

Jaarverslag 2021





Statutair gevestigd in Haarlem
Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Telefoon: (023) 515 98 59
E-mail: mail@elanwonen.nl
Internet: www.elanwonen.nl

Stichting Elan Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Haarlem onder nummer 34009775 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	3
Voorwoord	4
Elan Wonen in beeld	5
Elan Wonen in cijfers	6
Verslag raad van commissarissen	7
Risicomanagement	14
Financiële continuïteit	17
Organisatie	24
Dienstverlening	26
Belanghouders	28
Verhuur en doelgroepen	31
Woningportefeuille: transformatie en groei	37
Woningportefeuille: duurzaamheid	40
Woningportefeuille: kwaliteit	43
Wijken en buurten	45
JAARREKENING	47
1 Balans	48
2 Winst- en verliesrekening	50
3 Kasstroomoverzicht	51
4 Toelichting op de jaarrekening	53
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	55
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	61
7 Toelichting op de balans	64
8 Toelichting op de winst- en verliesrekening	80
9 Daeb en niet-daeb	88
10 Bestuursverklaringen	97
OVERIGE GEGEVENS	99
11 Controle verklaring van de onafhankelijk accountant	100

Bestuursverslag

VOORWOORD

2021 was een bijzonder jaar. Er waren maatregelen, versoepelingen, nieuwe beperkingen en lockdowns door de coronapandemie. En toch gingen alle werkzaamheden voor Elan Wonen gewoon door en kijken we terug op mooie resultaten. Daar zijn we trots op.

We bieden een thuis

De woningmarkt is en blijft overspannen: het woord wooncrisis is een van de veelgehoorde termen in 2021. Er kwam een landelijk Woonprotest en ook lokaal vonden er verschillende demonstraties plaats om de vastzittende woningmarkt tot prioriteit van onze samenleving en ons overheidsbeleid te maken. Met resultaat: de verhuurderheffing wordt afgeschaft en we hebben weer een ministerie van Volkshuisvesting. Dat is goed nieuws, want vanuit Elan Wonen werken we al jaren hard om het aantal sociale huurwoningen in Haarlem en Heemstede te vergroten. In 2021 werden de laatste woningen in het project Hof van Leijh opgeleverd. Dat blijven we ook doen: we werken aan de voorbereiding en bouw van bijna 400 nieuwe woningen. In 2021 overhandigden onze medewerkers bij 535 woningen de sleutel aan een nieuwe bewoner. Dit is de kern van ons werk: mensen een thuis bieden.

We zijn in contact

Het contact met onze bewoners gaat natuurlijk verder dan de overhandiging van de sleutel. Onze medewerkers traden in 2021 op verschillende manieren in contact met bewoners. Natuurlijk op individueel niveau over vragen of zaken in en om de woning. En daarnaast ook in verschillende meedenkgroepen met bewoners en omwonenden bij projecten. Tot slot organiseerden we complexbezoeken, waar een team van medewerkers in gesprek ging met bewoners.

We bieden kwaliteit

Er is in 2021 veel gedaan om de kwaliteit van onze woningen goed op peil te houden of te verbeteren. Zo werden 91 woningen in de Amsterdamsewijk in Haarlem vergaand verbeterd door funderingsherstel en renovatie van de buitenzijde. Een deel van de woningen is daarna als kluswoning te koop aangeboden. Maar het merendeel van de woningen (74) is of wordt na de renovatie opnieuw sociaal verhuurd. Ook op het gebied van duurzame energie is er in 2021 een stap in de goede richting gezet. Op 320 woningen in Haarlem en Heemstede zijn op verzoek van de huurder zonnepanelen geplaatst.

We blijven leren

In 2021 keken we terug op voorliggende jaren: intern met een medewerkersonderzoek en extern met een visitatietraject. Er is veel veranderd voor medewerkers. Allereerst door de manier van werken in de coronatijd. Maar ook door wijzigingen in de organisatiestructuur en de leiding. Daarom is het goed om samen met medewerkers terug te kijken op wat er goed gaat en wat meer aandacht verdient. De uitkomsten waren over de gehele linie beduidend positiever dan het vorige onderzoek. En natuurlijk zijn er ook aandachtspunten, waarmee we, juist door die positieve basis, goed aan de slag kunnen.

Ook de externe visitatie leverde veel trojspunten op. Onze externe stakeholders zien ons als een corporatie die midden in de samenleving staat. We hebben de grote opgaven in Haarlem en Heemstede in beeld. We willen én kunnen daarmee aan de slag. Samen met onze partners. De lokale verankering, het ondernemerschap en de benaderbaarheid van de organisatie maakt Elan Wonen een aantrekkelijke samenwerkingspartner, zo blijkt uit alle gesprekken met belanghebbenden. In dit visitatietraject vroegen we onze stakeholders ook uitgebreid naar hun visie en verwachtingen voor Elan Wonen voor de toekomst. Dit bracht ons mooie input voor het nieuwe ondernemingsplan. Zo bracht de 4-jaarlijkse visitatie ons veel meerwaarde om plannen te maken voor de toekomst.

We doen het samen

In dit jaarverslag presenteren we bovengenoemde en andere resultaten. Mooie projecten en acties waarmee we ons inzetten voor onze bewoners en buurten in Haarlem en Heemstede. Ik heb grote waardering voor alle mensen op wie we, ook in deze moeilijke tijd, konden bouwen en vertrouwen. Want deze resultaten bereiken we alleen maar door een goede samenwerking. Daarom veel dank aan al onze medewerkers, onze bewonersraad, de raad van commissarissen, onze samenwerkingspartners én alle bewoners die dit met ons mogelijk maakten!

Marieke Heilbron
Directeur-bestuurder

ELAN WONEN IN BEELD



Burendag



Opleverfeestje Hof van Leijh



Elan Wonen komt naar u toe.
P.C. Boutensstraat



Planmatig
onderhoud



Wijkbudget



Elan Wonen komt naar u toe.
Sportparklaan e.o.



Verduurzamen



Sloop J.J. Hamelinkstraat



Sleutelfeestje
Amsterdamsebuurt



Kluswoningen



Wijkbudget



Starterswoning
O. de Bruijnstraat

ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen

- Sociaal: 6.385
- Vrije sector: 498

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw 1
- Aankoop 0
- Verkopen aan particulieren -19
- Sloop -148

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten

- Sociaal: 450
- Vrije sector: 85

Woningen in aanbouw



Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 595

Gemiddeld nettohuur in % van maximaal redelijke huur

70%

Huurachterstand: 1,1%

Aantal ontruiming
door huurachterstand: 1

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten

- Sociaal: 160
- Vrije sector: 197

Gemiddelde WOZ-waarde

- Sociaal: € 268.542
- Vrije sector: € 344.307

Gemiddelde energie-index: 1,51
Uitgaven onderhoud: € 17.356.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders

- Haarlem: 56
- Heemstede: 26

Terugstromers

Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 21



Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,26

Loan to
value

42%

Solvabiliteit

58%

Dekkings-
ratio

25%

Klanttevredenheid

Totaal
gemiddelde
score



Nieuwe
woning



Contact



Reparatie-
verzoeken



Organisatie

Aantal medewerkers 82

FTE's 73

Raad van commissarissen 5

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen (RvC) verantwoording af over de werkwijze van de raad als toezichthouder, werkgever en sparringpartner.

Onderwerpen die bijzondere aandacht kregen in 2021

De RvC bespreekt ieder jaar een verscheidenheid aan onderwerpen. Aan de volgende onderwerpen heeft de RvC dit jaar in het bijzonder aandacht besteed.

Integriteit

In het verslagjaar heeft de organisatie met ondersteuning van een extern bureau een intern integriteitstraject doorlopen dat al in 2020 was opgestart. De RvC ziet dat de stappen in het traject goed worden opgepakt en actief wordt gewerkt aan het integriteitsbewustzijn van de medewerkers van Elan Wonen. Het traject heeft ook geleid tot een nieuw, gedragen integriteitsbeleid en nieuwe kaders voor onder andere de werving en selectie van nieuwe medewerkers. De bestuurder heeft de RvC goed op de hoogte gehouden over het verloop van het traject, de stand van zaken rond de afhandeling van integriteitszaken, nieuwe meldingen en hoe integriteit speelt in de organisatie. De RvC en de bestuurder houden het onderwerp doorlopend op de agenda.

Visitatie

In de Woningwet is bepaald dat corporaties zich eens in de vier jaar moeten laten visiteren door een extern bureau. Bij deze visitatie worden de maatschappelijke prestaties beoordeeld. Dit onderzoek heeft de laatste keer in 2018 plaatsgevonden en was dus weer voorzien voor 2022.

De start van het visitatietraject heeft in 2021 plaatsgevonden en is uitgevoerd door Raeflex. Het rapport is begin 2022 opgeleverd. De RvC was betrokken bij de selectie van het bureau. Bijzonder hierbij was dat is afgeweken van de voorgeschreven methodiek, zodat de organisatie tijdens de gesprekken met de belanghouders ook uitgebreide input kon verzamelen voor het ondernemingsplan 2022-2025. Deze werkwijze is goedgekeurd als experiment door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Herziening financieel afwegingskader

In het voorjaar van 2021 is door de organisatie na een uitgebreide evaluatie het financiële afwegingskader voor investeringen herzien. Het nieuwe afwegingskader sluit beter aan bij de huidige vastgoedwaardering en de specifieke kenmerken van een investeringsvoorstel zijn beter inzichtelijk. Het nieuwe afwegingskader faciliteert het interne gesprek over de keuzes tussen verschillende volkshuisvestelijke opgaven en daaraan gerelateerde investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming.

Vestiadeal

De RvC heeft zich in februari 2021 positief uitgesproken over het voorstel om als corporatie gezamenlijk te komen tot een structurele oplossing voor Vestia. De kern van de oplossing is dat Vestia in drie kleinere corporaties wordt opgesplitst en er een leningruil plaatsvindt met andere corporaties. Solidariteit en samenwerken in de sector, de beperkte risico's en het overeind blijven van de investeringskracht van Elan Wonen waren belangrijke afwegingen voor de RvC om in te stemmen met het sluiten van deze deal.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Hierbij volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, die door middel van de tot 2022 verplichte 'geschiktheid en betrouwbaarheidstoets' door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden beoordeeld. Twee commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de bewonersraad.

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg - Voorzitter RvC - Lid remuneratiecommissie	- Wonen/vastgoed - Bestuur/juridisch - Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree Nevenfuncties: - Docent Wagner Groep - Docent Diemen & Van Gestel - Docent Nederlandse Orde van Advocaten - Docent Instituut voor Juridische Opleidingen - Voorzitter van de Diaconie van de Wijkgemeente Oosterkerk te Zeist - Directeur-bestuurder Legaltree Fjalla Advocatuur B.V. - Directeur-bestuurder Logmadir B.V. - Voorzitter van de raad van toezicht van "De Groeiling", een stichting voor katholiek en interconfessioneel primair onderwijs (vanaf 2022)
A.B. (Lex) Baaij - Vicevoorzitter RvC - Voorzitter auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch - Bestuur	Beroep: Interim bestuurder / toezichthouder Nevenfunctie: - Lid raad van toezicht Zaans Medisch Centrum - Bestuurslid Stichting Wonen Ypsilon te Amsterdam - Lid raad van toezicht Result laboratorium (vanaf 2022)
A.C.H. (Annelies) Versteegden Tot 28 mei 2021 - Lid RvC - Afgevaardigde ondernemingsraad - Afgevaardigde bewonersraad	- Welzijn/zorg - Leefbaarheid - Personeel/organisatie	Beroep: - Voorzitter raad van bestuur Vilans (tot 1 juni 2020) - Lid raad van bestuur Koninklijke Visio (vanaf 1 juni 2020) Nevenfuncties: - Voorzitter Bestuur Sekondant te Utrecht (tot 1 juni 2020) - Lid raad van toezicht Ziekenhuis Gelderse Vallei
B.P. (Bas) van Overeem - Lid RvC - Voorzitter remuneratiecommissie - Afgevaardigde bewonersraad	- Wonen/vastgoed - Bestuur/juridisch	Beroep: Advocaat-partner Corten de Geer Advocaten Nevenfuncties: - Docent Academie voor Vastgoed - Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam - Bestuurder NVM-afdeling Haarlem
F. (Frank) Voigt - Lid RvC - Lid auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch - Duurzaamheid	Beroep: - Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken Haarlemmermeer Nevenfuncties: - Lid RvC & auditcommissie De Woningraat te Oudewater
I.W.M. (Ineke) van Hooff - Lid RvC - Afgevaardigde ondernemingsraad - Afgevaardigde bewonersraad	- Welzijn/zorg - Personeel/organisatie	Beroep: Voorzitter raad van bestuur Kwintes Nevenfuncties: - Voorzitter bestuur Vereniging Valente - Voorzitter bestuur Stichting Valente - Voorzitter raad van toezicht Landschap Noord-Holland - Lid raad van bestuur LSTO (Landelijke Stichting voor Thuislozenzorg en Onderdak)
A. (Abdel) Salemi Tot 23 januari 2021 - Lid RvC - Lid auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch	Beroep: Partner SENS Real Estate Nevenfuncties: - Lid raad van toezicht Museum Boijmans Van Beuningen

De heer A. Salemi heeft ervoor gekozen zijn RvC-lidmaatschap niet voort te zetten met een tweede termijn en te beëindigen per 23 januari 2021. De tweede termijn van mevrouw A.C.M. Versteegden eindigde op 28 mei 2021. Om een goede overdracht mogelijk te maken, is ervoor gekozen om tegelijkertijd twee nieuwe commissarissen te werven. De werving heeft openbaar plaatsgevonden met behulp van een extern bureau. Op 14 januari 2021 is de heer F. Voigt benoemd en op 20 januari 2021 is mevrouw I.W.M. van Hooff benoemd.

Rooster van aftreden

Commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal kan worden verlengd met een tweede termijn van vier jaar.

Naam	Datum eerste benoeming	Datum Herbenoeming	Einddatum huidige termijn
C.P. (Christine) van den Berg	1 oktober 2019		1 oktober 2023
A.B. (Lex) Baaij	15 maart 2015	15 maart 2019	15 maart 2023
A.C.H. (Annelies) Versteegden	28 mei 2013	28 mei 2017	28 mei 2021
B.P. (Bas) van Overeem	1 januari 2020		1 januari 2024
F. (Frank) Voigt	14 januari 2021		14 januari 2025
I.W.M. (Ineke) van Hooff	20 januari 2021		20 januari 2025
A. (Abdel) Salemi	23 januari 2017		23 januari 2021

Onafhankelijkheid

De leden van de RvC oefenen hun taak uit in volstrekte onafhankelijkheid van de corporatie. Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet. Nevenfuncties van commissarissen zijn een afspiegeling van hun maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop zij in de samenleving functioneren. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Elan Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent een van de commissarissen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Ook onderhouden commissarissen geen banden met de corporatie buiten het commissariaat.

Wanneer een commissaris een vermoeden heeft over, of twijfelt ten aanzien van, een mogelijk conflict, wordt dit aan de voltallige RvC voorgelegd en besproken. De commissarissen vervullen hun functie zonder last of ruggespraak met de voordragende partij. In 2021 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Permanente educatie

Commissarissen moeten niet alleen bij hun benoeming, maar ook in het dagelijks functioneren als toezichthouder blijven voldoen aan de eisen van geschiktheid. Dit doen zij door deelname aan specifieke seminars, trainingen en cursussen. In overeenstemming met een gedragsregel van de vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft iedere commissaris minimaal vijf Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaald.

Naam	Aantal PE-punten in 2021
C.P. (Christine) van den Berg	43
A.B. (Lex) Baaij	9
A.C.H. (Annelies) Versteegden	20, vertrokken per 28 mei 2021
B.P. (Bas) van Overeem	6
F. (Frank) Voigt	15, gestart in 2021
I.W.M. (Ineke) van Hooff	5, gestart in 2021
A. (Abdel) Salemi	0, vertrokken per 23 januari 2021

Zelfevaluatie

De RvC heeft in het eerste kwartaal van 2021 zijn functioneren geëvalueerd. De zelfevaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC heeft in een relatief nieuwe samenstelling elkaars expertise en de samenwerking besproken. Verder is gesproken over de balans tussen iets meer op afstand van de bestuurder staan en toch voldoende zicht houden op het reilen en zeilen van de organisatie. Ook de balans tussen de toezichtfunctie en de klankbordfunctie van de RvC kwam tijdens de zelfevaluatie aan bod.

Toezicht door de RvC

Het formele toezichtkader is beschreven in het RvC-reglement van Elan Wonen en in de Profielschets raad van commissarissen. De wijze waarop de RvC zijn taak inhoudelijk vervult, is vastgelegd in de notitie Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader Elan Wonen (laatstelijk vastgesteld in januari 2021).

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en het management van Elan Wonen. Het bestuur van Elan Wonen en het toezicht staan ten dienste van de maatschappelijke functie die de corporatie in de regio Haarlem en Heemstede op het gebied van huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen vervult. Bij de kwetsbare groepen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan senioren en mensen die extra zorg aan huis nodig hebben.

De RvC houdt in het kader van toezicht voeling met de externe en interne omgeving van Elan Wonen. Extern door de juiste netwerkfunctie uit te oefenen en in gesprek te gaan met belanghouders, maar ook door representatieve hulp aan te bieden ingeval dat gewenst is. Intern door als klankbord voor het bestuur en het management te fungeren, als werkgever van de bestuurder op te treden en toezicht te houden op besturing en beheersing van Elan Wonen. Eerder is door de RvC besloten om de aanwezigheid op de werkvloer te vergroten. Dit is in het verslagjaar vrijwel niet mogelijk geweest. De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar periodiek, naast de reguliere RvC-vergaderingen en het agendaoverleg. De overige RvC-leden werden door de voorzitter geïnformeerd over de inhoud van deze gesprekken. De RvC spreekt ook apart met de concerncontroller.

Toezichtkader

De structuur en organisatie van Elan Wonen volgt de wet- en regelgeving voor corporaties en kent een daarvan afgeleide interne regelgeving voor zowel besturing als toezicht.

Extern toezicht kader

- Burgerlijk wetboek
- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Governancecode woningcorporaties 2020
- AedesCode
- Woonvisie gemeenten
- Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede
- Wet bestuur & toezicht
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Beleidsregels Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Beleidsregels Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Beleidsregels Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Algemene verordening gegevensverwerking (AVG)

Intern toezicht kader

- Statuten
- Raad van commissarissen-reglement Elan Wonen
- Bestuursreglement
- Integriteitsbeleid, integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Klachtenreglement
- Calamiteitenplan
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders

- Ondernemingsplan 2017-2021
- Jaarbegroting 2021 en de meerjarenprognose 2021 tot en met 2030
- Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille
- Treasuryjaarplan
- Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede

Governancecode woningcorporaties 2020

De code is het kader voor goed bestuur en toezicht bij een woningcorporatie en wordt verplicht gevolgd. Als gevolg van de code behoort over een aantal items verplicht verantwoording te worden afgelegd in het verslag van de raad van commissarissen. Ingeval dit niet wordt nageleefd, wordt dit gemotiveerd gemeld.

Ten aanzien van naleving van de code vindt een jaarlijkse verantwoording plaats.

Een governance-inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties heeft plaatsgevonden op 20 april 2021. Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance-inspectie concludeert de Aw dat de governance van Elan Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance. Tegelijkertijd is een aantal aandachtspunten gevonden en aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen worden of zijn inmiddels opgevolgd.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2021 zevenmaal regulier vergaderd met het bestuur. Eenmaal was de externe accountant hierbij aanwezig. De RvC heeft twee adviescommissies ingesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in het verslagjaar zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. De commissie heeft tweemaal met de accountant overlegd. De volgende onderwerpen zijn in de overleggen van de auditcommissie aan de orde geweest:

- Aedes benchmark
- Strategische risicoanalyse
- Financieel afwegingskader
- Financieringsstrategie
- Fasedocumenten Projecten
- Mandatering- en procuratiereglement
- Auditplan 2021
- Opvolging acties Managementletter 2020
- Portefeuillestrategie, voortgang transitie woningportefeuille
- Accountantsverslag
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Periodieke managementrapportages
- Dividend uitkeren van niet-DAEB aan DAEB of vervroegd aflossen
- Voorjaarsnota begroting 2022 en meerjarenprognose 2022-2031
- Risicomanagement, strategie en beleid
- Strategisch Programma WSW
- Bedrijfsbegroting 2022 en de Meerjarenprognose 2022 tot en met 2031
- Treasuryjaarplan 2022
- Leningruil Vestia
- Managementletter 2021

In 2016 is de externe accountant Deloitte geselecteerd. Deloitte heeft zorggedragen voor het in overleg met Elan Wonen opstellen van het auditplan, de managementletter en de controle van de jaarrekening 2020. De accountant heeft eveneens geadviseerd ten aanzien van de verdere invulling van het risicomanagement- en auditplan. De samenwerking en kwaliteit van de adviezen wordt als kwalitatief goed en opbouwend kritisch ervaren.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de RvC over de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Met de verstrekte bezoldiging is rekening gehouden met de WNT. De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar 67 PE-punten behaald.

Gespreksonderwerpen en besluiten 2021

De RvC wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van overleg dat plaatsvindt met (plaatselijke) bestuurders, vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook publicaties van de externe toezichthouders Aw en WSW worden actief gedeeld met de raad. Net als andere berichten die van significant belang zijn voor Elan Wonen.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten voorafgaande instemming behoeven van de RvC. De directeur-bestuurder heeft een eigen mandaat ter hoogte van € 3 miljoen. Over besluitvorming binnen dit mandaat wordt vooraf en achteraf aan de RvC gerapporteerd. Uiteraard vindt mogelijke besluitvorming binnen dit mandaat plaats binnen de interne besluitvormingsstructuur en met toepassing van het 'vierogenprincipe'.

De volgende besluiten zijn door de RvC goedgekeurd na overleg met de directeur-bestuurder:

- *Benoeming lid RvC*: na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC F. Voigt benoemd als lid van de RvC.
- *Benoeming lid RvC*: na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC I. van Hooff benoemd als lid van de RvC.
- *Begroting 2022 en Meerjarenbegroting*: goedgekeurd na positief advies van de Auditcommissie.
- *Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede*: jaarafspraken zoals overeengekomen met gemeenten, collega corporaties en huurdersorganisaties.
- *Treasuryjaarplan 2022*: dit plan is door Thésor en in overleg met de treasurycommissie opgesteld aan de hand van het treasurystatuut en de bedrijfsbegroting 2021 inclusief meerjarenprognose 2022-2031.
- *Vestiadeal*: de RvC heeft ingestemd met de structurele oplossing voor Vestia.
- *Verkoop gezondheidscentrum Schalkwijk*: de RvC heeft ingestemd met de openbare verkoop van het Gezondheidscentrum Schalkwijk.
- *Financieel afwegingskader*: De RvC heeft ingestemd met de herziening van het financieel afwegingskader en het investeringsstatuut.
- *Financieringsstrategie*
- *Mandatering- en procuratiereglement*
- *Jaarrekening en jaarverslag*: De jaarrekening en het jaarverslag zijn door de RvC goedgekeurd.
- *De Koepel*: het fasedocument Voorlopig Ontwerp De Koepel.
- *Meerwijk Haarlem*: het fasedocument Voorlopig Ontwerp Verdichting Meerwijk Haarlem.
- *Louis Pasteurstraat*: het fasedocument Startnotitie Louis Pasteurstraat Haarlem.
- *Strategisch Programma WSW en het afgeven van de volmacht*.
- *Auditplan 2021*
- *Statutenwijziging*: als gevolg van wijzigingen in de Woningwet.
- *Thomas Morestraat*: het fasedocument Startnotitie Thomas Morestraat.
- *Slottuin*: de eindnotitie nieuwbouw Slottuin.

