocatie Hoflaan hebben we echter niet veel geschikte locaties voorhanden. In 2022 zullen wij samen met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist kijken of we op deze doorstroming aanvullend beleid kunnen formuleren.

Om het ouder worden in de huidige woningen te faciliteren, nemen wij een deel van de kosten voor kleine aanpassingen voor onze rekening, dit zijn kosten die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling.

Verkoop van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2021 geen woningen verkocht.

Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2021 geen woningen aangekocht.

Sloop van woningen

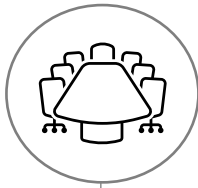
Groen Wonen Vlist heeft in 2021 geen woningen gesloopt.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.8 Leefbaarheid

De leefbaarheid in de kernen waarin wij actief zijn is goed, maar staat wel onder druk. We zien nog wel eens dat er ergernissen zijn, al dan niet terecht, over het woon- en leefgedrag van omwonenden. De verdraagzaamheid is in de afgelopen decennia verminderd. De maatschappij is meer veranderd van een 'wij'- naar een 'ik' cultuur. Dit vergt van ons als corporatie een actieve houding om hierin signalerend en soms ook actief optredend te handelen. Dit kunnen wij niet alleen, wij werken samen met maatschappelijke organisaties in de Krimpenerwaard.

Een van de ergernissen gaat over het onderhouden van tuinen en de achterpaden door andere huurders. Om die reden is Groen Wonen Vlist in 2019 een tuinenproject gestart. Huurders die hun tuin netjes bijhouden krijgen een compliment en huurders die zich niet houden aan de bepalingen die in de algemene huurvoorwaarden staan voor wat betreft het onderhoud aan hun tuin worden aangesproken. Voor wat betreft het onderhoud aan achterpaden proberen we afspraken te maken met de aangrenzende woningen. In 2021 zijn op basis van dit project in diverse straten de tuinen gecontroleerd. In 2021 hebben we ook een aantal achterpaden opgeknapt in Haastrecht, dit in samenwerking met de bewoners. Veel tuinen waren goed op orde en deze huurders hebben een compliment ontvangen. Enkele huurders waarvan de tuin niet op orde was zijn aangesproken en dat heeft in de meeste gevallen geleid tot een verbetering. Dit blijft een actieve houding van ons vragen.

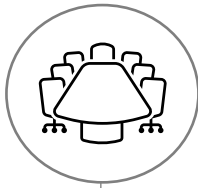
Het komt ook weleens voor, gelukkig niet vaak, dat burens direct overlast van elkaar hebben. Het betreft dan meestal geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of het 's nachts draaien van muziek. Sommige zaken zijn zo opgelost. Andere zaken kunnen jarenlang slepen, wanneer de overlastgever niet meewerkt en de overlast ook niet dusdanig is dat een juridische gang naar de rechter kans maakt. Dit tot frustratie van degene die overlast ervaart.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

Ouderen die alleen wonen lopen een reëel risico op vereenzaming, zeker als ze nooit bewust gebouwd hebben aan een netwerk. Het is een proces van terugval, waarbij signalen van ziekte, vervuiling, alcoholverslaving veel te laat bij zorgverleners terechtkomen. Om die reden werken wij actief samen met de Welzijn Krimpenerwaard die bijvoorbeeld signalerende huisbezoeken aflegt. We faciliteren, daar waar mogelijk, meestal in appartementencomplexen, activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes beschikbaar te stellen. Deze dienstverlening is in 2021 door de coronacrisis bijna niet mogelijk geweest. Zo gauw als het weer mogelijk is pakt Groen Wonen Vlist dit weer op.

Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

De introductie van wijk- en dorpsgerichte werken, samen met onze partners en inwoners van Haastrecht, Stolwijk en Vlist zou een mooie stap voorwaarts zijn. Vanuit een visie werken aan dat wat nodig is voor het dorp en vervolgens zorgen dat de verschillende betrokkenen elkaar dagelijks gaan ontmoeten. Meer communiceren over wat er allemaal gebeurt op het gebied van de leefbaarheid en hoe dit is vormgegeven gaat al zorgen voor een beter gevoel van veiligheid bij de inwoners.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard als goed en constructief. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is. Wel merken we, nog steeds, een knelpunt bij de gemeente qua beschikbare ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van zaken of processen (het probleem van capaciteitsgebrek doet zich in bouw gerelateerde bedrijven nog sterker gelden).

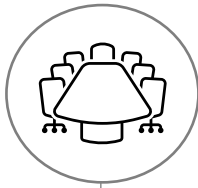
Met de verantwoordelijke wethouder Leon de Wit is bestuurlijk overleg gevoerd, met name over de prestatieafspraken en de nieuwbouwprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan / Frans Halsstraat. In 2021 zijn de prestatieafspraken geëvalueerd; in het algemeen ligt de uitvoering op schema, maar zoals beschreven zijn ook een aantal zaken gedateerd. Een nieuw beleid is snel nodig om de problemen op de woningmarkt en rondom het klimaat gezamenlijk aan te pakken.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vier corporaties samen in federatief verband. Er is regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke woonvisie, de te maken prestatieafspraken, woonruimteverdeling en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen.

De gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Woningbouwstichting Samenwerking (WBSS) Ouderkerk aan de IJssel heeft in 2021 corporaties aangeschreven of deze interesse hebben in een fusie of nadere samenwerking. Hierop heeft een beoordeling plaatsgevonden door de stakeholders. Groen Wonen Vlist heeft in 2021 de beheertaken voor WBSS uitgevoerd.

WBSS heeft besloten om te fuseren met Qua Wonen, daarom is per 1 januari 2022 het beheer overgedragen. Dit heeft een stevige wissel getrokken op de interne organisatie.

Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevertegenwoordiger Aedes is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere het verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

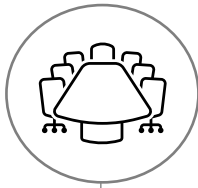
De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een aantal directeuren-netwerken. Dit gaat om het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Zuid-Holland en de kring van Directeur Bestuurders Midden en Kleine Woningcorporaties. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor het verwerven van kennis en contacten en het delen van opgaven en dilemma's.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Regionale klachtencommissie

Er is in 2021 geen zaak bij de Regionale klachtencommissie aanhangig gemaakt.

Huurcommissie

Er is in 2021 een klacht bij de Huurcommissie aanhangig gemaakt. Deze zaak loopt door in 2022.

Huurdersvereniging

Met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV) is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de projecten, de jaarlijkse huurverhoging, de kwaliteit van de dienstverlening, vacature Directeur Bestuurder en empty nest beleid.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat hebben we veelvuldig met HB HSV overlegd over de gewenste invulling qua woningen. Daardoor liggen er nu voorstellen die goed getoetst zijn aan wat de huurders wensen. HB HSV is actief betrokken geweest bij het tripartite proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

Huurders- en ledenbijeenkomsten

In 2021 zijn verschillende huurders- en ledenbijeenkomsten in de afzonderlijke dorpen niet doorgedaan i.v.m. de coronacrisis. In de toekomst hopen we deze weer op te pakken. Een van de speerpunten van beleid van GWV is het inrichten van een dorpsraad per kern.

Bewonersbezoeken

In ouderencomplexen is gestart met koffie-ochtenden met als doel van huurders te horen of ze naar tevredenheid wonen en op welke punten verbetering mogelijk is. Helaas is dit ook gestopt door de coronacrisis. Ook dit wordt weer opgepakt zodra het mogelijk is.