Daarnaast is tijdens de RvC-overleggen onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- *Integriteit*
- *Periodieke managementrapportages*: driemaal per jaar wordt de zogenoemde T-rapportage opgesteld. Hierin wordt door de organisatie verslag gedaan van alle belangrijke kengetallen, processen, projecten en ontwikkelingen gedurende de voorgaande periode.
- *Visie op huisvesting Elan Wonen*: de oriëntatie op de toekomstige kantoorlocatie van Elan Wonen.
- *Warmtenet Schalkwijk*: de Warmtetransitievisie van gemeente Haarlem is besproken en de ontwikkeling van het warmtenet in Schalkwijk waar corporatiewoningen van het gas af kunnen.
- *Analyse Aedes benchmark*: analyse van de prestaties van Elan Wonen in vergelijking met andere corporaties.

Tot slot heeft de RvC in het verslagjaar kennisgenomen van de volgende berichten van de externe toezichthouders:

- *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*: brieven inzake borgbaarheid, borgingsplafond en Strategisch Programma.
- *Autoriteit woningcorporaties*:
 - o reactie oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2020
 - o zienswijze benoemingen nieuwe leden RvC
 - o governance inspectie
 - o toezichtbrief 2021

Dialogoog met belanghebbenden

De RvC spant zich in om aanspreekbaar te zijn voor interne en externe belanghebbenden. De maatschappelijke doelen van Elan Wonen worden immers in samenspraak met de belanghebbenden vastgesteld. In gesprek met belanghebbenden toetst de RvC of bestuursbesluiten voldoen aan de overeengekomen strategische kaders.

Ondernemingsraad (OR)

Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de OR vergaderd waarvan één keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De OR-leden hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch, maar constructief, overleg mogelijk was. Er werd gesproken over integriteit, coronamaatregelen en hybride werken, een terugblik op 2020, het jaarplan 2021, het organogram, OR-verkiezingen en de samenwerking met de directeur-bestuurder.

De OR heeft positief geadviseerd over de benoeming van de nieuwe commissarissen.

Bewonersraad

Een afvaardiging van de RvC spreekt tweemaal per jaar met een afvaardiging van de bewonersraad. De RvC stelde vast dat de bewonersraad een constructieve en gezonde kritische houding nastreeft. De commissarissen zijn positief over de inzet van deze actieve groep bewoners. De leden van de bewonersraad spannen zich in om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op actuele thema's waardoor zij een waardevolle gesprekspartner van de directeur-bestuurder zijn.

Overige belanghebbenden

In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen bijeenkomsten georganiseerd voor een brede groep belanghebbenden. Deze bijeenkomsten vormden voor de commissarissen een mooie gelegenheid om in contact te komen met een verscheidenheid aan externe belanghebbenden. Als gevolg van de pandemie kon een fysieke bijeenkomst in het verslagjaar helaas niet plaatsvinden. Op 17 mei 2022 is een stakeholdersdiner georganiseerd met het nieuwe ondernemingsplan als inhoudelijk onderwerp.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. In de afgelopen jaren is de verbindingenstructuur van Elan Wonen aanmerkelijk verkleind en daarmee vereenvoudigd. Er zijn nu nog 3 entiteiten verbonden aan Stichting Elan Wonen. De resterende entiteiten betreffen samenwerkingsverbanden met collega corporaties Ymere en Pré Wonen.

Dankwoord

De RvC dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2021. De RvC is eveneens dank verschuldigd aan de gemeenten Haarlem en Heemstede, de bewonersraad en de ondernemingsraad, voor de aangename en transparante wijze waarop zij Elan Wonen de gelegenheid hebben gegeven haar maatschappelijke taak uit te oefenen.

RISICOMANAGEMENT

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Elan Wonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Soms blijft er een restrisico over dat wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Elan Wonen terug te voeren op de volgende onderdelen: governance, strategisch- en operationeel risicomanagement en procesbeheersing.

Governance

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig. Net als een goede afstemming van activiteiten door samenwerking, medewerking en communicatie. Via internal audit verkrijgt het bestuursorgaan bevestiging dat de governancestructuren- en processen goed zijn opgezet en naar behoren functioneren. Bij Elan Wonen is de organisatie ingericht volgens een model met drie zogenoemde verdedigingslijnes.

1^e linie: bestuur en management

Het bestuur en het management zijn eigenaar van risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijke voor het risicomanagement.

2^e linie: rapportage en control, strategie en beleid en P&O

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede linie verzorgt adequate informatie over de kwaliteit van de interne beheersing (in de managementrapportages). De tweede linie coördineert het risicomanagement en controleert het management en de beheersing van risico's en zorgt voor de verslaglegging.

3^e linie: interne controle en interne audits

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor (zichtbare) vastlegging van interne controles en genomen maatregelen (onder toezicht van de 1^e verdedigingslinie). De concern controller heeft een faciliterende rol door het bestuur met de invulling van het risicomanagement te ondersteunen en de uitgevoerde werkzaamheden aan de hand van audits te toetsen. Controle vindt vooral plaats op (strategisch) beleid, de Plan-Do-Check-Act-cyclus, de interne beheersing, de Planning & Control-cyclus en vastgoedfasedocumenten.

Strategisch- en operationeel risicomanagement

Periodiek worden de strategische risico's van Elan Wonen intern geanalyseerd. In eerste instantie wordt het bruto risico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. Tenslotte wordt het restrisico expliciet gemaakt en geclassificeerd naar laag, midden en hoog. Het restrisico (ook wel netto risico genoemd) wordt geaccepteerd. Dit laatste betekent dat de directie het risico aanvaardt. Elan Wonen heeft voldoende eigen vermogen (ook wel weerstandsvermogen genoemd) om de financiële gevolgen van de overgebleven netto risico's op te vangen.

Om de operationele risico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo dienen de processen adequaat en consistent te worden beschreven en dient ook volgens het proces te worden gewerkt. Ultimo 2021 zijn de meest kritische processen nogmaals beoordeeld qua beschrijving (conform de werkelijke uitvoering) en zijn de risico's binnen deze processen alsmede maatregelen om deze risico's te beheersen in kaart gebracht.

Procesbeheersing

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (=opzet). Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (=bestaan). Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording (=werking). De operationele risico's met beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

Risicobeheersing strategische risico's 2021

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald uit de organisatie. Hierbij is bijzondere aandacht voor risico's die hun oorsprong vinden in 2021, zoals beperkte capaciteit bij leveranciers en lokale overheid.

Hieronder worden de strategische risico's benoemd waarbij er na het treffen van de beschreven beheersingsmaatregelen een netto risico overblijft dat beoordeeld is als 'midden'. Er zijn geen risico's bekend met een hoog netto risico (na de maatregelen van risicobeheersing).

Risico	Kans	Impact	Risicobeheersing
Onvoldoende capaciteit bij leveranciers waardoor er minder interesse is voor aanbesteding.	Midden	Laag	- Zoeken naar leveranciers die wel over voldoende capaciteit beschikken.
Tegenvallers in renovatieprojecten, zoals slechte funderingen en asbest.	Midden	Midden	- Verbetering bezitsinformatie. - Beter gebruikmaken van aanwezige kennis. - Voorafgaande aan renovaties adequate inspecties uitvoeren.
Grotere opgave door wettelijke eisen (veiligheid/rookgas/ventilatie).	Hoog	Midden	- Flexibiliteit in begroting aanbrengen. - Voorzichtig omgaan met verplichtingen op lange termijn.
Systemen van Elan Wonen zijn bereikbaar voor cybercriminelen.	Laag	Hoog	- Cybersecurity opgenomen in IT-strategie en beheersmaatregelen aangescherpt met Previder Woningcorporaties. - Communicatieplan opgesteld.
Ontstaan datalek.	Laag	Hoog	- Incidenten worden direct opgepakt. - Interne Privacy Officer met kennis van AVG bekijkt naar het verder voorkomen van datalekken met kennis van de AVG.
Gebrek aan capaciteit en visie bij lokale overheden.	Midden	Midden	- Bij gemeenten erop aandringen zich als toetsende partij op te stellen. - Appel doen op gemeente om met voorrang capaciteit vrij te maken voor de volkshuisvestelijke opgave.
Fluctuatie van kasstromen.	Midden	Midden	- Tijdige en accurate informatie over de planning van uitgaven en inkomsten.
Leegstand door het niet tijdig kunnen (door)verhuren van bestaand bezit door onderhoud.	Laag	Midden	- Maandelijks monitoren van leegstand en acties uitzetten om de leegstand zo snel mogelijk weer te beperken. - Het aanspreken van aannemers op tijdige oplevering van mutatieonderhoud.
Extra uitgaven door aanvullende wetgeving over energiebesparing, duurzame opwekking en veiligheid.	Midden	Midden	- Bestaande wet- en regelgeving is in lijn met het beleid van Elan Wonen (volledig energieneutraal in 2050). - Aanpak op complexniveau nauwkeuriger maken en financieel inrekenen.
Financiële tegenvallers bij deelname aan het warmtenet	Midden	Midden	- Voorafgaand aan besluitvorming beoordeling van uitgebreide risico-inventarisatie door betrokken partijen en de afweging van alternatieven.

Risico	Kans	Impact	Risicobeheersing
Oplopende bouwkosten door hoge materiaalkosten, krapte op arbeidsmarkt en inflatie.	Hoog	Hoog	- Meer projecten worden onder eigen regie uitgevoerd om meer controle te hebben over de bouwkosten. - Onderzoek naar kostenbesparing door inzet industriële bouwvormen.
Lastig om technisch en financieel personeel aan te trekken door gespannen arbeidsmarkt.	Hoog	Midden	- Sturen op organisatiecultuur die aantrekkelijk is voor nieuwe en bestaande medewerkers. - Heroverwegen inschaling technisch en financieel personeel.
Het vertrek van sleutelfunctionarissen, waardoor kennis weglekt.	Midden	Midden	- Zorgen voor goede inwerkprogramma's en -procedures. - Organiseren kennisdeling.

De netto restrisico's zijn de risico's na vermelde en derhalve genomen maatregelen van interne beheersing en deze netto restrisico's zijn voor de organisatie aanvaardbaar als bereid te accepteren voor onze organisatie.

De financiële impact is hiermee voldoende afgedekt om geen onnodige materiele risico's te lopen.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stichting Elan Wonen is een maatschappelijke onderneming. Financiële continuïteit is geen expliciete doelstelling, maar is wel cruciaal voor het voortbestaan van de onderneming. Het is de belangrijkste randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te kunnen blijven waarmaken.

Financieel beleid

Financiële sturing

De interne financiële sturing is gebaseerd op kasstromen, de vermogensstructuur en rendementen. Jaarlijks stelt Elan Wonen een financiële meerjarenprognose op. Door middel van een 'stresstest', waarbij diverse scenario's in de tijd worden doorgerekend, wordt vastgesteld dat de meerjarenprognose bestendig is voor inflatie- en renteschommelingen.

Elan Wonen hanteert diverse kengetallen om de financierbaarheid uit te drukken. Deze kengetallen zijn in overeenstemming met het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Elan Wonen hanteert deze kengetallen omdat de borging van onze leningen door het WSW een belangrijke randvoorwaarde is voor onze financierbaarheid. Binnen de meerjarenbegroting is altijd sprake van enige onzekerheid. Daarom hanteren we intern zogenoemde signaleringsnormen die iets scherper zijn gesteld dan de normen vanuit Aw en WSW.

Bedragen x € 1000	WSW-norm	2021	2020
Operationele kasstroom vóór rente		12.849	16.567
Rente-uitgaven		10.167	10.240
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,40	1,26	1,62
Marktwaaarde leningen en rentederivaten		398.238	409.813
Vastgoedportefeuille (marktwaaarde)		1.588.382	1.420.000
Dekkingsratio	< 70%	25%	29%
Vreemd vermogen		295.468	287.117
Vastgoedportefeuille (beleidswaarde)		704.622	613.143
Loan to value (LTV)	< 85%	42%	47%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		424.384	320.753
Balans totaal (beleidswaarde)		736.809	644.502
Solvabiliteit	> 15%	58%	50%

De interest coverage ratio is in 2021 uitgekomen onder de norm. Dit komt doordat eind 2020 de huur is ontvangen van januari 2021. In dit boekjaar is daardoor een maand huurinkomsten minder ontvangen. Indien de huur van januari 2021 ook daadwerkelijk in januari 2021 zou zijn ontvangen, dan zou de interest coverage ratio 1,66 zijn geweest, ruim boven de norm van 1,4.

Financieel reglement

De huidige organisatie is zodanig ingericht dat invulling gegeven wordt aan dit reglement. Bij aanpassingen in de organisatie wordt met dit reglement rekening gehouden.

Treasury

De uitgangspunten over treasurybeleid zijn opgenomen in het treasurystatuut. Aan de hand van de door de RvC goedgekeurde begroting wordt jaarlijks een treasuryjaarplan gemaakt. Hierin worden de voornemens op gebied van treasury opgenomen. Deze worden besproken in de auditcommissie en vastgesteld in de raad van commissarissen. De interne treasurycommissie geeft vervolgens uitvoering aan het treasuryjaarplan. Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Zie voor een toelichting jaarrekening paragraaf 7.13

Extern toezicht

Elan Wonen is een 'toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet 2015. Dit houdt in dat wettelijke regelgeving van toepassing is naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen. De Autoriteit woningcorporaties voert het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit.

Benchmarking

Elan Wonen vergelijkt jaarlijks de gerealiseerde prestaties met die van branchegeenoten met behulp van de Aedes-benchmark. Uit de laatste gepubliceerde benchmark (over 2020) blijkt dat de bedrijfslasten van Elan Wonen met 8% zijn gedaald. De kosten voor inleen van medewerkers is over dat jaar wel nog relatief hoog in vergelijking met branchegeenoten. Sinds eind 2019 wordt actief ingezet op het afbouwen van de inleen, mede door het terugdringen van het ziekteverzuim. Een daling van de kosten voor inleen is in 2020 ingezet en in 2021 voortgezet.

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen ook hoger dan bij branchegeenoten. Oorzaak hiervan zijn de relatief hoge WOZ-waardes in het werkgebied van Elan Wonen, die ook de grondslag vormen voor de verhuurderheffing.

Resultaten 2021

De winst-en-verliesrekening in de jaarrekening toont het financieel resultaat volgens de verplichte functionele indeling. Onderstaand overzicht toont het resultaat volgens een verkorte categorale indeling. Het jaarresultaat is daarbij afgezet tegen de begroting en de resultaten van vorig jaar.

Bedragen x € 1000	Actueel 2021	Begroting 2021	Actueel 2020
Huuropbrengsten	54.579	55.553	53.838
Nettoverkoopopbrengsten	4.303	12.845	1.461
Waardeverandering vastgoedportefeuille	14.403	-5.285	662
Onderhoudslasten	-16.943	-9.516	-19.102
Belastingen, heffingen en verzekeringen	-9.249	-9.807	-11.000
Personeelslasten	-6.161	-6.535	-6.606
Overige bedrijfslasten	-8.077	-4.608	-3.107
Leefbaarheid*	-625	-685	-650
Bedrijfsresultaat	32.230	31.962	15.496
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159.818	2.207	55.054
Saldo financiële baten en lasten	-9.298	-9.419	-9.143
Resultaat vóór belastingen	182.750	24.750	61.408
Belastingen	-1.765		-1.122
Resultaat deelnemingen	-450		-2.720
Resultaat na belastingen	180.535	24.750	57.566

*) inclusief doorberekening salariskosten vast personeel

Bedrijfsresultaat

Het gerealiseerde bedrijfsresultaat is bijna € 0,3 miljoen hoger uitgekomen dan begroot. Onderstaand een toelichting op de belangrijkste verschillen.

– *Nettoverkoopopbrengsten*

In totaal zijn de nettoverkoopopbrengsten € 8,5 miljoen lager uitgekomen dan begroot. Dit wordt voor € 3,1 miljoen veroorzaakt door vertraging bij de verkoop van 17 casco kluswoningen. Er zijn uiteindelijk slechts vier casco kluswoningen verkocht in 2021. De overige woningen worden in 2022 verkocht.

Ook de projectgebonden verkoop van nieuwbouwwoningen heeft vertraging opgelopen en vindt vermoedelijk in 2022 plaats. Hierdoor schuift de begrote nettoverkoopopbrengst van ruim € 5,1 miljoen door.

– *Waardeverandering vastgoedportefeuille*

De waardevermindering van de ontwikkeling bij de Koepel is € 1,6 miljoen lager uitgekomen dan begroot. Daarnaast zijn er twee waardeverminderingen uit het vorig boekjaar vrijgevallen. Het gaat om bijna € 9 miljoen voor in 2021 gerealiseerde renovatieprojecten en € 9,1 miljoen voor de terugname waardevermindering voor nieuwbouwproject Hamelinkstraat als gevolg van hogere geprognosticeerde marktwaarde.

– *Onderhoudslasten*

De totale uitgaven aan onderhoud waren in 2021 lager dan het voorgaande jaar, maar fors hoger dan begroot. Dit is grotendeels het effect van gewijzigde regelgeving die niet goed in de meerjarenbegroting was verwerkt. Hierdoor zijn bepaalde uitgaven bij woningmutatie en renovatie in de begroting als investering aangemerkt die nu in de jaarrekening als onderhoudslast in het resultaat zijn verwerkt. Daarnaast is het mutatieonderhoud dit jaar hoog vanwege de hoge mutatiegraad in Haarlem. Vooral wanneer een woning vrijkomt na een lange huurperiode zijn de kosten hoog om de woning weer geschikt te maken voor nieuwe verhuur.

– *Overige bedrijfslasten*

De overschrijding wordt met name veroorzaakt door de deelname van Elan Wonen aan de leningruil met collega corporatie Vestia. Het verschil van € 3,9 miljoen tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening is volledig in 2021 als last verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post betreft de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering volgt uit de stijging van de marktwaardering en heeft niet geleid tot een kasstroom. In de jaarrekening is onder 7.2 een specificatie opgenomen van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Hieruit is af te leiden dat de toename van de vastgoedwaarde voornamelijk het gevolg is van de stijging van de WOZ- en leegwaarde. Het overgrote deel van deze waardeveranderingen wordt (omdat dit niet gerealiseerde winsten betreft) toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Resultaat deelneming

In de jaarrekening is onder 8.18 een specificatie van het resultaat deelnemingen opgenomen. Het negatief resultaat in 2021 wordt met name veroorzaakt doordat deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV in 2021 niet meer op de grondslagen van Elan Wonen wordt gewaardeerd, maar dat bij de waardering wordt uitgegaan van het eigen vermogen van de deelneming. Hiermee wordt aangesloten bij de jaarrekening van de Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV, bij de werkwijze van de collega corporaties en bij de afspraken die met de gemeentes zijn gemaakt over voorwaarden in geval van verkoop. Het negatief effect van deze wijziging is € 414.000.

Waardering vastgoedportefeuille

Marktwaarde vastgoedportefeuille

De marktwaarde is een objectieve weergave van de waarde van het bezit vanuit het oogpunt van een belegger. Per ultimo 2021 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB-classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB- portefeuille	Niet-DAEB- portefeuille	Totaal
Woningen	1.195.894	346.190	1.542.084
Zorgvastgoed	21.673		21.673
Parkeergelegenheden		13.989	13.989
Bedrijfsonroerendgoed	232	10.404	10.636
Totale vastgoedportefeuille in exploitatie	1.217.799	370.583	1.588.382

Bij de waardering van de vastgoedportefeuille worden twee waardebegrippen gehanteerd.

1. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij het opstellen van de balans en tevens voor het bepalen van de dekkingsratio. Zie verder onder 'Vooruitblik komende jaren'.
2. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het bepalen van de 'Loan to value'.

Beide waarderingen zijn aan fluctuaties onderhevig. Vooral de beleidswaarde kent een grote volatiliteit. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van hogere beheers- en onderhoudsnormen getoetst. Zie paragraaf 7.2 van de jaarrekening voor een uitgebreide toelichting op de marktwaardebepaling en beleidswaardebepaling. In paragraaf 7.2 van de jaarrekening worden de mutaties in een tabel weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2021 toegenomen met ruim € 168 miljoen tot € 1.588 miljoen. Het bestuur stelt voor deze toename in de marktwaarde toe te voegen aan de herwaarderingsreserve, zie verder onder 7.9 van de jaarrekening.

Beleidswaarde vastgoedportefeuille

In de beleidswaarde zijn beleidsmatige afwegingen van Elan Wonen verwerkt, voortkomend uit de publieke taak van vooral het DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt bijvoorbeeld in beginsel niet verkocht en de huren worden niet opgetrokken naar marktconform niveau. Daarnaast is de berekening van de beleidswaarde gebaseerd op de geprognosticeerde onderhoudsuitgaven conform het eigen onderhoudsbeleid van Elan Wonen.

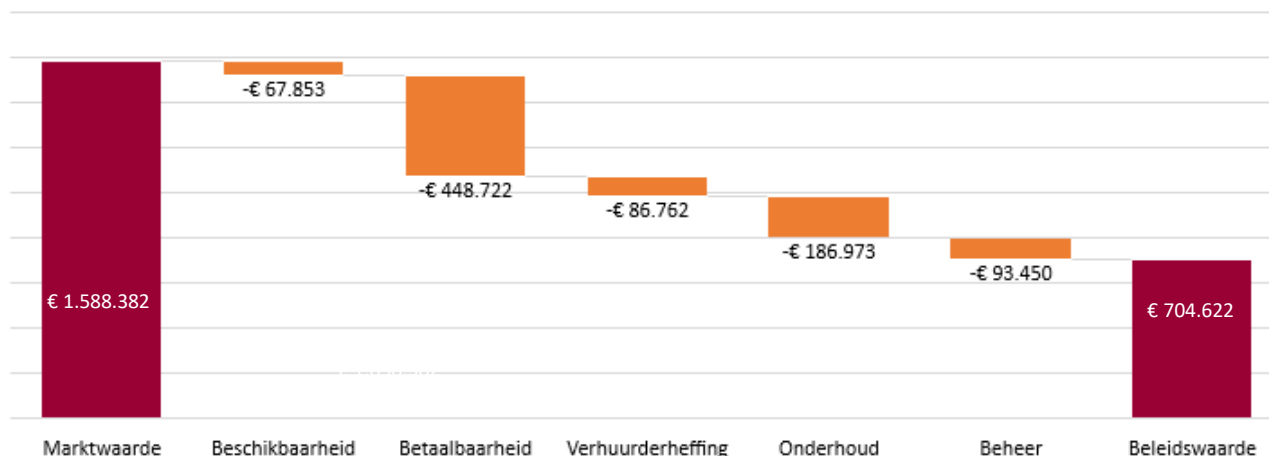
De beleidswaarde is in 2021 toegenomen met € 91 miljoen tot ruim € 704 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een aantal op- en neerwaartse effecten. De opwaartse effecten betreffen vooral de daling van de tarieven van de verhuurderheffing, de stijging van de beleidshuren en de wijziging van de waarderingparameters. De neerwaartse aanpassingen betreffen met name de in 2021 gerealiseerde sloop, de stijging van de onderhoudsnorm en de beheerkostennorm alsmede de stijging van de WOZ-waarde en de ontwikkeling hierin.

Maatschappelijke bijdrage

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde bedraagt € 884 miljoen. Dit geeft aan dat de werkelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille 56% lager ligt dan de potentiële verdien capaciteit. Deze afname van de verdien capaciteit kan worden gezien als de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen in de komende jaren en is uit te splitsen in verschillende maatschappelijke opgaven.

De volgende figuur toont het verloop van de vastgoedportefeuille naar marktwaarde en beleidswaarde waarbij de maatschappelijke bijdrage naar opgaven is weergegeven.

Bedragen x € 1000



Beschikbaarheid: in het werkgebied van Elan Wonen is de verkoop van woningen na huuropzegging de meest economische keuze. Elan Wonen kiest er echter voor om verreweg de meeste woningen na huuropzegging opnieuw te verhuren en beschikbaar te houden voor onze doelgroep. Daarmee wordt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille verlaagd met ruim € 67 miljoen.

Betaalbaarheid: de markthuurl van de meeste woningen van Elan Wonen ligt hoger dan de werkelijk gevraagde huurprijzen. Vanuit onze maatschappelijke opgave is het een bewuste keuze om woningen te verhuren tegen een lagere huurprijs en daardoor betaalbaar te houden voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen. In 2021 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract € 26,5 miljoen. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille met bijna € 449 miljoen.