Bewonerscommissie

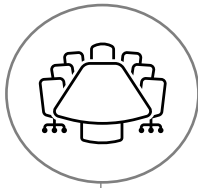
Groen Wonen Vlist heeft één actief functionerende bewonerscommissie. Daarnaast proberen we het contact te onderhouden middels vaste contactpersonen in de appartementencomplexen. Bij verbeterprojecten worden de huurders altijd actief betrokken.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

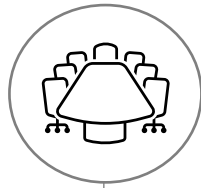
3.12 Aedes Benchmark

Brancheorganisatie Aedes meet ieder jaar de prestaties van woningcorporaties. Alle deelnemende woningcorporaties worden met elkaar vergeleken en verdeeld in klassen. Groen Wonen Vlist doet ook ieder jaar mee aan de benchmark. De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Hoe doen wij het als woningcorporatie op thema's als: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid?

- Huurdersoordeel gaat over de tevredenheid van de huurders bij het betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken
- Bedrijfslasten gaat over de kosten die woningcorporaties maken. Denk bijvoorbeeld aan personeel, kantoor en ICT.
- Duurzaamheid gaat in op de isolatieprestatie, energielabelwaarde en de CO2-uitstoot.
- Onderhoud en verbetering gaat over de kosten en investeringen van woningcorporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid gaat om de maatschappelijke prestatie die een woningcorporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Er zijn per benchmarkonderdeel drie klassen: A, B en C. De corporaties met de beste scores vallen in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporaties met de mindere scores in C.

We zijn erg trots op de resultaten, we doen het goed! De belangrijkste is de A-score die we van onze huurders krijgen, een waardering voor de dagelijkse inzet van alle collega's van Groen Wonen Vlist. Zij doen er alles aan om iedereen een zo goed mogelijk huis en woonomgeving te bieden. Het is fijn dat we, ondanks de coronacrisis, onze inspanningen terugzien in deze mooie score. Tegelijkertijd zien we natuurlijk ook verbeterpunten terug in de resultaten. De uitkomsten worden goed geanalyseerd de komende periode, om te zien waar we nog stappen moeten zetten.



Jaarverslag 2021

3.12 Aedes Benchmark

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Benchmarkresultaten, letters en benchmarkpositie

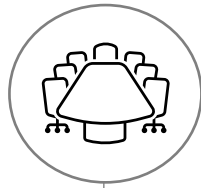
Corporatie Groen Wonen Vlist				
L-nummer L1573				
	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel				
			A	Openbaar
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	8,1	7,7	A	Openbaar
Vertrokken huurders	7,8	7,6	B	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten				
			B	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 858	€ 846	B	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid				
			B	Openbaar
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	204,0 kWh/m ²	205 kWh/m ²	B	Openbaar
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	19,2 kg/m ²	18,6 kg/m ²	B	Openbaar
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	52,1 kWh/m ²	48 kWh/m ²	C	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering				
			A	Openbaar
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde *	€ 2260	€ 2727		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 3020			ABmC
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	75		A	Openbaar
Technische woningkwaliteit (EP2)	204,0 kWh/m ²	205 kWh/m ²		Openbaar
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	197,8			ABmC
Technische woningkwaliteitsindex	103		B	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	7,4	7,0		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			ABmC
Ervaren woningkwaliteitsindex	107		A	Openbaar

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.12 Aedes Benchmark

Benchmarkresultaten, letters en benchmarkpositie				
Corporatie	Groen Wonen Vlist			
L-nummer	L1573			
	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten

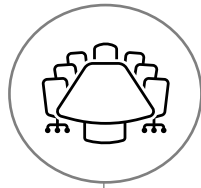
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid				ABmC
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	-0,1 %	0,2%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-1,5 %	-1,3%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	80,0 %	84,5%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			C	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 551	€ 561		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	69,2 %	70,8%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	3,4 %	3,2%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			B	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend toewijzen-grens **	70,0 %	75,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	90,1 %	80,6%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			B	ABmC

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied. Onze externe toezichhouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2021 is de beoordeling positief uitgevallen.