Verhuurderheffing: verhuurders van sociale huurwoningen dragen door de verhuurderheffing, die is gebaseerd op de WOZ-waarde, bij aan de algemene middelen van de overheid. In 2021 is door Elan Wonen € 5,8 miljoen (inclusief verrekende korting) afgedragen. Door de verhuurderheffing wordt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille verlaagd met bijna € 87 miljoen. De verhuurderheffing wordt vanaf 2023 verder verlaagd en dit zal leiden tot een hogere beleidswaarde.

Onderhoud: vanuit het oogpunt van beschikbaarheid kiest Elan Wonen voor lange exploitatietermijnen. Het onderhoudsbeleid is hierop afgestemd en leidt tot hogere verwachte onderhoudskosten dan de marktconforme bedragen waar in de marktwaardering van wordt uitgegaan. De verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille wordt hierdoor verlaagd met bijna € 187 miljoen.

Beheer: de verwachte uitgaven voor beheer liggen hoger dan marktconforme bedragen. Dit komt deels door uitgaven voor leefbaarheid. Daarnaast liggen de beheerkosten van corporaties hoger doordat een deel van de medewerkers belast is met taken die niet worden uitgevoerd door reguliere vastgoedbeleggers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten of het verstrekken van verantwoordingsdata aan de Autoriteit woningcorporaties. Door deze extra kosten neemt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille af met ruim € 93 miljoen.

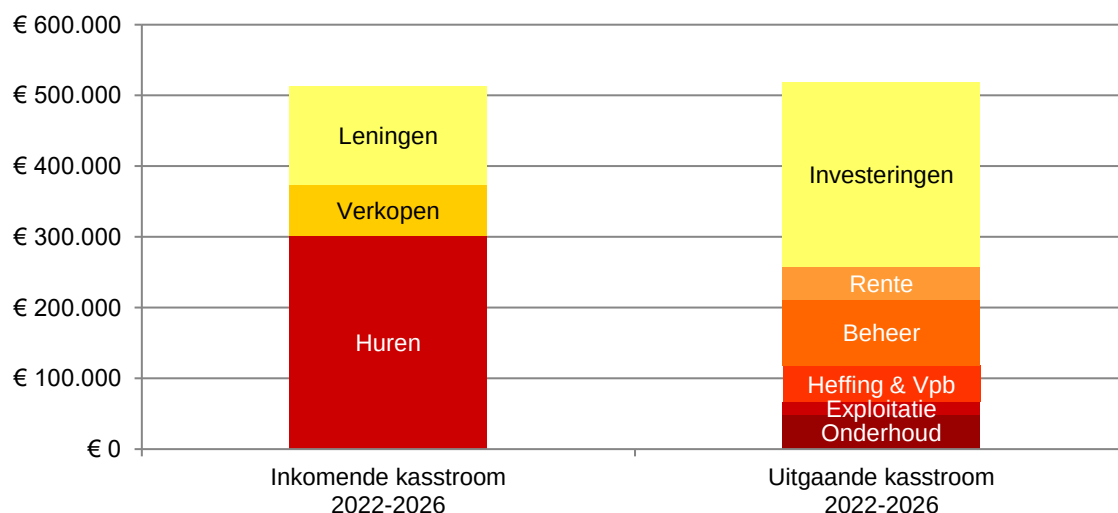
Vooruitblik komende jaren

In de vooruitblik voor de komende vijf jaar gaan we uit van de laatst geaccordeerde begroting. Zoals hierboven is vermeld, is een aantal kosten in deze jaarrekening als onderhoudslasten verwerkt ten gevolge van gewijzigde regelgeving. De combinatie van de gewijzigde regelgeving en de te maken beleidskeuzes ten aanzien van onderhoud en investeringen vindt uiteraard zijn weerslag in de eerstvolgende begroting inclusief het effect op de beleidswaarde en de daarop gebaseerde ratio's.

Conform de laatst geaccordeerde begroting zijn de kasstromen voor de komende vijf jaar als volgt geprognosticeerd:

Bedragen x € 1000	2022	2023	2024	2025	2026
Opbrengst vastgoedexploitatie	15.723	18.208	21.874	22.031	15.786
Rentelasten en -opbrengsten	-9.920	-9.413	-9.427	-9.356	-9.150
Operationele kasstroom	5.803	8.795	12.447	12.675	6.636
Verkopen	9.665	36.485	18.057	6.830	4.113
Investeringen	-43.473	-73.706	-69.547	-47.679	-31.294
(Des)investering kasstroom	-33.808	-37.221	-51.490	-40.849	-27.181
Financiering kasstroom	22.502	35.679	37.864	28.078	15.806
Totale kasstroom	-5.503	7.253	-1.179	-96	-4.739

In de volgende figuur zijn de verwachte inkomende en uitgaande kasstromen voor de komende vijf jaar tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming worden gefinancierd uit huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en leningen.



Kengetallen

Op basis van de laatst geaccordeerde begroting zijn de onderstaande kengetallen afgeleid. De kengetallen liggen in de DAEB-tak met een veilige marge binnen de door het WSW gehanteerde normwaarden.

In de jaren tot en met 2026 schommelt de ICR van de niet-DAEB tak tussen 1,5 en 1,9 en voldoet daarmee niet aan de gestelde minimumnorm van 1,8. Dit betreft een tijdelijke situatie die wordt veroorzaakt doordat een relatief groot aandeel van het totale bezit in de niet-DAEB tak is opgenomen (circa 20%) én doordat op een groot deel van deze portefeuille nog een sociaal huurcontract rust. Bij mutatie worden deze contracten geliberaliseerd waarbij een huursprong wordt gerealiseerd. Andere oorzaken zijn de interne lening en de af te dragen verhuurderheffing die vooral de eerste jaren de ICR van de niet-DAEB tak negatief beïnvloedt.

De komende jaren leiden mutaties in de niet-DAEB tak tot een structurele verhoging van de huurinkomsten die in 2027 zorgt voor een ICR van 2,3 en in de jaren daarna structureel stijgt.

	WSW-norm	2022	2023	2024	2025	2026
Elan Wonen totaal						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,6	1,9	2,3	2,4	1,7
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	54%	59%	61%	63%	64%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	33%	33%	30%	28%	28%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	31%	32%	33%	33%	32%
Onderpandratio	< 70%	40%	41%	41%	41%	40%
DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,7	2,1	2,9	2,8	1,6
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	70%	74%	76%	79%	83%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	33%	33%	31%	29%	28%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	30%	32%	33%	34%	34%
niet-DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,8	1,5	1,7	1,6	1,8	1,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 75%	37%	38%	38%	36%	33%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 40%	61%	61%	61%	64%	66%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	32%	33%	32%	30%	27%

In overeenstemming met de Woningwet 2015 maakt Elan Wonen onderscheid tussen DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-activiteiten. Sinds 2018 worden gescheiden administraties gevoerd voor beide typen activiteiten.

Voor activiteiten binnen de DAEB-tak blijft de mogelijkheid bestaan van door het WSW geborgde financiering. De activiteiten binnen de niet-DAEB-tak zijn op het moment van de scheiding gefinancierd door een interne lening vanuit de DAEB-tak. Hiervoor is een aflossingsschema opgesteld dat is afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties.

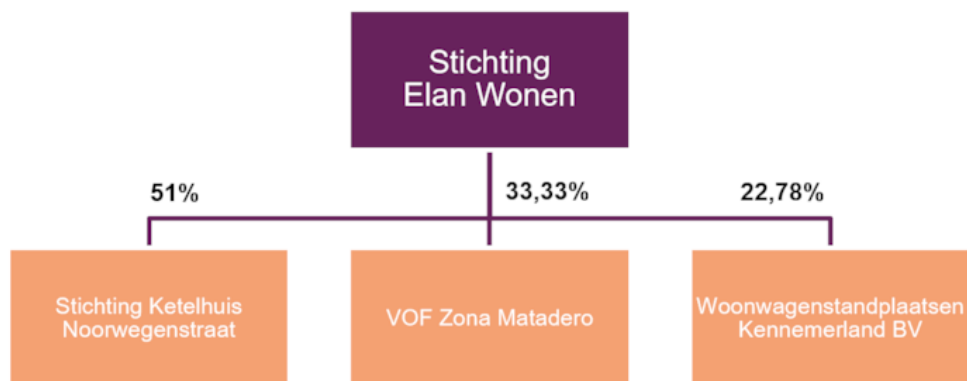
Met de Autoriteit woningcorporaties is afgesproken dat Elan Wonen niet versneld gaat aflossen, maar het bij de scheiding overeengekomen aflossingsschema hanteert. Jaarlijks in het kader van de jaarrekening wordt bezien in hoeverre het passend is om een dividenduitkering uit te betalen vanuit de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Op deze manier wordt meer investeringsruimte in de DAEB-tak gecreëerd waardoor Elan Wonen de komende jaren meer financiële middelen beschikbaar heeft voor investeringen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de verduurzaming van de bestaande woningportefeuille. In boekjaar 2021 heeft geen dividenduitkering plaatsgevonden.

Verbindingen

De activiteiten van Elan Wonen worden voor een deel verricht vanuit dochterondernemingen, samenwerkingsverbanden en verbonden stichtingen. Samen met de toegelaten instelling vormen deze entiteiten de verbindingenstructuur. Alle activiteiten in deze verbindingen dragen bij aan de volkshuisvesting en staan in dienst van de kerntaken van Elan Wonen.

In 2021 is Stichting tot Instandhouding van Teylers Hofje opgeheven. De resterende drie verbindingen betreffen samenwerkingen met collega corporaties Pré Wonen en Ymere. In 2022 wordt in samenspraak met Ymere en Pré Wonen gekeken of en hoe de overige samenwerkingen worden voortgezet. Mogelijk wordt de verbindingenstructuur hierdoor verder verkleind.

De volgende figuur toont de verbindingenstructuur per 31 december 2021.

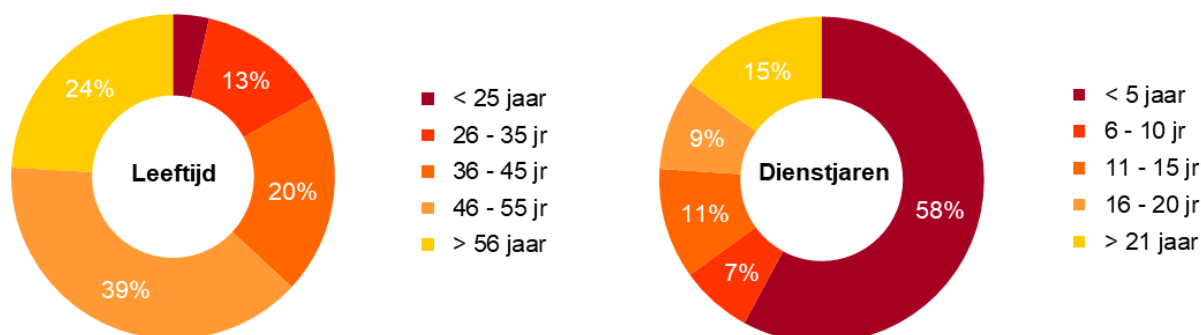


ORGANISATIE

Elan Wonen wil een fitte organisatie zijn die vroegtijdig inspeelt op veranderingen. Het zijn de medewerkers van Elan Wonen die zich iedere dag inzetten om de bedrijfsdoelen te realiseren. Veel van onze medewerkers hebben bewust gekozen voor een dienstverlenende organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Zij kunnen het meest bijdragen aan de bedrijfsdoelen wanneer zij voldoende verantwoordelijkheid krijgen en ruimte ervaren voor hun persoonlijke inbreng. Hiervoor is een goede mix van persoonlijkheden en achtergronden gewenst. Wij faciliteren en stimuleren de ontwikkeling van medewerkers en teams. De focus ligt daarbij op samenwerken, resultaatgericht werken, klantgerichte dienstverlening en innovatie.

Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2021 heeft Elan Wonen 82 vaste werknemers (73 fte) in dienst, van wie er 47 fulltime werken. In 2021 zijn er 14 nieuwe collega's gestart en hebben ook 14 collega's Elan Wonen verlaten. Er zijn twee stagiairs en een trainee in de organisatie werkzaam geweest. Onderstaande figuren illustreren de verdere opbouw van het personeelsbestand in leeftijd en dienstjaren.



De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 48 jaar. Dat is een jaar jonger dan in 2020. Net als vorig jaar werkt meer dan de helft van de medewerkers korter dan 5 jaar bij Elan Wonen.

Organisatieontwikkeling

Elan Wonen is continu in beweging om een fitte organisatie te blijven. Een organisatie waarbij medewerkers samenwerken (binnen en buiten hun eigen team), van elkaar leren en inspelen op veranderingen met het doel de dienstverlening aan de klant iedere dag opnieuw een beetje te verbeteren. In 2021 is er specifiek aandacht geweest voor een aantal onderwerpen, waarvan enkele hieronder worden toegelicht.

Integriteitstraject

De hele organisatie heeft een integriteitstraject doorlopen. Het traject is begeleid door KPMG en er was een belangrijke rol voor de groep integriteitsambassadeurs (een doorsnede van medewerkers uit de organisatie). De start was een nulmeting door middel van een vragenlijst die is voorgelegd aan alle medewerkers. Met de uitkomsten zijn binnen ieder team de resultaten op teamniveau besproken. Daarbij was er ruimte om casussen in te brengen. De bedoeling was om het gesprek over integriteit op gang te brengen en het bewustzijn rondom integriteit te vergroten. Input uit de teambijeenkomsten is gebruikt voor het actualiseren van het integriteitsbeleid dat begin 2022 wordt vastgesteld.

Feedbackprogramma

Feedback is een manier om van elkaar te leren en kan goed helpen om prettig samen te werken. Het past bij een professionele organisatie. Afgelopen jaar heeft ongeveer drie kwart van de medewerkers deelgenomen aan een feedbacktraining. Deze training bood praktische handvatten om zelf feedback te geven. Ook is er geoefend met een acteur.

Leidinggevendenden hebben daarnaast, als voorbereiding op hun eigen voortgangsgesprek, feedback gevraagd aan vijf collega's of externe partners. Op deze manier laten zij merken open te staan voor feedback vanuit de organisatie en kunnen zij hun leiderschapsvaardigheden verbeteren. Het is de bedoeling om 360 graden feedback jaarlijks te laten terugkeren en verder uit te breiden.

Actualisatie functiehuis

Het functiehuis van Elan Wonen is geactualiseerd. Het aantal functies is daarbij teruggebracht door gedeeltelijk te werken met generieke profielen. Ook zijn de functiebeschrijvingen ingekort. Het traject was een samenwerking van het HR-team, adviesbureau Atrivé en een medewerkersklankbordgroep ten behoeve van het draagvlak in de organisatie. Het actualiseren van het functiehuis heeft geen gevolgen voor het salaris van medewerkers.

Medewerkersonderzoek

In het najaar heeft het medewerkersonderzoek plaatsgevonden. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid met onderzoeken in eerdere jaren hebben we weer gekozen voor ondersteuning door Effectory. Aan de vragenlijst van vorige keer zijn vragen toegevoegd over actuele thema's, zoals de organisatiewijziging per 1 januari 2021 en het hybride werken.

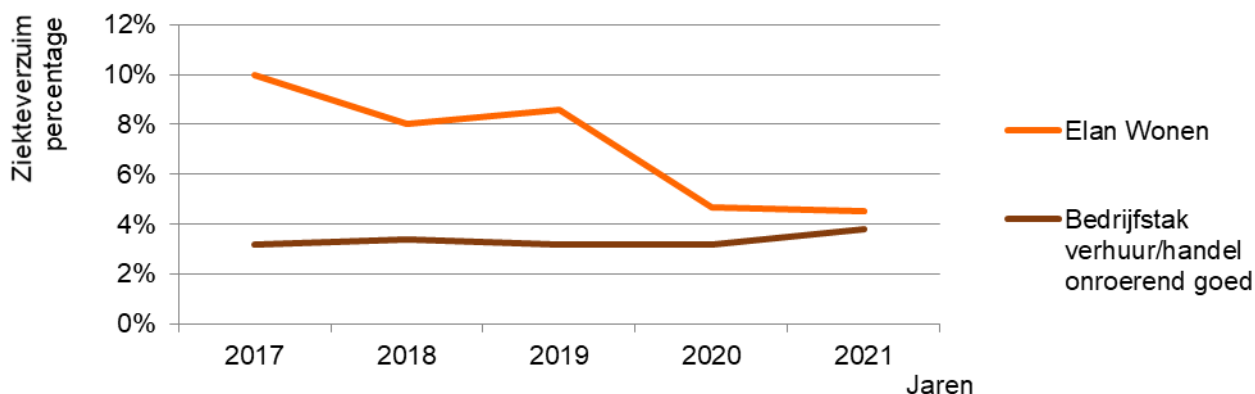
De uitkomsten waren over de gehele linie beduidend positiever dan het vorige onderzoek. De eNPS-score, de mate waarin medewerkers Elan Wonen aanbevelen als werkgever, was aanzienlijk gestegen. Een troespunt dat medewerkers noemen is de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen. Een verbeterpunt blijft de samenwerking tussen teams. Er is een plan van aanpak opgesteld op basis van de uitkomsten.

Hybride werken

Als gevolg van de coronapandemie werkten de meeste collega's dit jaar hoofdzakelijk thuis. Dit is een ontwikkeling waar we ook structureel invulling aan geven. In de toekomst verwachten we gemiddeld genomen dat medewerkers 50% op kantoor en 50% vanuit huis werken. Per team worden hierover afspraken gemaakt, zodat de continuïteit geborgd blijft.

Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2021 was 4,5 (2020: 4,7). Het is mooi dat de in 2020 gerealiseerde daling ook dit jaar is vastgehouden. Het blijft, gezien de omvang van de organisatie, een cijfer dat sterk kan fluctueren. Een groot deel van het verzuim komt door langdurig zieke medewerkers. Opvallend is dat het verzuim in het begin van het jaar erg laag was (rond de 3%) en in het laatste kwartaal van 2021 juist weer opliep. Voornamelijk door kortdurend verzuim als gevolg van corona.



DIENSTVERLENING

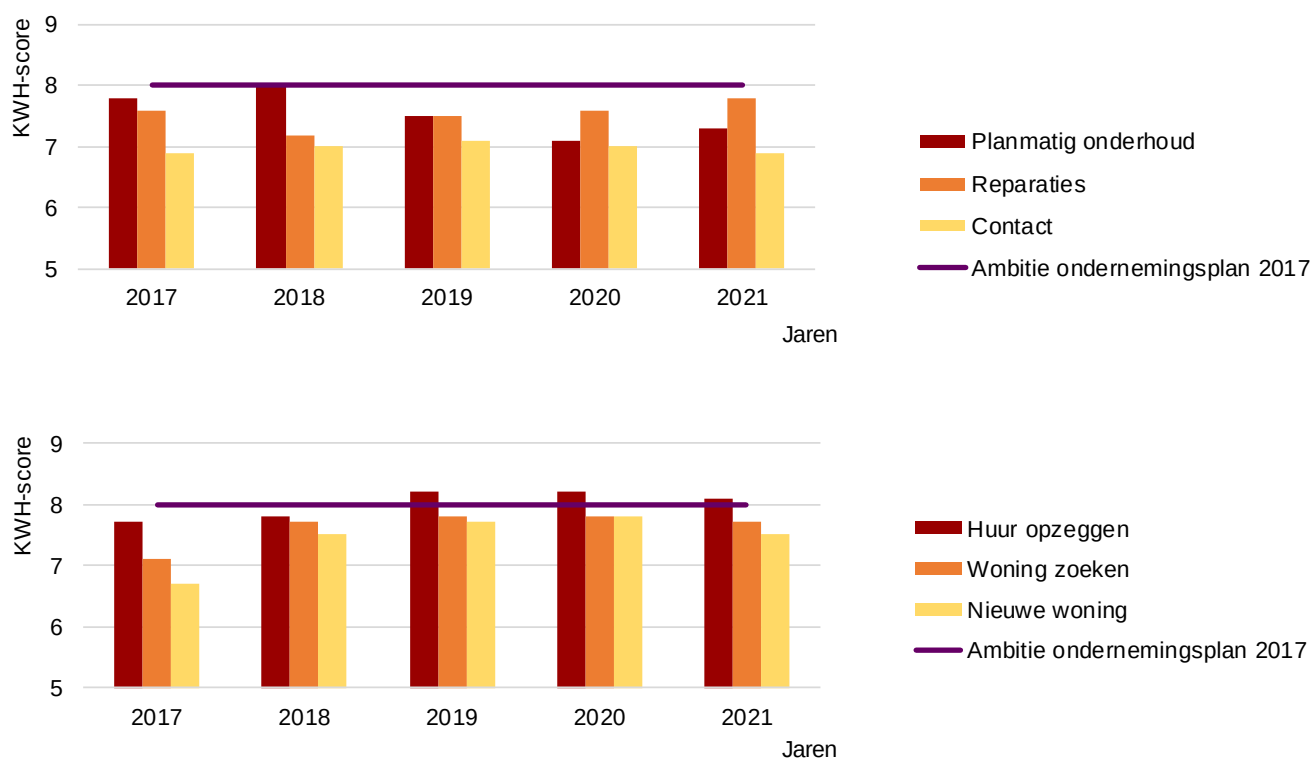
Uitstekende dienstverlening is belangrijk, omdat dit in hoge mate bijdraagt aan het woongenot van onze klanten. Huurders hechten er veel waarde aan dat verstrekte informatie duidelijk is en dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Bij een reparatieverzoek of andere vraag wil een huurder eenvoudig met ons in contact komen en vervolgens snel en goed geholpen worden.

Ambities

We willen dat onze klanten bovengemiddeld tevreden zijn over de kwaliteit van onze dienstverlening. We verbeteren daarom continu onze processen. Wij streven ernaar dat onze huurders onze dienstverlening waarderen met een 8 of hoger. We zijn daar nog niet, maar maken wel stappen in de goede richting.

Klantwaardering

Elan Wonen meet de klantwaardering al vele jaren via KWH, het landelijke kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Onderstaande figuur toont de KWH-scores over de afgelopen jaren op zes verschillende onderdelen. De waardering van onze huurders voor onze dienstverlening blijft in 2021 nog achter bij onze ambities. Wel hebben we een kleine groei doorgeemaakt van 0,1 punt. De gemiddelde KWH-score voor onze dienstverlening is eind 2021 uitgekomen op een 7,7. Een stap in de goede richting. Daar zijn we tevreden over.



Vanaf 2022 laten we onze klantwaardering meten door Inceptivize. Aan deze keuze is een zorgvuldig selectietraject voorafgegaan waarbij ook leden van onze bewonersraad bij waren betrokken. Er is gekozen voor Inceptivize vanwege de snelheid waarmee zij kunnen enquêteren. Hierdoor kan Elan Wonen eerder handelen op reacties van klanten. Daarnaast heeft Inceptivize een snelle en directe koppeling met ons klantsysteem waardoor we beter inzicht krijgen in onze klantwaardering.

Maatregelen

Ook in 2021 is op verschillende terreinen gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening.

KWH-ambassadeurs

Elan Wonen wil dat het verbeteren van onze dienstverlening organisatiebreed gedragen wordt. Om dit te bewerkstelligen is vanuit elk team een afgevaardigde gevraagd om als KWH-ambassadeur op te treden. De KWH-ambassadeurs bepaalden gezamenlijk de koers van het verbetertraject en zorgden ervoor dat ieder team binnen de eigen werkzaamheden bijdroeg aan verbetering van onze dienstverlening.

Verbetercommissie

Ook is er binnen Elan Wonen een verbetercommissie opgezet die klachten van huurders over onze dienstverlening onderzoekt. Per klacht werd gekeken welke lessen hiervan geleerd konden worden. Daarna werden acties uitgezet om (structurele) verbeterlagen te maken met als doel vergelijkbare klachten in de toekomst te voorkomen. De klacht zelf werd uiteindelijk opgepakt door de desbetreffende medewerker of het desbetreffende team.