Beleidsmatige beschouwingOntwikkeling van de marktwaarde

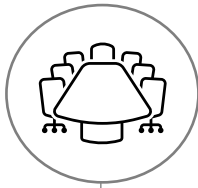
Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het jaar 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Groen Wonen Vlist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met €16,8 miljoen gestegen naar €173,2 miljoen (2020 €156,4). Een waardegroei van ruim 7%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een huurbevrozing in 2021 en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede in 2020 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, de beleidswaarde heeft de marktwaarde als vertrekpunt.

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 de beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

- *Full-variant Groen Wonen Vlist*: bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Basis-versie Groen Wonen Vlist*: bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist 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 toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde 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

Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa €80 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

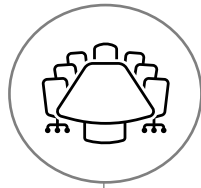
Verloop marktwaarde naar beleidswaarde		x € 1.000	
Stap	Betreft	2021	2020
	Marktwaarde verhuurde staat	173.213	156.446
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	9.485	3.054
2	Betalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-75.002	-73.666
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-9.904	-6.648
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-5.471	-2.358
		-80.892	-79.618
	Beleidswaarde	92.321	76.828
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	130	130

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

Dit impliceert dat circa 52% 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.

Verloop beleidswaarde

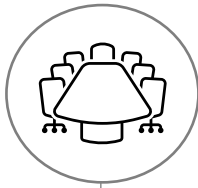
Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	76.828
Voorraadmutaties woningen	-2.399
Rekenmethodiek beleidswaarde	0
Mutatie objectgegevens woningen	-2.390
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	22.019
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-2.785
Mutatie niet woningen	1.047
Totaal mutaties	15.492
Beleidswaarde ultimo jaar	92.320

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2021 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van €19,0 miljoen. Geraamd was in de begroting 2021 een negatief jaarresultaat na belasting van €4,9 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €23,9 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Lasten onderhoudsactiviteiten €2,1 miljoen positief; een groot deel van het verbeterproject dient nog te worden uitgevoerd.
- Waardeveranderingen €22,9 miljoen positief; nieuw uitgangspunten voor het waarderen vastgoed voor het jaar 2021.
- Overige organisatiekosten € 0,6 miljoen negatief; volkshuisvestelijke bijdrage Vestia van € 0,5 miljoen was niet begroot.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen, vormen latentie waardeverschillen en een acute vpb last € 0,5 miljoen negatief.

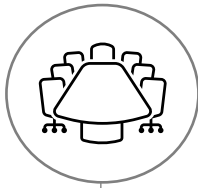
De waardeveranderingen, volkshuisvestelijke bijdrage Vestia en belastingen totaal € 21,9 miljoen positief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud en overige directe exploitatielasten € 2,0 miljoen positief betreft eigen beleid.

Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenumen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is < 85%.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15%.
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm < 70%.



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkingsgraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	509	2.531	1.333
Rentelasten	323	355	384
Rentedekkingsgraad (norm > 1,4)	1,60	7,13	3,47

De rentedekkingsgraad voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Schuldrestant leningen	26.095	19.229	21.408
Beleidswaarde	68.392	92.321	76.828
Loan to value (norm < 85)	38,20	20,83	27,86

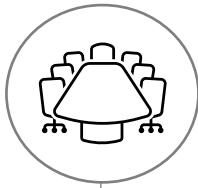
De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Eigen vermogen; overige reserve	47.500	72.589	54.844
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	75.536	96.328	81.889
Solvabiliteit (norm > 15,0)	62,90	75,36	66,97

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de marktwaarde van de lening portefeuille.

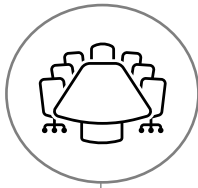
Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Marktwaarde	142.896	173.213	156.446
Schuldrestant leningen	27.541	20.184	22.500
Dekkingsratio (norm < 70,0)	19,30	11,65	14,38

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.

Onderpandratio

Onderpandratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Marktwaarde	142.896	173.213	156.446
Marktwaarde leningen met WSW borging	27.541	20.184	22.500
Dekkingsratio (norm < 70,0)	19,30	11,65	14,38

De onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

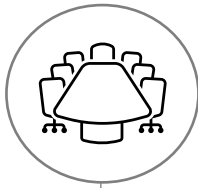
4. Organisatie

Prognoses van onze financiële positie

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose	bedragen * € 1.000					
	norm	2022	2023	2024	2025	2026
Balans o.b.v. marktwaarde						
Eigen vermogen						
Overige reserves		43.288	38.193	43.075	43.292	46.354
Herwaarderingsreserve		86.507	87.973	86.123	85.955	84.701
Vreemd vermogen		30.186	34.519	35.362	35.075	31.322
Balanstotaal		160.734	165.521	166.268	167.633	168.299
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	-1,5	4,8	5,5	6,3	6,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85	43,5	41,6	41,6	40,2	39,0
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde(%)	> 20	57,8	56,4	56,6	58,4	59,7
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70	22,8	22,5	23,0	22,4	21,8

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich m.u.v. de ICR in 2022 boven de gestelde normen. Deze eenmalige onderschrijding komt door het verduurzamingsproject Esdoornstraat en omgeving (60 woningen).



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Beheersing risico's

Coronavirus

Wij hebben te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Onze dagelijkse activiteiten, verhuur en onderhouden van de woningen hebben in 2021 gewoon kunnen voortzetten. Hierbij hebben we rekening gehouden met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken en onze (veelal oudere) huurders te beschermen tegen besmetting. Wat ook geldt voor onze medewerkers en voor de medewerkers van bedrijven die voor ons werken.

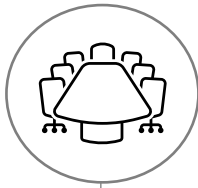
De economische effecten van de genomen maatregelen rond het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van ons vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Wat die invloed is en hoe groot die invloed is, is nog zeer moeilijk in te schatten. De afboekingen van niet te innen vorderingen zijn in dit boekjaar relatief laag. We kunnen niet overzien of bijvoorbeeld ook uitkeringen en pensioenen, waarvan een deel van onze huurders afhankelijk is, onder druk komen te staan. Toch verwachten wij dat de huurinkomsten voldoende zijn voor de continuïteit.

Wij hebben gelukkig maar beperkt maatschappelijke ruimtes waarvan de inkomsten kunnen wegvallen. Materieel gaat het om een zeer klein bedrag. Bedrijfsruimtes hebben wij slechts een.

Groen Wonen Vlist is financieel voldoende sterk om de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Vanwege de situatie hebben we onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar geen probleem. Een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Er zijn mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's zijn op dit moment waardedaling van activa, kwetsbaarheid uitval van medewerkers door ziekte, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, prijsstijgingen in de bouwsector, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. In onze laatste financiële meerjarenprognoses hebben we diverse "slecht weer" scenario's opgenomen. Uitkomst is dat alle scenario's binnen de gestelde norm blijven van de ratio's. Er is geen sprake van gevaar voor continuïteit.



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Strategie

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen. Wij volgen actief de korte en lange termijn ontwikkelingen qua regelgeving, demografie, economie etc., zowel lokaal als landelijk, en vertalen die naar onze strategie. Daar woningen een lange levensduur hebben, geven we aan courante woningtypes de voorkeur. Die zijn minder gevoelig voor leegstand als de vraag inzakt. Om die reden nemen wij bijvoorbeeld maar beperkt zeer kleine woningen (voor starters) in onze voorraad op.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het bezit. Door de overheid wordt geëist dat het bezit in 2050 energieneutraal is. Doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan leerde ons en vrijwel alle andere corporaties dat we op de zeer lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. Om die reden zijn we toch gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Vanzelfsprekend monitoren we nauwlettend het effect op onze financiële positie. Continuïteit staat voorop. Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden. Een aantal complexen gaat qua bouwkundige staat het streefjaar 2050 niet halen en zullen voor dat jaar gesloopt worden. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

Operationele risico's

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen worden altijd dubbele controles uitgevoerd. Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen of de processen zijn verlopen zoals beschreven. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de viermaandsrapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen.