Groenonderhoud

In 2021 heeft Elan Wonen het groenonderhoud rondom ons bezit opnieuw uitbesteed en is de opdracht gegund aan één partij. Voorheen was dit belegd bij zeven partijen. Het terugbrengen naar één partij is kostenbesparend en overzichtelijk. Bij de aanbesteding lag de nadruk op de frequentie van het groenonderhoud. De partij die gekozen is werkt al jaren voor Elan Wonen, kent ons bezit goed en kwam als beste uit de bus op criteria die voorafgaand aan het aanbestedingstraject waren vastgesteld.

Nieuw huurdersportaal, klantvolgsysteem en website

Uit onze klantwaarderingsonderzoeken is gebleken dat huurders niet tevreden zijn over onze website en ons huurdersportaal. Er treden regelmatig storingen op waardoor huurders minder toegang hebben tot het makkelijk en zelfstandig regelen van hun huurzaken. Daarnaast gaven huurders aan een gebruiksvriendelijke app te missen. Elan Wonen concludeert hieruit dat vernieuwing van deze systemen zeer gewenst is. Medewerkers van Elan Wonen hebben afgelopen jaar veel tijd en energie gestoken in de aanbesteding van een nieuw huurdersportaal, klantvolgsysteem en website. Er zijn pitches gehouden, demo's gepresenteerd en er is gesproken met referenties. Uiteindelijk heeft Elan Wonen één partij gekozen die alle drie de onderdelen gaat vernieuwen. In 2022 ligt er voor Elan Wonen een grote opgave om dit op een goede wijze te implementeren.

Klachten en geschillen

Hoewel Elan Wonen er alles aan doet om huurders tevreden te stellen, kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over de woning of over onze dienstverlening. We vragen onze huurders het ons direct te laten weten als ze teleurgesteld zijn in onze dienstverlening en proberen waar mogelijk tot een passende oplossing te komen.

Is een huurder niet tevreden met de afhandeling van de klacht? Dan kan hij zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie voor een onafhankelijke beoordeling. Deze commissie, die bestaat uit personen die niet in dienst zijn van Elan Wonen, onderzoekt het geschil, behandelt het tijdens een zitting en brengt hierover schriftelijk advies uit. In 2021 zijn bij de Regionale Geschillencommissie vijf klachten ingediend door onze huurders waarvan drie klachten door de commissie ongegrond zijn verklaard of door de huurder zijn ingetrokken. Met de huurders waarvan de klacht (gedeeltelijk) gegrond is verklaard, is contact opgenomen waarna de klacht is verholpen en/of gecompenseerd.

Een huurder die het niet eens is met de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de servicekosten of met het onderhoud van de woning, kan de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak te doen. In 2021 heeft de Huurcommissie zich veertien keer uitgesproken over verzoekschriften van onze huurders. Dit hoge aantal komt gedeeltelijk door de grote achterstand bij de Huurcommissie in 2020. In negen gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld. Bij zes van de gegrond verklaarde klachten was sprake van vermindering van woongenot door onderhoudsgebreken. In deze gevallen heeft de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlaagd tot het gebrek verholpen is. Twee van de gegrond verklaarde klachten gingen over de afrekening van servicekosten. In één geval werd het verzet van een huurder tegen de jaarlijkse huurverhoging door de commissie gegrond verklaard en werd de huurverhoging teruggedraaid.

BELANGHOUDERS

Onze huurders en de gemeenten Haarlem en Heemstede zijn onze belangrijkste externe belanghouders. Daarnaast werken wij actief samen met collega corporaties en met partijen in de bouw-, zorg- of welzijnssector. Wij beschouwen ook deze partijen als belangrijke samenwerkingspartners.

Huurdersorganisatie

De belangen van onze huurders worden door de acht leden van de bewonersraad van Elan Wonen op professionele wijze behartigd. De bewonersraad is actief op corporatieniveau en overlegt minimaal vier keer per jaar met bestuur en management over een veelheid aan beleidsmatige onderwerpen. Daarnaast voert een afvaardiging van de bewonersraad tweemaal per jaar overleg met een afvaardiging van de raad van commissarissen. Verschillende onderwerpen zoals financiën, huurprijzen, duurzaamheid, onderhoud en communicatie zijn verdeeld over de leden. Op die manier is er voor de belangrijkste onderwerpen voldoende kennis in de bewonersraad aanwezig om een volwaardige gesprekspartner en adviseur te zijn voor de bestuurder.

In 2021 heeft de bewonersraad een actieve rol gespeeld bij de meerjarige prestatieafspraken Haarlem, de periodieke huurverhoging 2021, het visitatietraject, de keuze voor Inceptivize (klantwaardering) en het Algemeen Sociaal Plan Haarlem en Heemstede.

Daarnaast is binnen het periodieke overleg met bestuur en management aandacht geweest voor het jaarverslag en de jaarrekening 2020, de financiële meerjarenbegroting 2022-2031, aanpak leegstand, wijziging toewijzingsbeleid, huurdersbijdrage zonnepanelen, strategie bewonerscommunicatie, de voortgang binnen vastgoedprojecten, het jaarverslag 2020 van de geschillencommissie en het jaarverslag 2020 van Woonservice. Medewerkers hebben bovendien presentaties verzorgd over de aanpak van Woonfraude en de intern ontwikkelde Buurtmonitor.

De bewonersraad werkt al jarenlang samen met de huurdersorganisaties van collega corporaties Pré Wonen en Ymere in de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO). De drie huurdersorganisaties zijn in 2021 onder begeleiding van een externe begeleider een traject gestart met het doel om de onderlinge samenwerking en de slagkracht van SHHO te vergroten. Dit traject loopt door in 2022.

Elan Wonen heeft helaas nog maar weinig bewonerscommissies die actief zijn op complexniveau. De animo van bewoners om actief te zijn in een bewonerscommissie neemt al jaren af. Om toch kennis te nemen van bewonerservaringen probeert Elan Wonen in complexen waar geen bewonerscommissie actief is (individuele) bewoners te interesseren voor ad-hocoverleg met de corporatie over complexgerelateerde zaken. Deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

Het geplande 'participatiefeest' voor actieve bewoners kon door de coronamaatregelen dit najaar opnieuw niet plaatsvinden en is doorgeschoven naar het voorjaar van 2022. Doorgaans is dit een mooie gelegenheid voor de bewonersraad om meer in contact te komen met bewoners en feedback te ontvangen. Voor Elan Wonen is zo'n avond een manier om waardering te tonen voor de inzet van alle betrokken bewoners.

Overige huurders en belangstellenden

Elan Wonen en de bewonersraad streven ernaar om meer huurders te laten meepraten over een verscheidenheid aan onderwerpen. In eerdere jaren hebben we gespreksavonden georganiseerd rondom relevante thema's zoals zonnepanelen en ouderenhuisvesting. Dit jaar zijn we in verschillende complexen op bezoek geweest om met huurders in gesprek te gaan. Deze bijeenkomsten waaraan meerdere medewerkers deelnemen verlopen in ontspannen sfeer en leveren ons veel op.

Elan Wonen besteedt veel aandacht aan het creëren van draagvlak voor onze nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat doorgaans in de initiatieffase al gesproken wordt met belanghebbenden. Elan Wonen probeert hierbij een bredere groep te bereiken dan alleen direct omwonenden. Een nieuwbouwproject is immers niet alleen van invloed op de directe omgeving van het project, maar ook op de omliggende wijken of zelfs een hele woonplaats. Zie voor informatie over de per project onder 'Woningportefeuille: transformatie en groei'.

Gemeenten

Regionaal

Bestuurders van gemeenten en corporaties in de regio voeren periodiek overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen en de voortgang van de programma's die voortkomen uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 'Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio'. In het periodiek regionaal overleg is er veel aandacht voor de ontwikkeling van de sociale voorraad en voor bijzondere doelgroepen. In 2021 hebben de regionale gemeenten, corporaties en zorgpartijen het Convenant 'Pact voor Uitstroom' ondertekend waarin afspraken zijn vastgelegd rondom de uitstroom van cliënten uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Elan Wonen heeft samen met collega corporaties in de regio bijgedragen aan de totstandkoming hiervan.

Haarlem

De bestuurder overlegt tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en viermaal per jaar met wethouders en bestuurders van collega corporaties. Rondom de realisatie van nieuwbouwprojecten is er op ad-hocbasis overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Daarnaast is er regelmatig overleg op buurt- en wijkniveau.

Heemstede

Op incidentele basis vindt overleg plaats tussen bestuurder en wethouders over een veelheid aan volkshuisvestelijke onderwerpen. Daarnaast is er op ambtelijk niveau regelmatig overleg over diverse beleidsterreinen en casussen.

Prestatieafspraken

Proces

In de gemeenten Haarlem en Heemstede heeft Elan Wonen afzonderlijke prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, collega corporatie(s) en de huurdersvertegenwoordigingen. In Haarlem zijn op basis van de Haarlemse woonvisie 2021-2025 meerjarige afspraken voor de periode 2022-2025 en werkafspraken voor 2022 voorbereid. De overleggen hiervoor hebben plaatsgevonden in goede harmonie waarbij er oog was voor de verschillende belangen en voor voldoende ruimte voor ieders inbreng.

De looptijd van de prestatieafspraken Heemstede zijn met een jaar verlengd. De gemeente stelt in 2022 een woonvisie op waarna partijen meerjarige afspraken vastleggen.

Onderwerpen

De afspraken omvatten een veelheid aan onderwerpen waarop partijen samenwerken. Voorbeelden zijn: de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, het aandeel verhuringen aan huishoudens binnen de laagste inkomensgroep (de primaire doelgroep), geschikte huisvesting voor senioren en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en cliënten die na een verblijf in een maatschappelijke opvang of zorginstelling weer zelfstandig kunnen en willen wonen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Monitoring

Driemaal per jaar rapporteren gemeenten en corporaties over de realisatie van de prestatieafspraken. De resultaten worden op bestuurlijk niveau besproken.

Verantwoording

In de volgende hoofdstukken van het volkshuisvestingsverslag wordt, waar relevant, beschreven in welke mate de prestatieafspraken zijn gehaald.

Maatschappelijke visitatie 2018-2021

De maatschappelijke prestaties van woningcorporaties worden iedere vier jaar beoordeeld door een onafhankelijke externe commissie die daarbij de in de sector overeengekomen visitatiemethodiek hanteert. De huidige methodiek biedt mogelijkheden om maatwerk te leveren. Elan Wonen heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt en de visitatiecommissie gevraagd de reguliere aanpak uit te breiden met een reputatieonderzoek onder belanghebbenden. De resultaten daarvan zijn een belangrijk ingrediënt voor ons nieuwe ondernemingsplan.

Gedurende een visitatietraject vormt de externe commissie eerst een oordeel over de corporatie aan de hand van vele documenten. Vervolgens worden gesprekken gevoerd met de organisatie (bestuur, raad van commissarissen, ondernemingsraad) én met belanghebbenden (gemeente, bewonersraad, zorg- en welzijnsorganisaties, bouwbedrijven). Vanwege de combinatie met het reputatieonderzoek zijn dit keer meer belanghebbenden bevraagd en was er per gesprek meer tijd beschikbaar waardoor de gewenste diepgang kon worden bereikt.

De visitatiecommissie heeft de bevindingen vastgelegd in een uitgebreid visitatierapport dat gepubliceerd is op de website van Elan Wonen en van de Stichting Visitaties Woningcorporaties. Wij zijn blij met de resultaten en herkennen ons in het rapport. Samenvattend komt de visitatiecommissie tot het volgende oordeel:

Presteren naar Opgaven en ambities - 7,6

Met name op de prestatievelden 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' en 'Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg' scoort Elan Wonen goed. De afgelopen jaren werkte Elan Wonen hard aan het toevoegen van sociale huurwoningen. Een Seniorenstrategie en woon-zorgcomplexen moeten zorgen voor meer woonmogelijkheden voor senioren en andere zorgdoelgroepen. De ambities van Elan Wonen zijn groot en sluiten goed aan op de opgaven die in Haarlem en Heemstede voorliggen.

Presteren volgens belanghebbenden - 7,4

Belanghebbenden van Elan Wonen waarderen met name de inzet op 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid' en 'Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg'. Qua duurzaamheid zien belanghebbenden dat Elan Wonen 'doet wat ze moet doen', maar niet vooroploopt in experimenteren. 'Leefbaarheid' is een onderwerp dat belanghebbenden herkennen bij Elan Wonen, maar zij zien dit (nog) niet terug in beleid.

Over het algemeen zijn belanghebbenden zeer tevreden over het proces van de prestatieafspraken en de samenwerking met Elan Wonen. De invloed op beleid wordt iets minder hoog beoordeeld.

Presteren naar vermogen - 7,0

Elan Wonen is financieel gezond: haar risicoprofiel is 'laag tot gemiddeld', waar dit in voorgaande jaren 'gemiddeld' was. De nettobedrijfslasten van Elan Wonen zijn relatief hoog, mede door een hoge inhuur en een hoge WOZ-waarde van het woningbezit. Deze bedrijfslasten dalen wel.

Bij het doen van investeringen neemt Elan Wonen niet alleen financiële overwegingen mee, maar ook strategische, organisatorische en technische.

Governance - 7,8

De strategievorming van Elan Wonen is goed en neemt lokale opgaven mee. Het sturen op prestaties gebeurt door een concretisering naar jaarplannen en teamplannen. De monitoring van de ambities gebeurt zorgvuldig.

De RvC is maatschappelijk betrokken en stelt zich zelfkritisch op. Het samenspel tussen de RvC en de nieuwe bestuurder (sinds 2020) loopt goed.

De externe legitimatie van Elan Wonen is erg goed. Belanghebbenden herkennen de inzet van Elan Wonen en werken graag met de corporaties samen. Elan Wonen wordt door hen vaak als eerste benaderd bij vraagstukken en opgaven, wat duidt op veel vertrouwen.

VERHUUR EN DOELGROEPEN

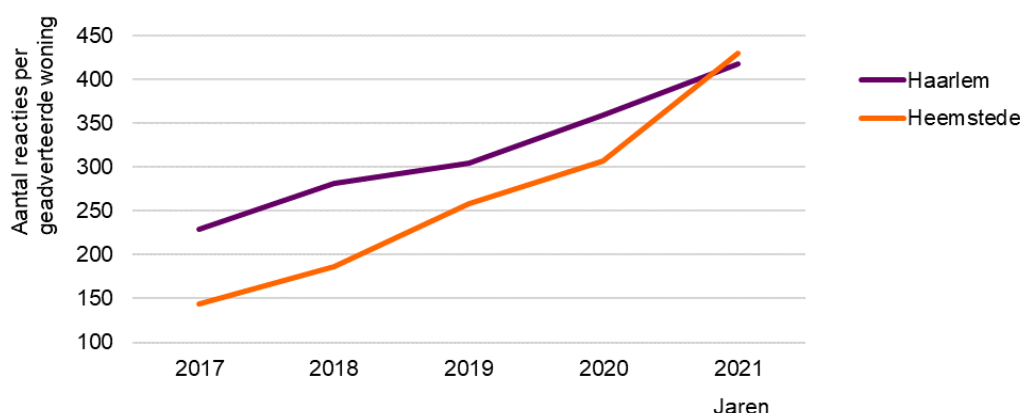
Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De socialehuurwoningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak vele jaren moeten zoeken voordat zij een geschikte woning vinden. Met behulp van landelijke en lokale regelgeving worden beschikbare woningen zo transparant en eerlijk mogelijk verdeeld onder woningzoekenden.

Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In Zuid-Kennemerland is voor de transparante en eerlijke verdeling van sociale huurwoningen een regionaal woonruimteverdelingssysteem actief: Woonservice. De organisatie is opgezet en wordt gefinancierd door woningcorporaties en gemeenten.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem vindt toewijzing van woningen aan geïnteresseerde woningzoekenden plaats op basis van inschrijftijd. Dat is de periode tussen het moment van inschrijven bij Woonservice en het accepteren van een sociale huurwoning. De hoogte van de gemiddelde inschrijftijd is een indicator voor de druk op de socialehuurwoningmarkt. Een andere indicator daarvoor is de zoektijd. Dat is de periode waarin woningzoekenden minimaal eenmaal per jaar hebben gereageerd op een geadverteerde woning voorafgaand aan het accepteren van een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd in Haarlem en Heemstede blijft onverminderd hoog en kwam in 2021 respectievelijk uit op 7,8 en 9,1 jaar (2020: 8,1 en 9,7 jaar). De gemiddelde zoekduur in Haarlem en Heemstede was respectievelijk 5,3 en 6,2 jaar (2020: 5,4 en 6,0 jaar).

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de socialehuurwoningmarkt in Haarlem en Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking.



Gemeenten en corporaties realiseren zich dat het toevoegen van nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Zie verder onder ‘Sociale verhuringen en prestatieafspraken’.

Sociale verhuringen en prestatieafspraken

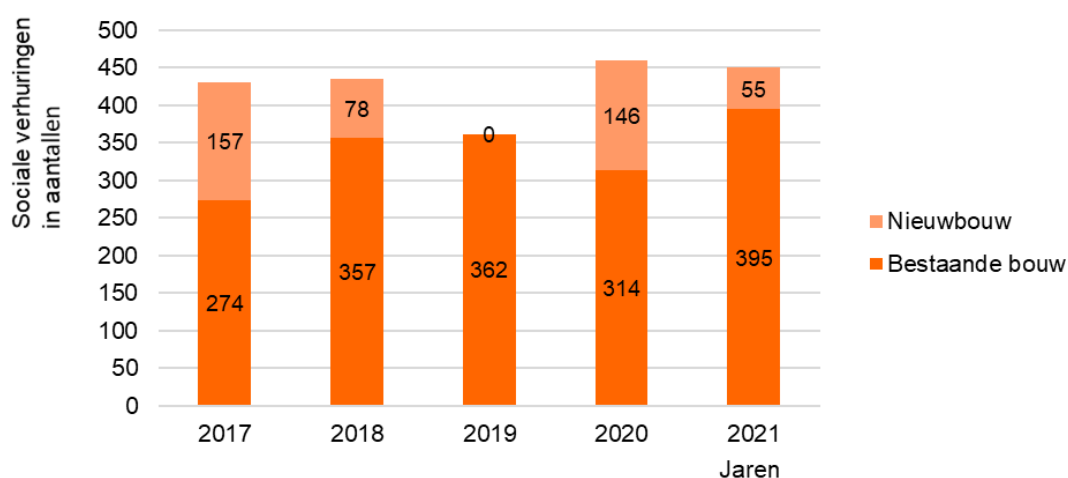
In de prestatieafspraken zijn streefcijfers overeengekomen voor het aantal reguliere sociale verhuringen in 2021. Dat is exclusief tijdelijke verhuringen voorafgaand aan sloop en verhuringen via een zorgpartij. De resultaten zijn als volgt:

	Haarlem	Heemstede
Totaal corporaties		
- Prestatieafpraak	1000 verhuringen	110 verhuringen
- Realisatie	1228 verhuringen	109 verhuringen
Elan Wonen		
- Prestatieafpraak	23% = 230 verhuringen	72% = 79 verhuringen
- Realisatie	370 verhuringen	71 verhuringen

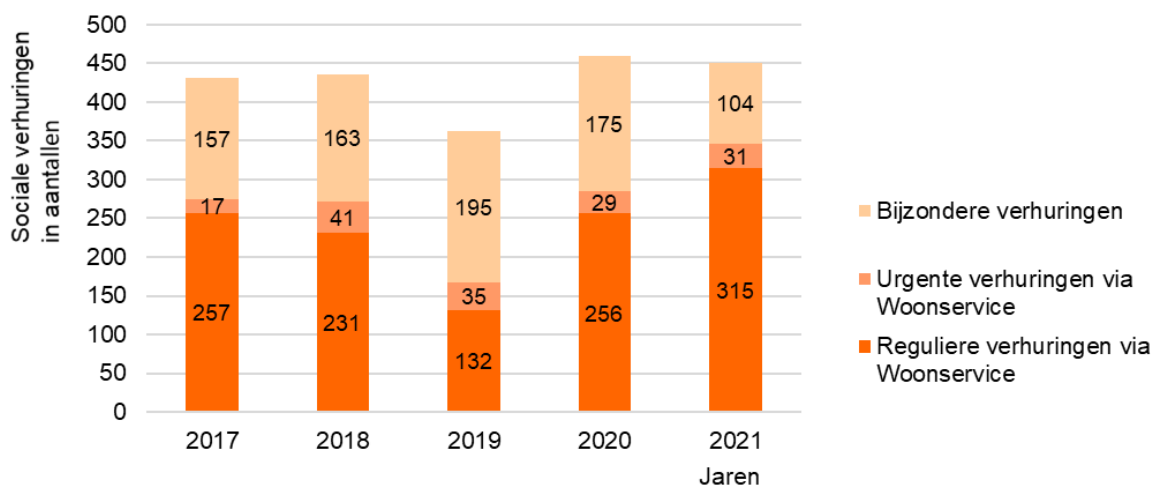
De prestatieafspraken zijn richtinggevend en gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad van 5%. Het aantal nieuwe verhuringen is sterk afhankelijk van het werkelijk aantal huuropzeggingen door huurders. In Haarlem was de werkelijke mutatiegraad met ruim 6% behoorlijk hoog, in Heemstede was dat met 4% een stuk lager. Daarnaast heeft nieuwbouw veel invloed op het aantal verhuringen. In 2021 was in Haarlem wel sprake van nieuwbouwverhuringen, terwijl dat in Heemstede niet het geval was.

Sociale verhuringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhuringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2017 t/m 2021. De nieuwbouwverhuringen in 2021 betreffen woningen in het Hof van Leijh dat eind 2020 is opgeleverd. Het totaal aantal verhuringen was dit jaar nagenoeg gelijk aan vorig jaar. Het aantal verhuringen in de bestaande sociale voorraad was dit jaar echter beduidend hoger dan voorgaande jaren. Dit wordt gedeeltelijk verklaard door de verhuur van woningen die zijn vrijgekomen nadat eerdere huurders zijn doorgestroomd naar in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Ook spelen uitgestelde verhuisbewegingen vanwege de coronapandemie een rol.



In sommige gevallen worden woningen niet via Woonservice aangeboden. De volgende figuur toont het verloop van het aantal gerealiseerde sociale verhuringen in de periode 2017 t/m 2021, waarbij nu onderscheid is gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd. Ook hier is een flinke stijging van het aantal verhuringen via Woonservice te zien.



Zie onder 'Verhuringen bijzondere doelgroepen' en 'Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur' voor meer informatie over verhuringen door bemiddeling.

Verhuringen bijzondere doelgroepen

Er zijn woningzoekenden voor wie het lage of bescheiden inkomen niet het enige obstakel is om op eigen kracht passende huisvesting te organiseren. Elan Wonen maakt zich sterk voor deze meest kwetsbare groep woningzoekenden.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Statushouders	32	23	9
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	21	19	2
Totaal aantal verhuringen bijzondere doelgroepen	53	42	11

A Statushouders

Gemeenten hebben vanuit de centrale overheid een taakstelling gekregen om woonruimte te organiseren voor meer statushouders. Corporaties werken samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen.

In Haarlem is de taakstelling naar rato verdeeld tussen de woningcorporaties. De taakstelling voor Elan Wonen bedroeg dit jaar het huisvesten van 53 statushouders. In 2021 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 56 statushouders gehuisvest.

In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen het huisvesten van 28 statushouders. In 2021 heeft Elan Wonen in Heemstede 26 statushouders gehuisvest.

B Terugstromers uit maatschappelijke opvang en zorginstellingen

Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland hebben in het convenant 'Pact voor Uitstroom' afspraken vastgelegd over de huisvesting van cliënten die na een verblijf in een zorginstelling of opvanglocatie zelfstandig willen en kunnen wonen. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de opgave over de regio, het 'matchen' van cliënten en woning, de woonbegeleiding van minimaal twee jaar door zorginstellingen en de samenwerking wanneer er sprake is van terugval, overlast of andere problemen.

Elan Wonen heeft in 2021 met 21 toewijzingen niet volledig voldaan aan het overeengekomen aandeel van 24 woningen. Met name in Heemstede is het aantal toewijzingen achtergebleven.

Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur

In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland is overeengekomen dat corporaties maximaal 25% van de woningen, die normaliter openbaar via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen, vrij mogen bemiddelen. Elan Wonen heeft afgelopen jaar 37 woningen (10%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Maatwerk senioren	13	11	2
B Woningruil	5	3	2
C Wmo en overige bemiddeling	19	18	1
Aantal verhuringen vrije bemiddeling	37	32	5
D Tijdelijke verhuur en bruikleen	14	14	0
Totaal	51	46	5

A Maatwerk senioren

Elan Wonen faciliteert senioren bij de overstap naar een traploze woning waarin zij langer zelfstandig kunnen wonen. In Haarlem en sinds vorig jaar ook in Heemstede kunnen senioren met een verhuishwens gebruikmaken van de voordelen van de regeling 'Ouder worden & prettig wonen' (OW&PW). Deze regeling is een samenwerking tussen collega corporaties, gemeenten en welzijnsorganisaties. De voordelen voor senioren zijn huurbehoud (ook bij verhuizing naar een andere corporatie) en voorrang bij toewijzing.

B Woningruil

Sommige woningzoekenden vinden een geschikte woning door woningruil met een andere huurder. Een geschikte match wordt vaak gevonden door middel van sociale media of woningruilwebsites.

C Wmo en overige bemiddeling

Deze verhuringen betreffen bijvoorbeeld bewoners die vanwege een ernstige fysieke beperking een woning met specifieke aanpassingen nodig hebben. De gemeente geeft hiertoe een urgentieverklaring af. Ook kan het gaan om bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij met voorrang zelf een gelijkwaardige woning kunnen zoeken via Woonservice. Sommige van deze bewoners hebben echter hulp nodig bij het zoeken naar een passende woning. Elan Wonen biedt deze bewoners de gevraagde hulp door persoonlijke bemiddeling.

D Tijdelijke verhuur en bruikleen

In de periode voorafgaand aan de sloop worden leegstaande woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Vanwege het tijdelijke karakter worden deze woningen niet via Woonservice geadverteerd en toegewezen.

Verhuringen naar huurprijscategorie

Woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lager inkomen (en aanspraak op huurtoeslag) moet voor minimaal 95% van de gevallen 'passend zijn'. Dit houdt in dat de huurprijs bij aanvang moet passen bij het inkomen. Daardoor hebben deze woningzoekenden, afhankelijk van de huishoudgrootte, alleen nog toegang tot woningen met een aanvangshuur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. De overige sociale huurwoningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden die vanwege het inkomen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, maar niet op huurtoeslag.

De volgende figuur toont de verdeling van het aantal sociale verhuringen per gemeente naar huurprijscategorie. Van de sociale verhuringen waren in Haarlem en Heemstede respectievelijk 77% en 83% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden met een lager inkomen (en aanspraak op huurtoeslag).



Prestatieafspraken en regelgeving

Landelijk gelden er toewijzingsregels voor sociale huurwoningen van corporaties. Elan Wonen heeft in 2021 aan deze regels voldaan. Zo is 100% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen passend toegewezen. Dit moet minimaal 95% zijn. Tevens is 95,8% van de in 2021 verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de sociale inkomensgrens van € 40.024. Dit moet minimaal 80% zijn.

In de Haarlemse prestatieafspraken is het streven overeengekomen om jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden die aanspraak kunnen doen op huurtoeslag. Met 65% heeft Elan Wonen in 2021 in onvoldoende mate voldaan aan deze afspraak. Diezelfde constatering hebben we in 2020 moeten doen. Daarop hebben wij halverwege het jaar ons toewijzingsbeleid aangepast. Woningzoekenden met een hoger sociaal inkomen kunnen sindsdien geen aanspraak meer maken op een huurwoning met een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens. Dit beperkt de keuzevrijheid van deze groep, maar heeft wel het gewenste effect gehad. In het tweede halfjaar is het aandeel verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen uitgekomen op 71%.

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt woningen in de vrije sector aan huishoudens met een middeninkomen. Deze groep woningzoekenden behoort niet tot onze beleidsdoelgroep, maar heeft binnen ons werkgebied wel degelijk moeite om een passende woning te vinden vanwege de hoge kooprijzen en het tekort aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen.

Elan Wonen heeft bijna 1100 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Ongeveer twee derde deel van deze portefeuille wordt bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden variërend van € 1.050 tot € 2.000. Voor een derde deel wordt een relatief gematigde streefhuurprijs gehanteerd van € 1.007 (prijspeil 2021). Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655 tot € 49.000).

Elan Wonen maakt gebruik van de wettelijke ruimte om maximaal 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen tussen de sociale inkomensgrens en € 44.655. Daarmee worden de kansen voor deze huishoudens op een betaalbare woning vergroot. Elan Wonen kiest ervoor uitsluitend woningen met een sociale huurprijs boven de € 750 hiervoor in te zetten. In 2021 hebben twaalf huishoudens met een laag middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

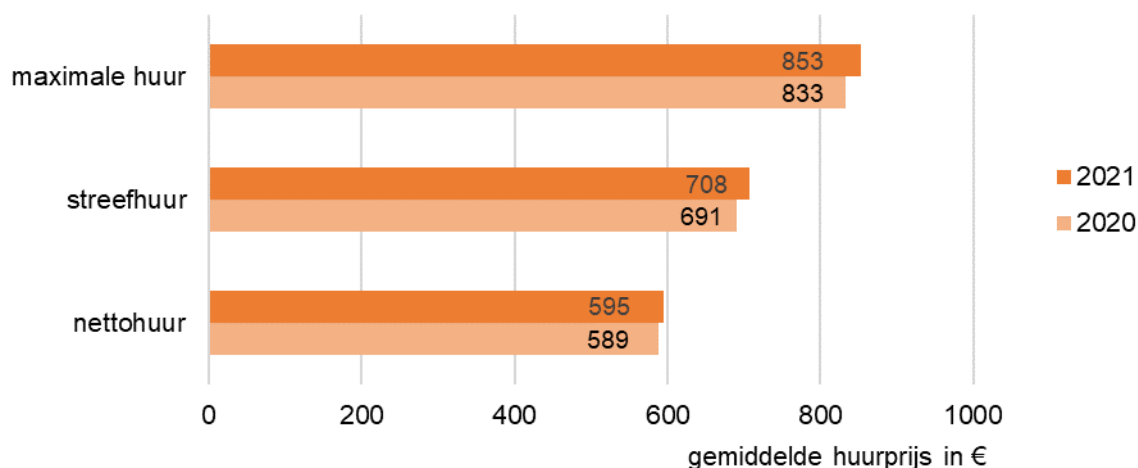
In 2021 heeft Elan Wonen 57 woningen verhuurd met een geliberaliseerd contract (vrije sector) waarvan 9 met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen.

Uit 2021 verhuurde Elan Wonen in totaal 498 woningen met een geliberaliseerd contract.

Huurprijzen sociale verhuur

Huurprijzen

Voor iedere sociale huurwoning is een maximale huurprijs berekend conform het woningwaarderingssysteem (ook wel puntenstelsel). Deze maximale huurprijs is de huur die maximaal gevraagd mag worden voor de woning. In werkelijkheid verhuurt Elan Wonen de woningen tegen lagere huurprijzen. De volgende figuur toont de gemiddelde huurprijzen in 2021 en 2020. De streefhuur is de huurprijs voor nieuwe huurders. De nettohuur is de huurprijs voor zittende huurders.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De huurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2021 is het streefhuurpercentage ongewijzigd vastgesteld op 76.

Zittende huurders

De nettohuurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met een gemiddeld streefhuurpercentage van 71 lager, en soms veel lager, dan de huurprijzen voor nieuwe huurders. In 2021 was de jaarlijkse huuraanpassing voor alle zittende huurders bijzonder door huurbevriezing en huurverlaging. De gemiddelde huuraanpassing voor zittende huurders is in 2021 uitgekomen op -0,7%. Door huurharmonisatie bij nieuwe verhuring is de gemiddelde nettohuurprijs in 2021 per saldo licht gestegen.

Maatwerk voor huurders

Elan Wonen biedt maatwerk aan huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen. Voor een tijdelijk probleem wordt een tijdelijke oplossing gevonden, vaak is dat in de vorm van een betalingsregeling.

Voor een structureel probleem is een structurele oplossing nodig. Wanneer een bewoner met een sociaal huurcontract structureel te duur woont in verhouding tot het inkomen wordt vastgesteld of de huurder passend woont voor wat betreft het aantal leden van het huishouden en de grootte van de woning. Als dat het geval is, verlagen we de huurprijs. Is de woning groot in verhouding voor het huishouden? Dan kijken we samen met de bewoner of verhuizen naar een beter passende woning een optie is.

In het afgelopen jaar is een deel van de huurders financieel geraakt door de coronacrisis. Toch heeft slechts een zeer beperkt deel van onze huurders in de sociale sector aanspraak moeten maken op maatwerk. Bij onze vrijesectorhuurders kwam een groter deel in financiële problemen. Met hen zijn coulante betalingsregelingen overeengekomen.

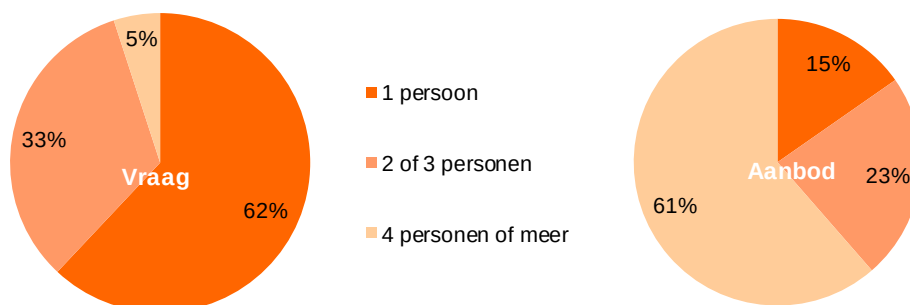
WONINGPORTEFEUILLE: TRANSFORMATIE EN GROEI

Zuid-Kennemerland is een gewilde regio waar veel bewoners graag blijven wonen en waar woningzoekenden van buiten de regio graag naartoe willen. De vraag naar woningen is mede daardoor veel groter dan het aanbod. Elan Wonen heeft daarom de ambitie om een fors aantal sociale huurwoningen toe te voegen aan onze woningportefeuille.

De vraag naar sociale huurwoningen komt in toenemende mate vanuit kleine huishoudens met een laag inkomen. Onze huidige woningportefeuille sluit echter niet goed aan op deze vraag. Daarom transformeren we onze portefeuille door middel van de nieuwbouw van compacte traploze appartementen en de verkoop van (vooral) grote eengezinswoningen.

Sociale huurwoningen: vraag versus aanbod

Een analyse van de actief woningzoekenden in het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice laat zien dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het overgrote deel komt vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. En in veel mindere mate vanuit huishoudens van drie of meer personen. Wanneer we de woningportefeuille classificeren op basis van woninggrootte (aantal kamers), zien we een heel ander beeld ontstaan. De volgende figuur toont de verdeling van vraag en aanbod naar huishoudgrootte.



De twee diagrammen laten de discrepantie zien tussen vraag en aanbod. De grote vraag vanuit eenpersoonshuishoudens (63%) sluit niet aan op het aanbod passende woningen (15%). Omdat kleine huishoudens ook in grotere woningen kunnen wonen, lijkt deze discrepantie geen urgent probleem te zijn.

Financieel ontstaat hierdoor op termijn echter wel een probleem. Met de invoering van 'passend toewijzen' in 2016 kunnen kleine huishoudens met een laag inkomen uitsluitend nog sociale huurwoningen toegewezen krijgen met huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens (2021: € 630). Het relatief goedkoop verhuren van dure grote woningen aan deze kleine huishoudens is voor Elan Wonen op termijn financieel niet haalbaar. Daarom transformeren we onze woningportefeuille en brengen we, door de verkoop van duurdere woningen en de nieuwbouw van compacte woningen met een lage huurprijs, meer balans aan tussen vraag en aanbod.

Ontwikkeling woningportefeuille

De volgende tabel toont het verloop van de woningportefeuille per gemeente in 2021.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2021	7.049	5.289	1.760
A Opgeleverde nieuwbouw	1	1	-
B Sloop	-148	-148	-
C Verkocht aan particulieren	-19	-11	-8
Stand eind 2021	6.883	5.131	1.752

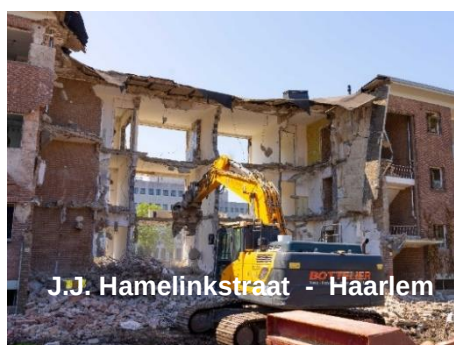
A Opgeleverde nieuwbouw



In 2020 leverde Elan Wonen twee grote nieuwbouwprojecten op. Het jaar 2021 was in dat opzicht veel rustiger. Door de transformatie van een bedrijfsruimte naar woonruimte wist Elan Wonen toch één nieuwe woning aan het woningbezit toe te voegen.

Dit voormalige betaalkantoorje werd tot voor kort verhuurd als opslagruimte. Met een woonoppervlakte van 25 m² is het een compacte woning geworden. Voor een jongere absoluut een fijne woning om in te starten. Letterlijk een 'tiny house', maar dan van steen.

B Sloop



In juni is de sloop gestart van 148 verouderde portieketagewoningen in de Slachthuisbuurt van Haarlem.

Zie verder onder 'Projecten in aanbouw' voor een beschrijving van de geplande vervangende nieuwbouw.

C Verkoop aan particulieren

Elan Wonen heeft bijna 300 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2021 heeft Elan Wonen op deze wijze 15 woningen verkocht (2020: 11). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze 15 woningen was ruim € 551.500 per woning. Daarnaast zijn in de Amsterdamsebuurt in Haarlem 4 casco kluswoningen verkocht nadat eerst funderingsherstel had plaatsgevonden.

Projecten in aanbouw



Dit project vormt een belangrijke stap in het afronden van de Schipholweg als aantrekkelijke stadsentree voor Haarlem. Er wordt een gevarieerd woonprogramma gerealiseerd van sociale huurwoningen, vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen. Bij de 198 sociale huurwoningen gaat het om 1-, 2- en 3-kamerwoningen, variërend van 36 tot 85 m².

De diversiteit aan woningen zorgt voor een gemengde wijk, voor jong en oud. De nieuwe bebouwing kent meerdere hoogtes. Aan de Schipholwegzijde is de bouwhoogte zeven lagen. Tegenover de aansluiting met de Europaweg komt

een toren met negen verdiepingen. En aan de achterzijde van het project is laagbouw gepland.

Verkoop bedrijfsonroerend goed

Elan Wonen heeft Gezondheidscentrum Schalkwijk (bouwjaar 2005) verkocht aan Cortese Capital Management B.V. Het gebouw omvat bijna 2.000 m² VVO, verspreid over zeven bouwlagen. Voor de huurders én de gebruikers van het Gezondheidscentrum verandert er in de praktijk maar weinig, want de bestaande huurcontracten blijven in stand. De opbrengst van de verkoop investeert Elan Wonen onder andere in de bouw van extra sociale huurwoningen en de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.

Inbreng bewoners en omwonenden bij nieuwbouwontwikkelingen

J.J. Hamelinkstraat

De participatie voor dit project is in 2017 van start gegaan. Afgelopen jaar heeft Elan Wonen een online meedenkbijeenkomst georganiseerd voor de wijkraad en omwonenden. De meedengroep uitte zorgen over de veiligheid rond leegstaande woningen, vuil, bereikbaarheid en fauna. Op deze punten heeft Elan Wonen (pro)actief gehandeld. Door intensieve samenwerking met Spaarnelanden, extra lichtvoorzieningen, zichtbaarheid in de wijk en andere acties hebben we zorgpunten kunnen oplossen. Naast de meedengroep zijn ook buurtbewoners, de achtergelegen school en gemeente voortdurend op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond het project. Hiervoor verstuurden wij nieuwsbrieven en was er veelvuldig persoonlijk contact.

De Koepel

Aan de rand van de voormalige gevangenis De Koepel in Haarlem Oost gaat Elan Wonen 96 sociale huurwoningen realiseren. Voor dit project is in voorgaande jaren een intensief participatietraject doorlopen met buurtbewoners. In 2021 vonden sloopwerkzaamheden plaats en de transformatie van De Koepel. Buurtbewoners zijn in deze periode voornamelijk via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De nieuwsbrieven worden centraal opgesteld vanuit de verschillende projectpartners. Daarnaast hebben we met de samenwerkende partners een aantal online meedenkbijeenkomsten georganiseerd voor buurtbewoners en de wijkraad.

Orionweg 400

Elan Wonen ontwikkelt samen met Hoorne Vastgoed een nieuwbouwproject op de locatie Orionweg 400, de locatie van de huidige Bison Bowling. In de zomer hebben we een aantal fysieke bijeenkomsten met buurtbewoners georganiseerd. In deze sessies bleek veel draagvlak voor de sociale huurwoningen die Elan Wonen hier wil realiseren. Buurtbewoners omschreven de noodzaak van meer betaalbare woningen in de wijk. Met name voor ouderen die willen doorverhuizen naar een traploze woning en voor jongeren die graag in Haarlem Noord willen (blijven) wonen. Voor de door Hoorne Vastgoed gewenste supermarkt bleek minder draagvlak te bestaan.

Project Pasteur

Elan Wonen heeft aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat drie complexen staan met 84 woningen. Deze woningen worden gesloopt en maken plaats voor ongeveer 150 nieuwbouwwoningen. In 2021 startten we het meedenktraject voor dit project. We hebben drie online bijeenkomsten georganiseerd. De meedengroep bestaat uit bewoners en omwonenden en een vertegenwoordiging van de gemeente Haarlem, Elan Wonen, Sociaal Wijkteam, bewonersraad en de wijkraad. Met elkaar is over verschillende onderwerpen gesproken, zoals het sociaal projectplan, herinrichting openbaar gebied, tijdelijke verhuur en het geplande kantoor van Elan Wonen op deze locatie. De meedengroep staat positief tegenover de ontwikkeling van de sloop/nieuwbouw en de komst van Elan Wonen naar deze locatie.

Verdichten Meerwijk

Elan Wonen onderzoekt de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen aan vier bestaande flats in Meerwijk. Het plan is om 93 woningen bij te bouwen in de vorm van optop-, tussen- en plintwoningen. Elan Wonen heeft het plan vroegtijdig met bewoners gedeeld, zodat zij kunnen meedenken over de verdere ontwikkeling. Het project werd aangekondigd met een informatiebrief waarin een eerste schets van de bouwplannen werd gedeeld. Daarnaast werd een oproep gedaan voor deelname aan de meedengroep. De brief heeft tot vragen en speculaties geleid bij bewoners. In 2021 werden introductiebijeenkomsten gehouden voor het meedenktraject. Met de meedengroep, die bestaat uit betrokken huurders, bespreken we het plan en stellen we zorgpunten van bewoners vast. Vooral snog staan bewoners kritisch tegenover de plannen. De ideeën van bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen in de verdere planuitwerking. Naast de bewoners zijn de wijkraad en de bewonersraad ook geïnformeerd over het planvoorstel.

WONINGPORTEFEUILLE: DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een urgent maatschappelijk thema. Elan Wonen voelt deze urgentie en werkt samen met bewoners, gemeenten, collega corporaties, aannemers en netbeheerders om daar de juiste invulling aan te geven. Het is een relatief nieuw thema en de (technologische) ontwikkelingen gaan heel snel. Elan Wonen vindt het belangrijk dat bewoners meegenomen worden in alle veranderingen. Het delen van kennis en ervaringen en het uitwisselen van gedachten is daarbij van groot belang.

Strategie energieprestatie woningen

Elan Wonen onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs dat als doel heeft de opwarming van de aarde te beperken. Elan Wonen heeft daarom in 2050 een energieneutrale woningvoorraad. Elan Wonen schaart zich achter het standpunt dat onze branchevereniging Aedes heeft verwoord in het 'Sectorrapport CO₂-neutraal in 2050': "De verduurzamingsopgave is de verantwoordelijkheid van alle partijen die erbij betrokken zijn. De lasten voor de verduurzaming moeten eerlijk verdeeld worden over alle partijen: corporaties, private vastgoedpartijen particulieren en overheden."

Elan Wonen bouwt de komende jaren veel nieuwe woningen. Deze nieuwbouw heeft vanuit wetgeving een hoge energetische kwaliteit en is tevens gasloos. De grote uitdaging ligt in het energetisch verbeteren van de bestaande woningen. Elan Wonen kiest ervoor de bestaande woningen met tussenstappen energetisch te verbeteren. Op 'natuurlijke' momenten, zoals woningmutatie en gepland onderhoud, worden energetische verbeteringen gecombineerd met andere werkzaamheden. Dat is minder belastend voor onze bewoners.

Daarnaast wil Elan Wonen profiteren van het voortschrijden van de technologie om zo te komen tot kostenefficiënte investeringen in CO₂-reductie. Elan Wonen kiest voor technologie die zichzelf al bewezen heeft en waarvan de kosten snel afnemen. Sporadisch kan geëxperimenteerd worden met nieuwe duurzame technologie.

Bij bestaande woningen richten de werkzaamheden zich vooralsnog op het verminderen van de energievraag door woningen beter te isoleren. Door de aanleg van zonnepanelen kan het opwekken van energie op woningen worden vergroot. Hierover is samen met een groep bewoners beleid ontwikkeld waarin de keuzevrijheid van bewoners centraal staat. Zie verder onder '*Energietransitie-aanleg zonnepanelen*'.

Energietransitie

De regering heeft besloten de gaswinning in Groningen snel te verminderen en in 2030 geheel te stoppen. Dit besluit verhoogt de urgentie om de ingezette energietransitie te versnellen waarbij de energieopwekking en het energieverbruik structureel worden gewijzigd. Het houdt onder meer in dat energieopwekking door fossiele brandstof wordt vervangen door duurzame energiebronnen met het doel de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen.

Elan Wonen draagt op verschillende manieren bij aan het realiseren van deze noodzakelijke energietransitie.

Samenwerking met gemeenten en provincie

Vanuit het klimaatakkoord hebben gemeenten en provincies de taak om in regioverband een Regionale Energie Strategie op te stellen. Elan Wonen draagt hier samen met collega corporaties aan bij door de inbreng van kennis en kunde.

Corporaties worden ook betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke transitievisie warmte die daarna verder wordt uitgewerkt in uitvoeringsplannen op wijkniveau. Door deze nauwe samenwerking kunnen de activiteiten van alle partijen op elkaar worden afgestemd en kunnen de beschikbare middelen zo effectief mogelijk worden ingezet.

Reduceren energiebehoefte

De eerste en meest eenvoudige stap in de energietransitie is het reduceren van de energiebehoefte door woningen beter te isoleren. Door de relatief hoge leeftijd van onze woningen is dit een grote opgave waar we ons al vele jaren voor inspannen. Zie verder onder '*Energetische kwaliteit*'.

Lastiger is het om het gedrag van bewoners te wijzigen. Dit begint met het informeren van bewoners en ze bewust te maken van hun eigen invloed en de mogelijkheden om daarmee hun energielasten te verlagen. Zie verder onder '*Energiebewustzijn bewoners*'.

Aanleg zonnepanelen

Door de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen kan duurzame energie worden opgewekt voor onze bewoners. In 2019 heeft Elan Wonen een overeenkomst gesloten met Sungevity voor het leveren, plaatsen, onderhouden en monitoren van zonnepanelen. Huurders van eengezinswoningen kunnen zelf contact opnemen met Sungevity, waarna deze vaststelt of het dak voldoende opwekpotentieel heeft. Vervolgens kan de huurder besluiten tot plaatsing en daarvoor een huurovereenkomst afsluiten met Sungevity. In 2021 heeft Sungevity op verzoek van 320 bewoners in totaal 2212 zonnepanelen geplaatst op onze woningen in Haarlem en Heemstede.