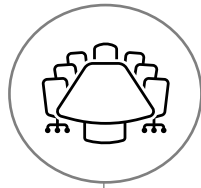
Op risico's zoals het uitbreken van een Corona-crisis wordt niet voorgesorteerd. Dit is een crisis die niet te voorspellen is qua moment van optreden, qua omvang en qua tijdsduur. Het risicomanagement is gericht op risico's die een reële kans hebben op te treden.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt. Er zijn in 2021 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

Financiële risico's

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen. De scenario's in onze laatste meerjarenprognose geven onverminderd een positief beeld te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden ons kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen, wat we gedaan hebben bij het converteren/herfinancieren van leningen. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 1,86%. De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is.

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. Verder staan sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat op de agenda. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van tijd- en budgetoverschrijding, dit is een actueel risico in de markt. Dit wordt vrijwel altijd door externe factoren veroorzaakt, zoals we bijvoorbeeld zien in het project Hoflaan rond de locatiebepaling en bouw van de nieuwe brandweerkazerne. Deze externe factoren maken dat de grootste financiële risico's bij Groen Wonen Vlist samenhangen met projectontwikkeling. Beheersing van die risico's vraagt en krijgt dan ook veel aandacht.

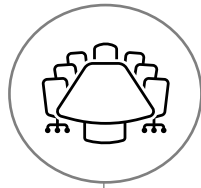
Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

3.13 Financiën

Risico's bij geautomatiseerde systemen

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe back-ups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen. Onze medewerkers zijn ook geïnstrueerd om verdachte bestanden niet te openen om 'insluipen' in de systemen te voorkomen. Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

Juridische/fiscale risico's

Groen Wonen Vlist is dit jaar een overeenkomst aangegaan met woningbouwstichting de Samenwerking te Ouderkerk aan den IJssel. Overeengekomen is dat Groen Wonen Vlist het dagelijks beheer uitvoert. Verder zijn er geen verbindingen of overeenkomsten aangegaan (behoudens reguliere onderhoudscontracten of -opdrachten) waaruit enig risico volgt. Voor fiscale zaken en voor de fiscale jaarrekening laten wij ons begeleiden door fiscale experts van BDO, om het risico van onverwachte (na)heffingen te voorkomen. Er lopen op dit moment geen juridische kwesties.

Financieren en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2021 is 1,86%. Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in portefeuille.

Verbindingen

In 2021 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2021 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

Vestia akkoord

Begin 2021 heeft Groen Wonen Vlist een akkoord gegeven op voorstel om Vestia problemen op te lossen door de sector. Voorwaardelijk is gesteld dat ook de overheid en belasting een bijdrage levert in dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist is ca € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Totaal komt dit neer op ca. € 14.000 per jaar. Dit gedurende 40 jaar.

Eenmalige huurverlaging

Het besluit om een eenmalige huurverlaging voor huurders die relatief te veel huur betalen t.o.v. het inkomen is via een scenario berekening opgenomen om onze laatste financiële meerjarenprognose. De huurverlaging heeft nagenoeg geen invloed op onze financiële ratio's. De continuïteit is nog steeds gewaarborgd.

Huurbevrozing 2021

Het besluit om voor het jaar 2021 geen huurverhoging toe te passen is genomen in 2021. In onze financiële meerjarenprognoses hebben we een scenario opgenomen met geen huurhoging eerste jaar en 9 jaren beperkte huurverhoging. De uitkomsten van de ratio's zijn ruim voldoende in dit scenario.



Hoofdstuk 4: Organisatie



4. Organisatie

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

Inhoudsopgave

4.1 Missie en profiel	59
4.2 Governancecode	60
4.3 Stakeholders	61
4.4 Bestuur	62
4.5 De vereniging	64
4.6 Werkorganisatie	65
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	66



Jaarverslag 2021

4.1 Missie en profiel

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

In 2018 is door het bestuur de strategische visie 2019-2022 vastgesteld, deze is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie van Groen Wonen Vlist:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen;
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien.

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. We zorgen voor signaleren en (wanneer mogelijk) het oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.
5. Het jaarplan bevat de operationele vertaling van de doelen. De beleids- en jaarplannen worden besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen. Onze grootste opgave ligt, naast het realiseren van een aantal projecten, in het verduurzamen van het totale bezit.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Governancecode Woningcorporaties is in 2021 in een workshop van de Raad van Commissarissen behandeld. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijke rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen.

In 2021 is het toezicht kader van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Ook andere belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasurystatuut en -beleid zijn aanwezig.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De leden van de woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- De huurders, huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist en de huurders vertegenwoordigende organisaties;
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen;
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg) zoals Vierstroom, Zorgpartners en Gemiva;
- Lokale organisaties zoals Welzijn Krimpenerwaard, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum en vrijwilligersorganisaties;
- Overige corporaties in de regio.

Met alle partijen is formeel en informeel overleg.

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

4.4 Bestuur

Het bestuur bestaat uit één persoon, vanaf 1 juni 2022, de heer G.W.H. Kamps, die tevens de functie van directeur-bestuurder vervuld. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan.

Voor de periode van 1 januari tot 1 juni 2022 was de heer de heer B.G.M. Gruijters benoemd als interim directeur-bestuurder. Nevenfunctie visitator woningcorporaties voor Cognitum.

De bestuurder(s) is/zijn onafhankelijk en heeft/hebben geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist.

De bestuurder, de heer G.W.H. Kamps, heeft geen nevenfuncties.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

4.4 Bestuur

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2021 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid, in dit geval bevrozing;
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting;
- (Deel)besluiten rond de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan / Frans Halsstraat;
- Samenwerkingsovereenkomst voor Hoflaan Stolwijk met de gemeente Krimpenerwaard;
- Besluit rond verduurzaming, o.a. het plaatsen van zonnepanelen.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****Jaarverslag 2021**

4.5 De vereniging

De vereniging telt per 31 december 2021 256 leden, 20 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van €5,- gevraagd.

De jaarlijkse Algemene ledenvergadering is gehouden op 15 juni 2021. De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen;
- Herbenoeming mevr. C. van Straaten;
- Goedkeuring jaarrekening Groen Wonen Vlist;
- Vaststelling verslag ALV 2020;
- Vaststelling contributie 2020.



Jaarverslag 2021

4.6 Werkorganisatie

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur-bestuurder) en daaronder een aantal medewerkers:

- 1 opzichter planmatig onderhoud & VvE beheer - 36 uur
- 1 opzichter reparatieverzoeken en mutatie-onderhoud - 36 uur
- 1 woonconsulent voor verhuur en bewonerszaken - 24 uur
- 1 senior medewerker financiële administratie - 36 uur
- 1 medewerker financiële administratie - 24 + 4 uur
- 1 directiesecretaresse – medewerker communicatie - 32 uur
- 1 medewerker bijzondere projecten - 16 uur
- 1 front-office medewerker - 24 + 4 uur

Het aantal Fte's komt uit op ruim 8. Enkele medewerkers hebben ook betaalde werkzaamheden voor de collega-corporatie in Ouderkerk aan den IJssel verricht. Van een tweetal is de reguliere arbeidsovereenkomst in het jaar met 4 uur uitgebreid.

Voor ondersteuning op de gebieden personeelszaken en juridische zaken is beroep gedaan op externe bedrijven.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie



Jaarverslag 2021

4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 20 mei 2022
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

.....
G.W.H. Kamps, Directeur-bestuurder