Aanpassing warmtevoorzieningen

Elan Wonen participeert als afnemer samen met collega corporaties Ymere en Pré Wonen in de ontwikkeling van een gasloze warmtevoorziening in het stadsdeel Schalkwijk. Dit stadsdeel kent een hoge concentratie corporatiewoningen. Vanuit onze duurzaamheidsambities is dit een interessante kans om tegen relatief lage kosten een fors aantal woningen van het gas af te krijgen.

Er zijn door de corporaties 5.200 woningen aangemerkt die als eerste van het gas af gaan. De meeste hiervan zijn te vinden in Meerwijk. In 2021 hebben de projectpartners gewerkt aan een oplossing uitgaande van een collectief, open warmtenet op basis van restwarmte uit een datacenter. Deze oplossing is geformaliseerd in een concept-Koepelovereenkomst, waarmee elk van de betrokken partijen zich zou committeren aan de aanleg van een integraal warmtenet op basis van restwarmte. Het tekenen van deze overeenkomst stond gepland voor januari 2022.

Gaande het proces zijn de corporaties en warmtedistributeur ENGIE tot de slotsom gekomen dat er nog te veel vragen onbeantwoord zijn om een definitief investeringsbesluit te nemen. Hiernaast speelt bij ENGIE en de corporaties de vraag of de technische constellatie op basis van restwarmte de meest optimale oplossing biedt om deze woningen van het gas af te halen. Hierbij gaat het zowel om de kosten van deze opzet, de leveringszekerheid, maar ook om de bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de partijen.

Deze onzekerheid heeft ertoe geleid dat het tekenen van een Koepelovereenkomst tot nader order is uitgesteld. Ingenieursbureau Merosch onderzoekt nu welke gasloze warmteoplossing het beste is voor de 5.200 woningen. Daarbij is een integraal warmtenet op basis van restwarmte één van de opties, net als een decentrale oplossing waarbij een kleiner aantal woningen samen één 'mini-warmtenet' vormen. Eind 2022 hopen de projectpartners op basis van de onderzoeksresultaten van Merosch alsnog tot een besluit te komen ten aanzien van een gasloze warmteoplossing.

Aanpassing kookvoorzieningen

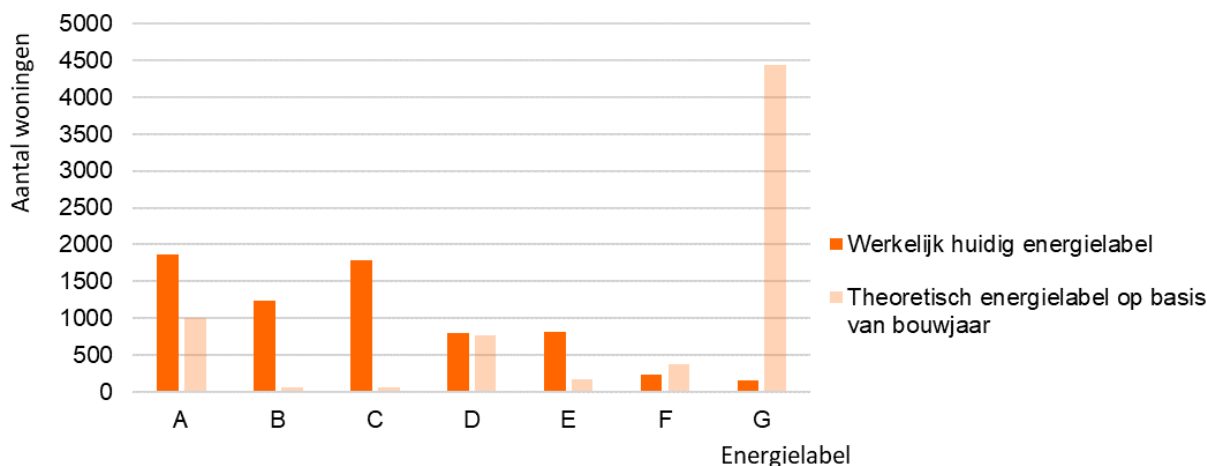
Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen, maar ook voor het koken. Bij zittende bewoners wordt op aanvraag de gasaansluiting in de keuken verwijderd en elektrisch koken (inductie) mogelijk gemaakt. Ook bij iedere nieuwe verhuuring wordt die stap gezet en bij renovatie worden bewoners gestimuleerd om te kiezen voor elektrisch koken. Zo zijn in 288 woningen in Meerwijk bij een renovatie de benodigde voorzieningen getroffen, zodat bewoners de overstap kunnen maken.

Energetische kwaliteit

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze relatief oude woningportefeuille heeft al jaren onze aandacht en is noodzakelijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid (energielasten), woongenot (comfort) en duurzaamheid (reductie CO₂-uitstoot).

De woningportefeuille bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (46%). Dit betekent dat de portefeuille voor een groot deel bestaat uit woningen die, naar de huidige maatstaven, gebouwd zijn met een slechte energetische kwaliteit.

De volgende figuur toont de verdeling van de woningportefeuille naar energielabel. Het aantal woningen met het theoretische energielabel in het betreffende bouwjaar is daarbij afgezet tegen het aantal woningen met het huidige energielabel.



De figuur laat zien dat in de afgelopen jaren al veel woningen energetisch zijn verbeterd, maar ook dat er, met het oog op onze ambitie van een energieneutrale voorraad in 2050, nog een grote opgave ligt. Een deel van de woningen met de slechtste energetische kwaliteit wordt de komende jaren gesloopt. Ook zijn er voor verschillende complexen vergevorderde plannen voor woningverbeteringen. Zeker met het oog op de recent sterk gestegen energietarieven zet Elan Wonen de komende jaren vol in op het verbeteren van de woningen met de slechtste energielabels.

Energiebewustzijn bewoners

Een woning is pas echt energiezuinig als de bewoner er energiebewust mee omgaat. Daarom informeren wij bewoners over hun eigen invloed op de energielasten. Dit gebeurt op verschillende momenten en op verschillende manieren: persoonlijk, complexgewijs of via onze bewonerskrant. Met behulp van de RREW-subsidie hebben alle huurders het afgelopen jaar een keuze kunnen maken uit een aantal energiezuinige producten.

WONINGPORTEFEUILLE: KWALITEIT

Bij woningkwaliteit gaat het om de staat van onderhoud, maar ook om het aanbrengen van verbeteringen op het gebied van de energetische kwaliteit, toegankelijkheid en veiligheid. Daarmee is behoud en verbetering van de woningkwaliteit in het belang van huidige huurders, toekomstige huurders én van de samenleving. Om die reden besteedt Elan Wonen veel tijd en energie aan het in beeld brengen, registreren, onderhouden en verbeteren van de conditie van alle woningen binnen de portefeuille.

Onderhoud

Door de jaren heen wordt op verschillende manieren en aan de hand van verschillende signalen onderhoud aan een woning uitgevoerd. Een signaal kan komen vanuit onze periodieke conditiemeting van een complex, een woninginspectie na een huuropzegging of op verzoek van een bewoner. Bij ieder type onderhoud zoeken we de optimale balans tussen prijs, kwaliteit en wensen van de klant. Door tijdig en gepland onderhoud, aan het casco, de technische installaties en de algemene ruimtes, proberen we gebreken aan woongebouwen te voorkomen die leiden tot reparatieverzoeken van huurders.

Planmatig en grootonderhoud

Door gepland onderhoud op basis van conditiemetingen wordt het vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. Periodiek is een grotere inspanning nodig om woningen voor langere tijd te kunnen blijven exploiteren en daarmee te voorzien in de woonbehoefte en het woongenot van huurders. Zowel bij planmatig als grootonderhoud hebben we aandacht voor gezondheid, veiligheid en energetische kwaliteit. Zo realiseren we tijdens planmatig en grootonderhoud energetische verbeteringen, waarbij we nadrukkelijk rekening houden met een gezond binnenklimaat. In het afgelopen jaar is planmatig onderhoud uitgevoerd aan algemene voorzieningen en aan overig vastgoed voor een totaalbedrag van € 4.230.000 (2020: € 4.225.000).

Woningverbeteringen - instemming bewoners

Elan Wonen vraagt altijd de instemming van bewoners voorafgaand aan woningverbeteringen. Hiermee voorkomen we dat geld wordt besteed aan aanpassingen die niet of onvoldoende bijdragen aan het woongenot van de bewoners. Bij wooncomplexen lopen de wensen van bewoners soms uiteen. Bij appartementencomplexen lenen de woningverbeteringen zich soms niet om uitzonderingen te maken voor individuele bewoners. Samen met bewoners proberen we een plan te maken waarmee minimaal 70% van de bewoners kan instemmen.

Woningverbeteringen - projectmatige aanpak

In de Amsterdamsewijk in Haarlem worden 91 woningen grootschalig verbeterd. Van alle woningen worden de aangetaste funderingen vervangen.

Na funderingsherstel en renovatie van de buitenzijde zijn 17 woningen als kluswoning te koop aangeboden. De kopers kunnen de woningen van binnen naar eigen wensen af maken. Vier woningen zijn voor de jaarwisseling daadwerkelijk verkocht. De overige kluswoningen worden begin volgend jaar overgedragen aan de nieuwe eigenaars.

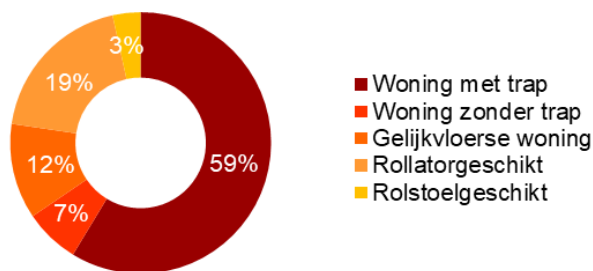
De overige 74 woningen worden na funderingsherstel opnieuw sociaal verhuurd. In 2021 is de renovatie van 41 woningen afgerond. Deze woningen zijn inmiddels weer bewoond door terugkeerders of nieuwe bewoners. De afronding en verhuur van de overige woningen volgt in 2022.

Toegankelijkheid

Met het oog op de toenemende vergrijzing is het van belang dat onze woningen goed toe- en doorgankelijk zijn. Ook voor huurders die geconfronteerd worden met mobiliteitsbeperkingen. Binnen onze huidige portefeuille is 40% van de woningen traploos. Via transformatie van de portefeuille door sloop, verkoop en nieuwbouw wordt het aandeel traploze woningen gaandeweg verhoogd.

Het is van belang dat woningzoekenden tijdens hun zoektocht naar een geschikte woning goed geïnformeerd worden over de toegankelijkheid van woningen. Daarom wordt informatie over de toegankelijkheid verstrekt voor iedere woning die door een corporatie via het regionale woningverdelingssysteem (Woonservice) wordt aangeboden. Corporaties hanteren hiervoor een eenduidige methodiek.

De volgende figuur toont de huidige verdeling van de totale woningvoorraad naar toegankelijkheid.



Waar het bouwkundig goed past worden bij mutatie of groot onderhoud maatregelen getroffen om de toegankelijkheid van woningen te verbeteren. Onze inspanningen richten zich in eerste instantie op woningen zonder trap die niet de kwalificatie gelijkvloerse woning hebben gekregen, omdat de toegang tot de woning bemoeilijkt wordt door een opstapje of hoge drempel.

Veiligheid

Bekende welzijns- en gezondheidsrisico's in de gebouwde omgeving zijn asbest, schimmel, legionella, koolmonoxide en branddoorslag. Voor de beheersing van elk van deze risico's worden diverse maatregelen getroffen.

Medewerkers zijn getraind om asbest te herkennen bij woningmutaties en onderhoud. Verwijdering van asbest wordt altijd uitgevoerd door gespecialiseerde bedrijven. In 2021 is bij 73 woningen asbest verwijderd bij huurmutatie (2020: 38 woningen).

Elan Wonen is verantwoordelijk voor de technische installaties in woningen en draagt dan ook zorg voor de aanleg, het onderhoud en periodieke inspecties door gekwalificeerde bedrijven.

Openverbrandingstoestellen kunnen leiden tot een te hoge concentratie koolmonoxide in een woning en vormen daarmee een risico voor bewoners. In een aantal woningen die op afzienbare termijn worden gesloopt, zijn nog openverbrandingstoestellen van Elan Wonen aanwezig. Deze woningen zijn voorzien van koolmonoxidemelders.

Een beperkt aantal huurders heeft zelf een openverbrandingstoestel in eigendom en beheer. Zij zijn door Elan Wonen al meerdere malen gewezen op de risico's en op de mogelijkheid om een cv-installatie aan te vragen. Een deel van deze bewoners werkt inmiddels mee aan de verwijdering van de openverbrandingstoestellen. Een beperkt aantal bewoners, veelal van hoge leeftijd, laat zich helaas niet verleiden tot de overstap naar een veiligere manier van verwarmen.

WIJKEN EN BUURTEN

De vitaliteit en leefbaarheid van wijken en buurten wordt in grote mate bepaald door de energie van (actieve) wijk- en buurtbewoners. Elan Wonen ondersteunt bewoners op verschillende manieren en werkt intensief samen met de gemeente Haarlem om de ontstane tweedeling in de stad tegen te gaan. In verschillende wijken wordt bij nieuwbouw meer variatie in het woningaanbod gerealiseerd. Deze aanpak om tweedeling tegen te gaan, vergt vele jaren. In wijken met veel kwetsbare bewoners staat de vitaliteit en leefbaarheid onder druk en zetten wij extra in op de leefbaarheid van de directe woonomgeving (schoon, heel en veilig).

Haarlem ongedeelde stad

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken, waar het goed wonen is voor bewoners uit diverse inkomensgroepen en van uiteenlopende huishoudtypes. De gemeente Haarlem, en de in Haarlem actieve corporaties, willen dit zowel realiseren in de van oudsher meer welvarende westkant van de stad als in de van oorsprong minder vermogende stadsdelen Oost en Schalkwijk. Alleen als in alle stadsdelen zowel huishoudens met hoge en lage inkomens wonen, is er immers sprake van een ongedeelde stad. Dit hoeft niet te betekenen dat alle wijken straks hetzelfde zijn, maar wel dat de wijk waarin je woont niet zonder meer samenvalt met je sociaaleconomische status.

Haarlem-West

De gemeente Haarlem en lokale corporaties zijn het erover eens dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen vooral in het westelijke deel van de stad moet worden gerealiseerd. Dit betekent onder meer dat in die gebieden in Haarlem-West die zijn aangewezen als ontwikkelgebied voor nieuwbouw, 50% van de nieuwe woningen tot het sociale segment dient te behoren. Ook lijkt de gemeente Haarlem bereid om op termijn over te gaan tot grondoverdracht aan Elan Wonen ten behoeve van de nieuwbouw van sociale woningen aan de westzijde van de stad. Deze grondoverdracht is onderdeel van een 'programmatische ruil', waarbij Elan Wonen op twee grondposities in Schalkwijk marktwoningen realiseert in plaats van de in dit stadsdeel al sterk oververtegenwoordigde sociale huurwoningen. Binnen de prestatieafspraken is tevens overeengekomen dat corporaties terughoudend zijn met de verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem-West. De verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem-West is alleen mogelijk voor woningen met een taxatiewaarde boven de € 300.000. Elan Wonen heeft in 2021 zeven woningen in Haarlem-West verkocht met een verkoopopbrengst tussen de € 480.000 en € 801.000.

Haarlem-Oost

Elan Wonen ontplooit op verschillende locaties aan de oostzijde van de stad activiteiten om meer woningdifferentiatie te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

In 2020 is Hof van Leijh opgeleverd waarin naast compacte sociale huurappartementen in de laagste huurprijscategorie ook sociale huurwoningen voor middeninkomens en eengezins-koopwoningen zijn gerealiseerd. In de verdere herontwikkeling van de zuidstrook van de Slachthuisbuurt (zie onder 'Woningportefeuille: transformatie en groei - Projecten in aanbouw') wordt deze mix van inkomens doorgezet.

Als onderdeel van de eerdergenoemde 'programmatische ruil' is in 2021 de locatieontwikkeling van de reeds lange tijd braakliggende locaties Baden Powellstraat/Thomas Morestraat ter hand genomen. Op de locatie Baden Powellstraat biedt Elan Wonen woningzoekenden de mogelijkheid om hun eigen woning te realiseren middels een samenwerkingsverband met andere particulieren. Dit 'collectief particulier opdrachtgeverschap' (CPO) is de afgelopen jaren een succesvolle manier gebleken om bijzondere woongebouwen toe te voegen aan de stedelijke woningvoorraad. Bureau Steenvlinder is gespecialiseerd in het organiseren van CPO en is daarom door Elan Wonen aangetrokken voor de begeleiding van het project.

De locatieontwikkeling van de Thomas Morestraat neemt Elan Wonen zelf ter hand. Wij realiseren hier circa 20 eengezinswoningen in de koopsector, met als doel om Schalkwijkers in hun eigen stadsdeel wooncarrière te laten maken. Architectenbureau FKG is geselecteerd voor het ontwerp van de woningen.

Leefbaarheid

Door de regels rondom 'passend toewijzen' bestaat het risico dat in woongebouwen met lage huren een concentratie van bewoners ontstaat die moeite heeft zich staande te houden in de maatschappij. In deze buurten en complexen werkt Elan Wonen nauw samen met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties om de directe woonomgeving op een niveau te brengen of te houden, zodat deze positief bijdraagt aan het woongenot van de bewoners.

Wijkbeheer

Elan Wonen heeft zes wijkbeheerders in dienst die in nauw contact staan met onze bewoners. Zij hebben oog en oor voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Zij geven positieve aandacht aan bewoners die op welke wijze dan ook bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt of een complex. Zij spreken bewoners aan bij ongewenst woongedrag en zijn alert op signalen van woonfraude. Alle nieuwe huurders krijgen een bezoekje van hun wijkbeheerder. Naast een leuke attentie wordt dan ook informatie gegeven over het werk van de wijkbeheerder. Tenslotte onderhouden de wijkbeheerders hun netwerk met andere professionals in de wijk.

Wijkplannen

Voor ieder rayon worden jaarlijks plannen gemaakt door onze wijkregisseurs ten behoeve van de leefbaarheid, waarbij de focus ligt op schoon, heel en veilig.

Overlast

Buren ervaren soms overlast van elkaar. Bewoners worden gestimuleerd om hierover samen in gesprek te gaan. Soms komen partijen er niet uit. Huurders kunnen dan kiezen voor buurtbemiddeling door Stichting Meerwaarde. De bemiddelaars van deze welzijnsorganisatie zijn onafhankelijk en onpartijdig en worden gefinancierd door corporaties en gemeenten.

In Heemstede is er een maandelijks overlastsprekkuur. Tijdens het spreekuur kunnen bewoners in gesprek met vertegenwoordigers van Meerwaarde, woningcorporaties, de gemeente en de politie.

Woonfraude

Elan Wonen zet in op woonfraude om meerdere redenen. Vanuit leefbaarheid is het ongewenst dat woningen worden gebruikt voor andere doeleinden dan wonen. Voorbeelden zijn prostitutie of de productie van drugs. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een woning door de huurder wordt onderverhuurd aan anderen. Wij vinden dit ongewenst, omdat andere woningzoekenden hierdoor nog langer moeten wachten op een woning. Door de grote druk op de woningmarkt komt het zelfs voor dat de onderhuurder een aanzienlijk hogere huurprijs betaalt dan de huurder. Vanzelfsprekend vinden we ook die situatie onacceptabel.

In het afgelopen jaar is de situatie van meer dan 125 woningen op verschillende manieren onderzocht. Uiteindelijk zijn door onze inspanningen 22 woningen vrijgekomen voor nieuwe verhuring.

Bewonersparticipatie

Bewoners kunnen zelf veel invloed hebben op de leefbaarheid van hun woongebouw en de directe woonomgeving. Elan Wonen staat open voor initiatieven van bewoners en helpt waar mogelijk mee om een idee te verwezenlijken. Aanvragen voor een financiële bijdrage voor een bewonersinitiatief worden beoordeeld door de leefbaarheidscommissie. Deze commissie wordt gevormd door twee leden van de bewonersraad en een van onze wijkregisseurs. In 2021 zijn meerdere verzoeken ontvangen en gehonoreerd voor de aankleding van algemene ruimtes. Zo is in de hal van Hof van Leijh op verzoek van de bewoners een prachtige muurschildering aangebracht. Daarnaast hebben bewoners van verschillende complexen, bestedingen gedaan voor planten en bankjes in de buitenruimte van woongebouwen.

Maatschappelijk ondernemen

Elan Wonen zet zich in om werkgelegenheid te organiseren voor mensen die zonder hulp moeilijker aan werk komen. Waar mogelijk maken we gebruik van de diensten van Buurtbedrijf Haarlem, dat in 2013 is ontstaan onder meer op initiatief van de lokale corporaties. Het Buurtbedrijf zoekt door klus-, opruim- en groenwerkzaamheden de match tussen sociaal actief meedoen en leefbaarheid.

Jaarrekening

1 BALANS

Balans per 31 december 2021 (na voorgestelde resultaatbestemming)
(bedragen x € 1.000)

Activa	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Automatisering/computer software	7.1	184	184	525	525
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.217.799		1.080.744	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.2	370.583		339.256	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	6.538	1.594.920	6684	1.426.684
Materiele vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4		233		174
Financiële vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	7.5	734		1.772	
Latente belastingvorderingen		3.835	4.569	5.603	7.375
Totaal van vaste activa			1.599.906		1.434.758
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.6	3.417		5.986	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		885		0	
Overige voorraden		21	4.323	28	6.014
Vorderingen					
Huurdebiteuren	7.7	205		272	
Overige vorderingen		4.676		1.220	
Overlopende activa		210	5.090	681	2.173
Liquide middelen	7.8		11.250		8.415
Totaal van vlottende activa			20.663		16.601
TOTAAL ACTIVA			1.620.569		1.451.359

Passiva	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
EIGEN VERMOGEN	7.9				
Overige reserves		294.512		273.169	
Herwaarderingsreserve		<u>1.013.633</u>		<u>854.441</u>	
			1.308.145		1.127.610
VOORZIENINGEN	7.10				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		0		20.436	
Latente belastingverplichtingen		11		15	
Voorziening deelnemingen		155		0	
Overige voorzieningen		<u>559</u>		<u>162</u>	
			725		20.613
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.11				
Leningen kredietinstellingen		274.127		260.867	
Overige schulden		<u>274</u>		<u>274</u>	
			274.401		261.141
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.12				
Schulden aan kredietinstellingen		20.202		24.909	
Schulden aan leveranciers		4.620		2.480	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.139		1.341	
Overige schulden		4.336		2.622	
Overlopende passiva		<u>7.002</u>		<u>10.645</u>	
			37.298		41.996
TOTAAL PASSIVA			<u>1.620.569</u>		<u>1.451.359</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.1	54.443	53.838
Opbrengsten servicecontracten	8.2	2.635	2.639
Lasten servicecontracten		-2.418	-2.564
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.3	-5.023	-4.968
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-19.758	-21.931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-9.411	-11.136
		20.468	15.879
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-235	-225
Toegerekende organisatiekosten		-40	-196
		-275	-421
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille		12.311	4.699
Toegerekende organisatiekosten		-284	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.773	-3.012
		4.254	1.621
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	14.403	662
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	8.9	159.818	55.054
		174.221	55.716
Netto resultaat overige activiteiten	8.10		
Opbrengst overige activiteiten		191	88
Kosten overige activiteiten		-396	0
		-205	88
Overige organisatiekosten	0	-5.811	-1.663
Kosten omtrent leefbaarheid	8.14	-654	-650
Totaal van financiële baten en lasten	8.16		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		601	1.053
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.849	-10.213
		-9.248	-9.160
Totaal van resultaat voor belastingen		182.750	61.408
Belastingen	8.17	-1.765	-1.122
Resultaat uit deelnemingen	8.18	-450	-2.720
Totaal van resultaat na belastingen		180.535	57.566

3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000; opgesteld volgens de directe methode)

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	51.221	56.738
Vergoedingen	1.859	3.277
Overige bedrijfsontvangsten	34	17
Ontvangen interest	6	11
	<u>53.120</u>	<u>60.043</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.807	5.142
Onderhoudsuitgaven	17.925	18.519
Overige bedrijfsuitgaven	10.808	11.427
Betaalde interest	10.167	10.240
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	207	47
Verhuurderheffing	5.806	7.764
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	712	566
	<u>50.432</u>	<u>53.705</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.688</u>	<u>6.338</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	9.696	4.840
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>9.696</u>	<u>4.840</u>
	9.696	4.840
Uitgaven		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.792	21.346
Verbeteruitgaven woon- en niet-woongelegenheden	11.013	6.962
Nieuwbouw verkoop	17	247
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	1.053	234
Investerings overig	94	21
Externe kosten bij verkoop	0	66
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>14.969</u>	<u>28.876</u>
	14.969	28.876
FVA		
Ontvangsten verbindingen	798	24
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>798</u>	<u>24</u>
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	<u>-4.475</u>	<u>-24.012</u>

	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	29.531	16.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-24.909	-5.104
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.622	10.896
Mutatie geldmiddelen	2.835	-6.778
Liquide middelen per 1 januari	8.415	15.193
Liquide middelen per 31 december	11.250	8.415

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

Activiteiten

Woningcorporatie Stichting Elan Wonen (KvK-nummer 34009775) heeft de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Zuid Kennemerland en Velsen. Per 30 augustus 2016 heeft Elan Wonen specifieke toelating in de Metropoolregio Amsterdam. Het is een gegeven en een mogelijkheid om zonder toestemming van de gemeenten waar we nu actief zijn ook activiteiten te ontplooiën in andere gemeenten binnen Metropoolregio Amsterdam.

Stichting Elan Wonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Houtplein 29 te Haarlem. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

4.1 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Vof Zona Matadero	Haarlem	33,33%	Projectontwikkeling
Woonwagendstandplaatsen Kennemerland BV	Haarlem	22,78%	Vastgoedexploitatie

De deelnemingen zijn niet geconsolideerd omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel. Naast de deelnemingen is Stichting Elan Wonen bestuurder van Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat. Stichting Elan Wonen houdt 50% van de stemrechten. Er wordt niet geconsolideerd omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

4.2 Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties worden voor het kalenderjaar 2021 aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum. Deze situatie kwam direct na afloop van 2 jaren waarbij we te maken hadden met diverse maatregelen betreffende Covid. Door de opleving van onze economie nadat alle corona maatregelen waren opgeheven zien we een invloed op de arbeidsmarkt en de daarmee samenhangende kosten. Door de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties zien we gevolgen op de markt van grondstoffen en energie.

Beiden hebben invloed op onze lopende en toekomstige projecten en ook dagelijks, mutatie en gepland onderhoud. Voor de continuïteit van Elan Wonen hebben deze gebeurtenissen geen gevolgen.

4.4 Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden bij eerste waardering tegen kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Elan Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Kostprijs hedge accounting

Elan Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Elan Wonen gedocumenteerd. Elan Wonen stelt periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Elan Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft. Elan Wonen heeft al haar derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie tabel 7.13. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5.2 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

Elan Wonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woon- en parkeergelegenheden. Voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed wordt de fullversie gehanteerd.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen alsmede met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Beleidswaarde

De hoofdlijn van de vastgoed strategie is doorexploiteren van het vastgoed ten behoeve van de verhuur. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Elan Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpond-scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

5.3 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto-vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto-vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming. Dit laatste is vanaf 2021 het geval voor de deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. De waardering vindt plaats op basis van het zichtbaar eigen vermogen van deze deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de netto-vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elan Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, eventuele latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad leegstaande nog niet verkochte woningen die niet meer in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden in beginsel gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex in aanbouw. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in de reeds bestaande complexen wordt een voorziening getroffen indien de verwachte uitgaven hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het betreffende complex als gevolg van de investering. De omvang van de voorziening is het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde voor zover de betreffende uitgaven in het complex nog niet in de balans zijn verwerkt.

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voorziening pensioenen

Elan Wonen heeft een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126,0% en de beleidsdekkingsgraad 118,8%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Het betreft de volgende overige voorziening:

Loopbaanbudgetten

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van datum indiensttreding en naar rato van FTE, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar met een maximum van € 4.500,-. Voor werknemers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt wordt jaarlijks een dotatie van € 900,- toegevoegd tot het maximum is bereikt. Onttrekking bij declaratie van uitgaven voor opleiding en cursus van de werknemer. Vrijval bij uitdiensttreding van de werknemer.

5.8 Langlopende schulden

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

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.9 Kortlopende schulden

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

5.10 Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.3 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

6.4 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage:

- 2,4% incl. inflatie voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 44.655;
- 5,4% incl. inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 44.655,-

6.5 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten en de servicekosten die worden doorberekend aan huurders en bewoners. Verrekenbare servicekosten worden in principe jaarlijks afgerekend op basis van de daadwerkelijke bestedingen. Er kunnen fluctuaties plaatsvinden in de verschillende jaren.

6.6 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Aan de post lasten onderhoudsactiviteiten worden naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21

Toerekening baten en lasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.9 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto-resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.10 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering alsmede renovaties.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

6.12 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

6.13 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.14 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.15 Pensioenlasten

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.16 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.17 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.18 Financiële baten en lasten

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

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

6.19 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Elan Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Elan Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6.20 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

6.21 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten (lonen en premies) verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en de hierbij behorende formatie in fte's voor de toerekening van de overige bedrijfskosten.

De rubrieken 8.11 (afschrijvingen vaste activa), 8.12 (personeelskosten) en 8.15 (kosten accountants) worden wel toegelicht, maar worden verdeeld onder andere rubrieken in de winst- en verliesrekening.

6.22 Toelichting grondslagen kasstroom

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en spaartegoeden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

7.1 Immateriële vaste activa

	2021
Automatisering/computer software	€
Stand per 1 januari 2021	
Cumulatieve aanschafwaarde	1.701
Cumulatieve afschrijvingen	-1.176
Boekwaarde 1 januari 2021	<u>525</u>
 Mutaties	
Investerings	0
Desinvesteringen	-1.271
Afschrijvingen	-341
Afschrijvingen desinvesteringen	1.271
Totaal mutaties	<u>-341</u>
 Cumulatieve aanschafwaarde	430
Cumulatieve afschrijvingen	-246
Stand per 31 december 2021	<u>184</u>

De afschrijvingsmethode is lineair; de gehanteerde afschrijvingstermijn is 5 jaar.

7.2 Vastgoedbeleggingen

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<u>1 januari 2021</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	425.442	116.105	541.546
Cumulatieve herwaarderingen	657.026	223.694	880.720
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>1.080.744</u>	<u>339.256</u>	<u>1.420.000</u>
 <u>Mutaties</u>			
Investerings – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings – oplevering nieuwbouw	43	-17	27
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	14.389	-577	13.812
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-13.030	-3.527	-16.556
Overboekingen van niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	1.598	-1.598	0
Overboekingen naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-1.003	0	-1.003
Aanpassing marktwaarde	135.057	37.046	172.103
Totaal mutaties 2021	<u>137.055</u>	<u>31.327</u>	<u>168.382</u>
 <u>31 december 2021</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	427.440	110.386	537.826
Cumulatieve herwaarderingen	792.084	260.740	1.052.823
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.217.799</u>	<u>370.583</u>	<u>1.588.382</u>

Marktwaaarde

Elan Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor wooneenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de discounted cash flow methode (afgekort DCF-methode). Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De volgende (gemiddelde) disconteringsvoet is gehanteerd bij de basisversie:

Wooneenheden : 6,0%

Parkeergelegenheden : 6,3%

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij wooneenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Waardering in de jaarrekening vindt plaats tegen de hoogste waarde. Bij bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Elan Wonen. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

In de marktwaardewaardering, prijspeil 31-12-2021, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- *Prijsinflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingsstelsel, de markthuurlast en streefhuurlast bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

- *Looninflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

- *Onderhoudsindex*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

- *Leegwaardestijging*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie *	Loonindex **	Bouwindeks ***	Leegwaarde- stijging ****
2021	1,90%	2,00%	4,20%	12,20%
2022	1,80%	2,20%	3,20%	7,10%
2023	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%
2024	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2025	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2026	2,00%	2,40%	2,40%	2,00%
2027 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

* Voor 2021 en 2022 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor de jaren 2023 tot en met 2025 wordt de middellange termijn prognose van het CPB gehanteerd. Vanaf 2026 van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,00%.

**Voor de jaren 2021 en 2022 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het CPB. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 wordt de middellange termijn prognose van het CPB gebruikt. Voor de prognoseperiode vanaf 2027 wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Voor het jaar 2026 wordt een index midden tussen die van 2025 en 2027 gekozen.

*** Voor de veronderstelde bouwkostenstijging is aangesloten bij de loonstijging zoals ontleend aan de prognose van het CPB. Voor de jaren 2021 en 2022 wordt echter uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. Volgens het CBS was de outputindex in het eerste kwartaal 2021 gelijk aan 1,7% en de inputindex 5,1% beiden ten opzichte van een jaar eerder. De gegevens van BouwkostenKompas per 1 oktober 2021 komen tot een outputindex van 6,0% en een inputindex van 4,0% beide eveneens op jaarbasis. De bouwkostenindex 2021 is met 4,2% het gemiddelde van de vier cijfers. Vanaf 2023 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan bij de loonkostenstijging. In 2022 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2021 en van 2023.

**** De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2020 en 2021 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Vanaf 2022 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Daarom is vanaf 2023 en verder gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

Marktwaaarde BOG/MOG/ZOG

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Elan Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardering van deze marktwaaarde wordt bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het BOG/MOG/ZOG- vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het BOG/MOG/ZOG-vastgoed minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit aan BOG/MOG/ZOG-vastgoed is. Het taxatierapport en het taxatiedossier

waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Elan Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de full versie van het Handboek wordt gebruik gemaakt van een aantal vrijheidsgraden. Op basis van toetsing door de externe taxateur resulteert dit in aanpassingen op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het gaat hier om de volgende vrijheidsgraden:

Exit yield	7,5% - 15%
Disconteringsvoet (excl. risicovrije voet)	6,5% -11%

De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.

De disconteringsvoet is per complex ingeschat op basis van een analyse van de kooptransacties in de BOG/MOG markt in de regio Haarlem & landelijke beleggingstransacties voor het ZOG. Per type vastgoed (kantoor-, winkel-, bedrijfsruimte & zorgvastgoed) is afhankelijk van de locatie, bouwjaar, looptijd contract een inschatting gemaakt van het risicoprofiel van het complex.

De volgende tabel toont een specificatie van de mutaties van de marktwaarde per 31 december 2021 ten opzichte van de marktwaarde per 31 december 2020.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde ultimo 2020	1.080.744	339.256	1.420.000
Voorraadmutaties	-12.391	-5.142	-17.533
Mutatie objectgegevens (*)	43.381	14.968	58.349
Methodische wijzigingen handboek en software	3.634	-4.497	-863
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	3.708	805	4.513
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (**)	98.723	25.193	123.916
Marktwaarde ultimo 2021	1.217.799	370.583	1.588.382

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de mutaties 2021 ten opzichte van 2020.

(bedragen x € 1.000)	2021	2020	Vershil
Marktwaarde begin jaar	1.420.000	1.320.030	
Voorraadmutaties	-17.533	37.097	-54.630
Mutatie objectgegevens (*)	58.349	111.499	-53.150
Methodische wijzigingen handboek en software	-863	-1.283	420
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	4.513	-21.218	25.731
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (**)	123.916	-26.125	150.041
Marktwaarde ultimo jaar	1.588.382	1.420.000	68.412

(*) Mutatie objectgegevens in beide jaren betreffen voornamelijk stijging WOZ-waarde.

(**) Marktontwikkelingen, de stijging wordt voor grootste deel veroorzaakt door stijging leegwaarde (€ 81.018), afschaffing verhuurderheffing (€ 28.918) en daling disconteringsvoet (€ 32.662); stijging onderhoud veroorzaakt een daling van € 22.924.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De woningen in exploitatie en de parkeergelegenheden zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Zonnepanelen zijn per adres verzekerd. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 41.843 (2020: € 40.551).

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.715 (2020: 5.863) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.336 (2020: 2.350) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.922.072 (2020: € 1.813.501).

Elan Wonen heeft vier warmte koude opslag installaties (WKO).

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans bijna € 1.014 miljoen (2020: € 853 miljoen). Het betreft niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze niet-gerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elan Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Elan Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 884 miljoen (2020: € 807 miljoen). Dit impliceert dat circa 54% (2020: 54%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	ultimo 2021	ultimo 2020
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat	1.588.382	1.420.000
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-67.853	-29.430
Betaalbaarheid (huurprijzen)	-448.722	-439.080
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-86.762	-108.761
Kwaliteit (onderhoud)	-186.973	-153.804
Beheer (beheerkosten)	-93.450	-75.782
Beleidswaarde	704.622	613.143

Voor de bepaling van de beleidswaarde in 2021 zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- Disconteringsvoet 6,01% (2020: 5,72%) gemiddeld per woning
- Beleidshuur per maand € 718 (2020: € 699) gemiddeld per woning;
- Lasten onderhoud € 2.301 (2020: € 2.167) gemiddeld per jaar per woning;
- Lasten beheer € 1.208 (2020: € 1.148) per jaar per woning.

De lasten onderhoud en beheer zijn bepaald door Elan Wonen en ontleend aan de begroting.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke effecten een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten streefhuur, norm onderhoud en norm beheer heeft op de beleidswaarde.

Scenario	Toename/ afname	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect op beleids- waarde totaal	Toename/ afname norm	Effect beleids- waarde DAEB	Effect beleids- waarde niet- DAEB	Effect beleids- waarde totaal
	€	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln	%	%	%	%
Streefhuur per maand	-50	331,6	296,6	628,2	-76,5	-8%	-16%	-4%	-11%
Onderhoud	100	374,5	305,7	680,2	-24,4	5%	-5%	-1%	-3%
Beheer	50	384,7	307,8	692,5	-12,1	5%	-3%	-1%	-2%
Streefhuur per maand	50	446,5	323,4	769,9	65,3	8%	13%	4%	9%
Onderhoud	-100	414,9	314,1	729,0	24,4	-5%	5%	1%	3%
Beheer	-50	404,7	312,0	716,7	12,1	-5%	3%	1%	2%

De gevoeligheidsanalyse geeft aan dat een beperkte verandering in de uitgangspunten relatief een groot effect heeft op de berekening van de beleidswaarde op totaalniveau, met een bandbreedte tussen de -8% en 8%. In de DAEB-tak is het effect nog groter, met een bandbreedte tussen de -16% en 13%.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021
	€
1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.280
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.596
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>6.684</u>
Mutaties:	
Investerings	5.543
Desinvesterings	0
Overboekings	344
Overige waardeverminderingen en terugnemings	-6.033
Totaal mutaties 2021	<u>-146</u>
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.166
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.629
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>6.538</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 571 aan bouwrente geactiveerd.

7.4 Materiele vaste activa

	2021
	€
1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	391
Cumulatieve afschrijvingen	-217
Boekwaarde 1 januari 2021	<u>174</u>
Mutaties	
Investerings	127
Desinvesterings	-141
Afschrijvingen	-68
Afschrijvingen desinvesterings	141
Totaal mutaties	<u>59</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	377
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-144
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>233</u>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Inrichting kantoor 5 / 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 / 10 jaar
- Automatisering 3 / 5 jaar
- Vervoermiddelen 3 / 5 jaar
- Installaties 15 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair. De vervoermiddelen bestaan uit personenauto's, bedrijfswagens en fietsen. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering
- Voorraden transport-goederenverzekering
- Automatisering elektronicaverzekering
- Vervoermiddelen WA-casco

De laatst verzekerde waarde is € 525.

7.5 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	1.772	4.470
Resultaat deelnemingen	-45	-2.720
Rente over ingebracht kapitaal	22	22
Overboeking Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV naar Voorziening deelnemingen	-250	0
Overige mutaties	-765	0
Stand per 31 december	734	1.772

In 2021 is deelneming Stichting tot Instandhouding van Teylershofje ontbonden. Het in 2021 onder overige mutaties opgenomen bedrag heeft hier betrekking op.

Vanaf 2021 wordt deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd op de grondslagen van Elan Wonen, maar wordt bij de waardering uitgegaan van het eigen vermogen van deze deelneming. Vanwege het negatieve eigen vermogen wordt Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV vanaf 2021 opgenomen onder de post: voorziening deelnemingen.

Zie punt 8.18 voor een specificatie van het resultaat deelnemingen in 2021.

Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,53%.

Het verloop van de post latente belastingvordering exclusief de latentie op de verliescompensatie is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde 1 januari	914	475
Mutatie leningen	-18	-8
Mutatie lening Vestia	495	0
Mutatie afschrijvingspotentieel	197	199
Mutatie ATAD	-248	248
Boekwaarde per 31 december	1.340	914

Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	4.689	6.253
Mutatie verliescompensatie	-2.194	-1.564
Boekwaarde per 31 december	2.495	4.689
Totaal latente belastingvordering	3.835	5.603

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1.609 (2020: € 2.275) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 4.059 (2020: € 5.961). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 9 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde bedraagt € 552 mln. (nominale waarde van de latentie € 142 mln.)

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2021	2020
	€	€
Leegstaande woningen bestemd voor de verkoop	3.417	5.986
Boekwaarde per 31 december	3.417	5.986

Einde 2021 betreffen dit 18 woningen, waarvan 13 kluswoningen Amsterdamse Buurt. De verwachting is dat alle 18 woningen met een boekwaarde van € 3.417 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 7.239.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2021	2020
	€	€
Thomas Morestraat	272	0
Baden Powellstraat	613	0
Boekwaarde per 31 december	885	0

Einde 2020 werd deze post gerubriceerd onder de post vastgoed in ontwikkeling.

Overige voorraden

	2021	2020
	€	€
Vervaardigingsprijs	21	28
Boekwaarde per 31 december	21	28

7.7 Vorderingen

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren	205	272
Overheidssubsidies	0	900
Overige vorderingen	4.676	320
Overlopende activa	210	681
	5.090	2.173

Huurdebiteuren

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren	609	745
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-404	-473
Boekwaarde per 31 december	205	272

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 1,12% van de netto jaarhuur (2020: 1,38%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-473	-397
Dotatie ten laste van de exploitatie	-136	-122
Correctieposten	0	-12
Afgeboekte oninbare posten	205	58
Boekwaarde per 31 december	-404	-473

Overige vorderingen en overlopende activa

	2021	2020
	€	€
Overheidssubsidies	0	900
Verkoop vastgoedportefeuille	3.736	0
Overige vorderingen	940	320
Overlopende activa	210	681
	4.886	1.901

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7.8 Liquide middelen

	2021	2020
	€	€
Kas	2	3
Bank	11.248	8.412
Totaal liquide middelen per 31 december	11.250	8.415

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2020: € 4.000). Op 31 december 2021 en 31 december 2020 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt.

7.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een gerealiseerd- en een niet-gerealiseerd deel.

Het verloop van de overige reserves (gerealiseerd) is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	273.169	270.203
Mutatie negatieve waardeveranderingen in herwaarderingsreserve	868	-267
Realisatie uit hoofde van verkoop in herwaarderingsreserve	4.201	750
Realisatie uit hoofde van sloop in herwaarderingsreserve	8.040	0
Herclassificatie naar voorraad in herwaarderingsreserve	1.003	1.621
Operationeel resultaat	7.230	862
Boekwaarde per 31 december	294.512	273.169

Het verloop van de herwaarderingsreserve (niet gerealiseerd) is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	854.441	799.841
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	173.304	56.704
Mutatie negatieve waardeveranderingen	-868	267
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.201	-750
Realisatie uit hoofde van sloop	-8.040	
Herclassificatie naar voorraad	-1.003	-1.621
Boekwaarde per 31 december	1.013.633	854.441

Het saldo 2020 van de overige reserves is verlaagd met € 1.732 ten gunste van de herwaarderingsreserve in verband met correctie WKO in verloopstaat 2020.

De cumulatieve herwaarderingsreserve (€ 1.013.633) is lager dan de cumulatieve herwaarderingsreserves in de vastgoedbeleggingen (€ 1.052.823). Dit wordt veroorzaakt door de realisatie uit hoofde van negatieve waardeveranderingen, verkoop, sloop en herclassificaties naar de voorraad.

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 180.535 voor € 159.192 ten gunste van de herwaarderingsreserve en voor € 21.343 ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 3 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	20.436	14.524
Dotaties	0	8.492
Onttrekkingen	-2.873	-2.580
Vrijval	-17.563	0
Boekwaarde per 31 december	0	20.436

Het saldo per 31 december 2021 bestaat uit voorziening voor project Nieuwbouw Hamelinkstraat en wordt binnen twee jaar gerealiseerd. De vrijval bestaat uit correctie voorziening Hamelinkstraat als gevolg van de verhoging van de marktwaarde en verlaging van de geprognostiseerde stichtingskosten alsmede voorziening van de in 2021 opgeleverde renovaties.

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening m.b.t. derivaten is als volgt:

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	15	17
Mutaties	-4	-2
	11	15

Verwacht wordt dat van de latente belastingverplichting op balansdatum een bedrag van € 5 (2020: € 5) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 11 (2020: € 16). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 5 jaar.

Voorziening voor deelnemingen

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Resultaat deelnemingen	405	0
Overboeking Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV vanuit Deelnemingen	-250	0
Stand per 31 december	155	0

In 2021 is geconstateerd dat deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd kan worden op de grondslagen van Elan Wonen. In 2021 is hierdoor bij deze deelneming

een negatieve nettovermogenswaarde ontstaan. Aangezien Elan Wonen gedeeltelijk instaat voor de verplichtingen van Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV, is voor dit gedeelte een voorziening gevormd.

De voorziening voor deelnemingen is langlopend van aard. Verwacht wordt dat het volledige bedrag na 5 jaar wordt gerealiseerd.

Overige voorzieningen

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	162	147
Dotaties	432	39
Uitgaven	-27	-14
Vrijval	-8	-10
Boekwaarde per 31 december	559	162

Het betreft de voorziening individueel loopbaanbudget € 163. Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is. Daarnaast is er in 2021 een voorziening opgenomen voor mogelijke correctie op doorberekende leveringen van warmte koude opslag installaties (€ 396).

7.11 Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde leningen per 1 januari	285.775	274.879
Bij: nieuwe leningen	33.463	16.000
Af: aflossingen	-24.909	-5.104
	294.329	285.775
Af: aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden	-20.202	-24.909
Boekwaarde langlopende leningen per 31 december	274.127	260.867
Marktwaaarde totaal leningportefeuille per 31 december	335.198	341.897

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen en renteverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft voor alle leningen per ultimo 2021 borging verstrekt.

Leningruil Vestia

Elan Wonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.531 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.531, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.463. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	98.200	van 1 tot 5 jaar	10.000	< 1 jaar (kortlopend)	0
0% - 1%	37.000	Geen renteherziening	264.127	van 1 tot 5 jaar	37.676
1% - 2%	47.500			van 5 tot 10 jaar	69.444
2% - 3%	24.307			van 10 tot 15 jaar	46.959
3% - 4%	30.000			van 15 tot 20 jaar	45.947
4% - 5%	37.120			> 20 jaar	74.101
	274.127		274.127		274.127

Overige schulden

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	274	209
Bij: toevoegingen	9	88
Af: aflossingen	-9	-23
Boekwaarde per 31 december	274	274

De overige schulden betreffen waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders van bedrijfsonroerend goed ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2021	2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	20.202	24.909
Schulden aan leveranciers	4.620	2.480
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.139	1.341
Overige schulden	4.336	2.622
Overlopende passiva	7.002	10.645
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	37.298	41.996

Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	20.114	17.109
Vrijval agio Vestia Lening	88	0
Opgenomen variabel deel lening kredietinstellingen	0	7.800
Totaal schulden aan kredietinstellingen	20.202	24.909

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	-4
Omzetbelasting	1.139	1.345
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.139	1.341

Overige schulden

	2021	2020
	€	€
Reservering vakantie uren	214	186
Overige schulden	4.122	2.436
Totaal overige schulden	4.336	2.622

De overige schulden hebben voornamelijk betrekking op een reservering voor nog te ontvangen inkoopfacturen van onze aannemers voor renovatiewerkzaamheden en mutatieonderhoud.

Overlopende passiva

	2021	2020
	€	€
Vooruit ontvangen huren	445	4.033
Transitorische rente	5.157	5.502
Leveringen en Diensten	562	1.006
Overige overlopende passiva	838	104
Totaal overlopende passiva	7.002	10.645

7.13 Financiële instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. In het financieel reglement van Elan Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van renteschommelingen.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Elan Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van 10 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Interest Rate Swap (IRS) is een Payer Interest Rate Swap, waarbij Elan Wonen een vaste rente betaalt en 3-maands Euribor ontvangt van de tegenpartij. De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt per 31-12-2021 € 105.000 (31-12-2020 € 105.000).

De totale marktwaarde bedraagt per 31-12-2021 € 50.240 negatief (31-12-2020: € 62.916 negatief).

De derivatencontracten met de BNG Bank kennen geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Elan Wonen heeft haar al derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie onderstaande 'hedge-tabel'. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Voor de verwerking van de rentederivaten past Elan Wonen kostprijs-hedge-accounting toe. De kostprijs van de rentederivaten is nihil.

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt (nominale waarden):

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	Na 20 jaar
	€	€	€	€	€
Interest rate swaps	10.000	30.000	25.000	27.500	12.500

In de hiernavolgende 'hedge-tabel' is zichtbaar dat de 'belangrijkste kenmerken' (rentedata, bedrag, looptijd, Euribor-type) in alle gevallen overeenkomen. Doordat deze kenmerken matchen zal de waardeontwikkeling gelijk-op lopen (tegengestelde of identieke waardeontwikkeling).

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2021	Hoofdsom 2022	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
IRS0000297	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000		01-06-2009	01-06-2022	EUR 3M	5,07%	01-jun	30/360
LBBT007850	NWB BANK	Roll-over vast	10.000.000		03-06-2019	01-06-2022	EUR 3M +11bp			
IRS0000298	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	02-11-2009	01-11-2024	EUR 3M	5,10%	01-nov	30/360
LBBT007094	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-11-2017	01-11-2024	EUR 3M +15bp			
IRS0000329	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-07-2010	01-07-2025	EUR 3M	5,00%	01-jul	30/360
LBBT006219	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-07-2016	01-07-2025	EUR 3M +46,5bp			
IRS0000328	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M	4,99%	01-sep	30/360
LBBT008803	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-09-2020	01-09-2026	EUR 3M -2,5bp			
LBBT006978	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2017	01-09-2020	EUR 3M +9bp			
IRS0000421	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-mei-2009	01-mei-2028	EUR 3M	4,97%	01-mei	30/360
LBBT009172	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	03-mei-2021	02-mei-2028	EUR 3M -8,5bp			
LBBT005903	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2016	03-mei-2021	EUR 3M +41bp			
IRS0000422	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M	4,97%	01-sep	30/360
LBBT006257	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
LBBT006258	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
LBBT006259	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
IRS0000423	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-mrt-2010	01-mrt-2035	EUR 3M	4,97%	01-mrt	30/360
LBBT009099	NWB BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-mrt-2021	01-mrt-2035	EUR 3M +2bp			
LBBT007753	NWB BANK	Roll-over vast			01-mrt-2019	01-mrt-2021	EUR 3M +5bp			
IRS0000424	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M	4,97%	01-sep	30/360
LBBT008804	BNG BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-09-2020	03-09-2040	EUR 3M -2,5bp			
LBBT006979	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2017	01-09-2020	EUR 3M +9bp			
IRS0000428	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M	4,78%	01-feb	30/360
LBBT006748	BNG BANK	Roll-over vast	9.000.000	9.000.000	02-mei-2017	01-02-2041	EUR 3M +25bp			
LBBT006749	BNG BANK	Roll-over vast	3.500.000	3.500.000	02-mei-2017	01-02-2041	EUR 3M +25bp			
IRS0000429	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-mei-2011	01-mei-2046	EUR 3M	4,76%	01-mei	30/360
LBBT009173	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	03-mei-2021	02-mei-2046	EUR 3M -8,5bp			

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Elan Wonen onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Elan Wonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Het financiële beleid van Elan Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markrentes te volgen. Elan Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Elan Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Renterisico

Elan Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Elan Wonen risico's over de marktwaaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken en zijn concentraties van kredietrisico's niet aanwezig. Verder dienen de financiële

instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. Elan Wonen loopt geen kredietrisico op haar derivatencontracten omdat de derivatencontracten met de BNG Bank geen verplichting kennen tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Elan Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Elan Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Zij heeft hiertoe de beschikking over een bancaire rekening-courant faciliteit en een variabel op te nemen deel van een lening.

7.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Elan Wonen is gevestigd op Houtplein 29/33 te Haarlem. De onderliggende huurovereenkomst met de provincie Noord-Holland vermeldt een (minimale) huurtermijn tot 1 oktober 2023. De huurverplichting inclusief servicekosten is € 886 (31-12-2020: € 1.219), hiervan vervalt binnen 1 jaar € 511 (31-12-2020: € 446).

Investerings en onderhoud

Elan Wonen is ultimo boekjaar voor een bedrag van € 225 (31-12-2020: € 808) verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw van woningen. Per 31 december 2021 zijn verplichtingen aangegaan voor renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 2.919 (31-12-2020: € 8.590).

Elan Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud en overig onderhoud per 31-12-2021 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 3.187 (31-12-2020: € 2.504).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten (ten behoeve van vervoermiddelen) bedragen in totaal € 44 (31-12-2020: € 48). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 16 (31-12-2020: € 24).

Support ICT en Datacenter diensten

De verplichtingen ten behoeve van ICT diensten bedragen in totaal € 387. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 129.

WSW Obligoverplichting

Elan Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 7.457 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

WSW Volmacht

In het kader van de implementatie van het strategisch programma van het WSW heeft Elan Wonen in 2021 een nieuwe volmacht aan het WSW afgegeven tot maximaal € 810.000. Hiermee vervalt de eerdere aan het WSW afgegeven volmacht. De nieuwe onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW vestigt het recht van hypotheek op al onze DAEB-registergoederen en rechten van pand op onder andere alle rechten en vorderingen.

8 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

8.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Woningen en woongebouwen	53.927	52.672
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.954	1.837
	55.881	54.508
Af: huurderwing wegens leegstand	-18	-21
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-140	-128
Af: huurderwing wegens woningverbetering	-544	-521
Af: huurderwing wegens sloop en renovatie	-736	0
Totaal huuropbrengsten	54.443	53.838

Een overzicht van de huuropbrengsten per gemeente:

	2021	2020
	€	€
Gemeente Haarlem	41.431	40.225
Gemeente Heemstede	14.450	14.283
Totaal huuropbrengsten	55.881	54.508

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.747	3.679
Af: Opbrengstenderwing wegens leegstand/oninbaar	-55	-34
Af: Te verrekenen met huurders	-1.057	-1.006
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.635	2.639

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-2.920	-3.113
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.885	-1.627
Toegerekende afschrijvingen	-218	-228
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.023	-4.968

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-1.454	-1.683
Toegerekende overige organisatiekosten	-826	-688
Toegerekende afschrijvingen	-122	-126
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-11.394	-11.730
Onderhoudslasten (cyclisch)	-5.962	-7.704
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-19.758	-21.931

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten zijn te verdelen in:

	2021	2020
	€	€
Planmatig onderhoud	-4.230	-4.225
Projectmatig onderhoud	-1.732	-3.479
Mutatie onderhoud	-5.024	-5.623
Klachten onderhoud	-6.370	-6.107
Totaal onderhoudslasten	-17.356	-19.434

Alle uitgaven om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden worden als onderhoudslasten verwerkt. Uitgaven voor verbeteringen worden geactiveerd.

8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	€	€
Belastingen en verzekeringen	-3.465	-3.278
Bijdrage VVE beheer	-140	-94
Verhuurderheffing	-5.806	-7.764
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.411	-11.136

8.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021	2020
	€	€
Opbrengst verkopen (grond) projecten	0	0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-235	-225
Af: toegerekende organisatiekosten	-40	-196
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-275	-421

Deze post betreft nagekomen kosten binnen het project Hof van Leij blok Vb, een correctie op de in het boekjaar 2019 gepresenteerde (verkoop) resultaat vastgoed in ontwikkeling.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	13.653	4.840
Af: direct toerekenbare kosten	-1.342	-141
Af: boekwaarde	-7.773	-3.012
Af: toegerekende organisatiekosten	-284	-66
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.254	1.621

In 2021 zijn 15 reguliere woningen, 4 casco kluswoningen en Gezondheidscentrum Schalkwijk verkocht.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-3.718	0
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	0	-8.492
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	9.629	9.154
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	8.492	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.403	662

Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling betreft nieuwbouw project De Koepel. Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling betreft nieuwbouw project Hamelinkstraat, voornamelijk als gevolg van hogere geprognostiseerde marktwaarde. Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie heeft voornamelijk betrekking op de projecten Amsterdamse buurt fase 3.3/3.4 en 4 als ook Florence Nightingalestraat. Deze renovatieprojecten zijn zo goed als afgerond einde 2021.

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Aanpassing marktwaarde	172.103	55.054
Marktwaarde gesloopte wooneenheden	-12.285	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159.818	55.054

8.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2021	2020
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	191	88
Kosten overige activiteiten	-396	0
Netto resultaat overige activiteiten	-205	88

Voor het grootste deel betreft dit vergoedingen zonnepanelen, WKO-installaties en energieprestatie-vergoedingen.

8.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Automatisering/computer software	-341	-340
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-68	-86
Totaal afschrijvingen	-409	-426

8.12 Personeelskosten

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	-3.704	-3.400
Sociale lasten	-691	-672
Pensioenlasten	-524	-634
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-1.242	-1.899
Totaal	-6.161	-6.605

De pensioenlasten zijn in 2021 flink gedaald omdat de premie VPL in 2021 is afgeschaft. Deze bedroeg in 2020 3,7% voor de werkgever.

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2021 72,2 fte en in 2020 70,5 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar.

	2021	2020
Bestuur	4,6	4,7
Vastgoed & Klant	26,4	27,2
Bedrijfsvoering & Wonen	42,1	38,7
Totaal	73,1	70,6

Geen van onze werknemers is werkzaam buiten Nederland.

8.13 Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Beheerkosten:		
Toegerekende personeelskosten	-851	-785
Automatiseringskosten	-92	-77
Bestuurs- en toezicht kosten	-13	-16
Huisvestingskosten	-78	-80
Overige personeelskosten	-113	-240
Subtotaal beheerkosten	1.147	1.198
Heffingen:		
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-28	-47
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	-3.932	0
Obligheffing	-179	0
Subtotaal heffingen	4.139	-47
Diverse bedrijfslasten	-525	-418
Totaal overige organisatiekosten	-5.811	-1.663

8.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
	€	€
Leefbaarheid (cyclisch)	-654	-650
Totaal leefbaarheid	-654	-650

8.15 Honoraria accountantsorganisatie

	2021	2020
	€	€
Deloitte accountants		
Controle van de jaarrekening	-152	-153
Andere controleopdrachten	-10	-15
Totaal accountantshonoraria	-162	-168

Bovenstaande bedragen betreffen de totale honoraria toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds door de externe accountant en de accountantsorganisatie gedurende het boekjaar zijn verricht.

8.16 Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	601	1.053
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-4.040	-4.561
Rentelasten derivaten	-5.774	-5.629
Overige rentelasten	-35	-23
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.248	-9.160

In 2021 is voor een bedrag van € 571 (2020: € 1.020) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn gerubriceerd onder de rentebaten en zijn opgenomen onder de post vaste activa in ontwikkeling. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 4% gehanteerd.

8.17 Belastingen

	2021	2020
	€	€
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-1.765	-1.122
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	182.299	58.688
<i>Bijzondere waardeveranderingen:</i>		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-14.403	-662
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-159.786	-55.054
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoop onroerende zaken	1.749	515
HIR dotatie	-6.286	-2.202
Afschrijvingen materiele vaste activa	-552	-721
Personeelskosten	1	15
Lasten onderhoud	-457	-1.353
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-563	-816
Sectorbijdrage	1.966	
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	5.401	6.581
<i>Permanente verschillen:</i>		
Resultaat deelnemingen	408	2.720
Eliminatie deelneming Vof Zona Matadero	0	-4
<i>Aftrekposten</i>	1	8
	9.777	7.717
Mutatie compensabel verlies	-9.777	-7.717
Belastbaar bedrag	0	0

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast à € 1.765 gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen à € 182.299) bedraagt 0,97% (2020: 1,91%)
Op balansdatum is er nog een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 10.063 (31-12-2020: € 19.840). Deze verliescompensatie is gewaardeerd in een latentie, zie hiervoor onder punt 7.5.

8.18 Resultaat uit deelnemingen

	2021	2020
	€	€
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	-405	4
Stichting tot instandhouding van Teylershofje	-4	-2.720
Vof Zona Matadero	-41	-4
	-450	-2.720

Het negatief resultaat deelnemingen in 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door het negatieve verkoopresultaat op de woningen in Stichting tot instandhouding van Teylershofje.
Vanaf 2021 wordt Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd op de grondslagen van Elan Wonen. Het negatief effect van deze wijziging op het resultaat is € 414.

8.19 Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

(bedragen x € 1)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021 en 2020

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling	M.B. Heilbron directeur-bestuurder 01/01 - 31/12	01/05 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	Ja

Bezoldiging

2021

2020

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	137.985	85.699
Beloningen betaalbaar op termijn	18.195	15.026
<i>Subtotaal</i>	156.180	100.725
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	112.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-

Bezoldiging

156.180

100.725

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Volgens de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2021 valt Elan Wonen in klasse F met een toepasselijk bezoldigingsmaximum van € 175.000 voor de bestuurder.

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum bedraagt € 26.250 voor de voorzitter van de RvC en € 17.500 voor de overige leden van de RvC.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021	C.P. van den Berg	A.B. Baaij	A.C.H. Versteegden	A. Salemi	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 28/05	01/01 - 23/01	01/01 - 31/12	14/01 - 31/12	20/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)							
Bezoldiging	€ 20.250	€ 13.550	€ 5.646	€ 804	€ 13.550	€ 12.985	€ 12.419
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500	€ 7.096	€ 1.103	€ 17.500	€ 16.877	€ 16.589
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	€ 20.250	€ 13.550	€ 5.646	€ 804	€ 13.550	€ 12.985	€ 12.419
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020 functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020	C.P. van den Berg Voorzitter	A.B. Baaij Lid	A.C.H. Versteegden Lid	A. Salemi Lid	B.P. Overeem Lid
	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

9 DAEB EN NIET-DAEB

Hierna zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2021 en 2020, Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2021 en 2020, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2021 en 2020.

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

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast: wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel (aantallen, kostenfactor, huuromzet) DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Met betrekking tot de latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB als volgt: ten aanzien van het disagio op leningen en derivaten is deze gebaseerd op de verhouding van de marktwaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaarde van het vastgoed. Voor de latenties ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de verdeling gemaakt op basis van de werkelijke verdeling van DAEB en niet-DAEB. De latente verliesverrekening is vooralsnog volledig toegerekend aan het DAEB bezit, in de veronderstelling dat de verliezen met name voortkomen uit de verhuur van DAEB-eenheden.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden balans

In de DAEB-tak wordt de netto-vermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze deelneming geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt in de DAEB-tak opgenomen onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in categorie 'Financiële vaste activa'. In de niet-DAEB tak wordt deze opgenomen onder de post 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Langlopende schulden'. Deze wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Per 31 december 2020 bestaat er een rekening-courant vordering van Niet-DAEB op DAEB in de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze vordering geëlimineerd tegen de schulden in groepsmaatschappijen van de DAEB-tak.

De post 'liquide middelen' is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Aangezien er geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-DAEB-tak is de post 'liquide middelen fictief bepaald.

Uitkering van dividend wordt direct in het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak verwerkt. Hierdoor daalt de netto-vermogenswaarde van de deelneming in de DAEB-tak met het bedrag van de uitkering.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom. Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden verwerkt in de renteontvangsten en rente-uitgaven rente (kasstroom uit operationele activiteiten) en geëlimineerd in de eliminatiekolom. Kasstroomontvangsten uit hoofde van dividend worden in de DAEB-tak verantwoord in de FVA-ontvangsten overig. In de niet-DAEB-tak in de FVA-uitgaven overig.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2021 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal verhuureenheden
Bedrijfsonroerend Goed	218
Maatschappelijk Vastgoed	4
Parkeergelegenheden	949
Woningen	1.160
Zorg Vastgoed	3
Kavel grond	2
Totaal	2.336

Deze verhuureenheden betreffen woningen die momenteel of op termijn verhuurd worden in de vrije sector, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Elan Wonen. Voor wat betreft de woningen heeft Elan Wonen de strategische keuze gemaakt om woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Deze huishoudens dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

De vier warmte koude opslag installaties (WKO) zijn geen verhuureenheden en zijn als zodanig niet opgenomen in bovenstaande aantallen.

9.1 Balans

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
Immateriële vaste activa								
Automatisering/computer software	136	48	0	184	412	112	0	525
	136	48	0	184	412	112	0	525
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	1.217.799	370.583	0	1.588.382	1.080.744	339.256	0	1.420.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.436	102	0	6.538	5.507	1.177	0	6.684
	1.224.235	370.685	0	1.594.920	1.086.251	340.433	0	1.426.684
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	185	48	0	233	137	37	0	174
	185	48	0	233	137	37	0	174
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	275.514	734	-275.514	734	235.180	1.772	-235.180	1.772
Vorderingen op groepsmaatschappijen	111.672	0	-111.672	0	0	0	-119.159	0
Latente belastingvordering(en)	3.672	163		3.835	5.414	189		5.603
	390.858	897	-387.186	4.569	359.754	1.961	-354.339	7.375
Totaal van vaste activa	1.615.414	371.678	-387.186	1.599.906	1.446.554	342.543	-354.339	1.434.758

VLOTTENDE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
<i>Voorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.417	0	0	3.417	4.795	1.190	0	5.986
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	885	0	885	0	0	0	0
Overige voorraden	16	5	0	21	22	6	0	28
	3.433	890	0	4.323	4.817	1.196	0	6.014
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	162	43	0	205	212	60	0	272
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	9.612	-9.612	0	0	4.156	-4.156	0
Overige vorderingen	3.783	893	0	4.676	978	242	0	1.220
Overlopende activa	169	41	0	210	551	129	0	681
	4.113	10.589	-9.612	5.090	1.742	4.587	-4.156	2.173
<i>Liquide middelen</i>	5.491	5.759	0	11.250	371	8.044	0	8.415
Totaal van vlottende activa	13.037	17.238	-9.612	20.663	6.930	13.827	-4.156	16.601
TOTAAL ACTIVA	1.628.451	388.916	-396.798	1.620.569	1.453.483	356.371	-358.495	1.451.359

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	530.738	39.288	-275.514	294.512	477.171	31.178	-235.180	273.169
Herwaarderingsreserve	777.407	236.226	0	1.013.633	650.439	204.002	0	854.441
	1.308.145	275.514	-275.514	1.308.145	1.127.610	235.180	-235.180	1.127.610
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	0	0	20.436	0	0	20.436
Latente belastingverplichtingen	8	3	0	11	11	4	0	15
Voorziening deelnemingen	0	155	0	155	0	0	0	0
Overige voorzieningen	529	30	0	559	131	31	0	162
	537	188	0	725	20.578	35	0	20.613
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen kredietinstellingen	274.127	0	0	274.127	260.867	0	0	260.867
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	111.672	-111.672	0	0	119.159	-119.159	0
Overige schulden	220	54	0	274	219	55	0	274
	274.347	111.726	-111.672	274.401	261.086	119.214	-119.159	261.141
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	20.202	0	0	20.202	24.909	0	0	24.909
Schulden aan leveranciers	3.698	922	0	4.620	1.961	519	0	2.480
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.612	0	-9.612	0	4.156	0	-4.156	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.251	-112	0	1.139	1.341	0	0	1.341
Overige schulden	4.005	331	0	4.336	2.369	252	0	2.622
Overlopende passiva	6.656	346	0	7.002	9.473	1.171	0	10.644
	45.424	1.487	-9.612	37.298	44.209	1.942	-4.156	41.996
TOTAAL PASSIVA	1.628.451	388.916	-396.798	1.620.569	1.453.483	356.371	-358.495	1.451.359

Winst- en verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	40.885	13.558	0	54.443	40.592	13.246	0	53.838
Opbrengsten servicecontracten	1.896	739	0	2.635	1.963	676	0	2.639
Lasten servicecontracten	-1.904	-514	0	-2.418	-1.945	-619	0	-2.564
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.138	-885	0	-5.023	-3.883	-1.085	0	-4.968
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.081	-3.677	0	-19.758	-18.470	-3.461	0	-21.931
Ov. directe operationele lasten expl. Bezit	-7.606	-1.805	0	-9.411	-9.379	-1.757	0	-11.136
	13.052	7.416	0	20.468	8.877	7.002	0	15.879
Netto resultaat verkocht vastgoed i.o.								
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-235	0	-235	0	-225	0	-225
Toegerekende organisatiekosten	0	-40	0	-40	-151	-45	0	-196
	0	-275	0	-275	-151	-270	0	-421
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	5.748	6.563	0	12.311	3.187	1.511	0	4.699
Toegerekende organisatiekosten	-261	-23	0	-284	-51	-14	0	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.057	-4.716	0	-7.773	-2.691	-321	0	-3.012
	2.430	1.824	0	4.254	445	1.176	0	1.621
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.335	68	0	14.403	799	-137	0	662
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	122.804	37.014		159.818	45.775	9.279	0	55.054
	137.139	37.082	0	174.221	46.574	9.142	0	55.716

Netto resultaat overige activiteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
Opbrengst overige activiteiten	167	24	0	191	45	43	0	88
Kosten overige activiteiten	-396			-396				
	-229	24	0	-205	45	43	0	88
Overige organisatiekosten	-5.442	-369	0	-5.811	-1.280	-384	0	-1.663
Kosten omtrent leefbaarheid	-526	-128	0	-654	-519	-131	0	-650
Totaal van financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.367	0	-4.766	601	5.821	0	-4.768	1.053
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.849	-4.766	4.766	-9.849	-10.213	-4.768	4.768	-10.213
	-4.482	-4.766	0	-9.248	-4.392	-4.768	0	-9.160
Totaal van resultaat voor belastingen	141.942	40.808	0	182.750	49.599	11.809	0	61.408
Belastingen	-1.738	-26	0	-1.765	-1.250	128	0	-1.122
Resultaat uit deelnemingen	40.332	-450	-40.332	-450	9.217	-2.720	-9.217	-2.720
Totaal van resultaat na belastingen	180.535	40.332	-40.332	180.535	57.566	9.217	-9.217	57.566

9.2 Kasstroomoverzicht

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
Ontvangsten								
Huurontvangsten	38.497	12.724	0	51.221	42.778	13.960	0	56.738
Vergoedingen	1.343	516	0	1.859	2.445	832	0	3.277
Overige bedrijfsontvangsten	34	0	0	34	17	0	0	17
Ontvangen interest	4.772	0	-4.766	6	4.779	0	-4.768	11
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	44.646	13.240	-4.766	53.120	50.019	14.792	-4.768	60.043
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	3.715	1.092	0	4.807	3.541	1.601	0	5.142
Onderhoudsuitgaven	14.896	3.029	0	17.925	15.603	2.916	0	18.519
Overige bedrijfsuitgaven	9.180	1.628	0	10.808	9.276	2.151	0	11.427
Betaalde interest	10.167	4.766	-4.766	10.167	10.240	4.768	-4.768	10.240
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	175	32	0	207	36	11	0	47
Verhuurderheffing	4.722	1.084	0	5.806	6.701	1.063	0	7.764
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	681	31	0	712	543	23	0	566
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	43.536	11.662	-4.766	50.432	45.940	12.533	-4.768	53.705
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.110	1.578	0	2.688	4.079	2.259	0	6.338
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	6.398	3.298	0	9.696	3.277	1.563	0	4.840
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	6.398	3.298	0	9.696	3.277	1.563	0	4.840

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.745	47	0	2.792	18.700	2.646	0	21.346
Verbeteruitgaven woon- en niet-woongelegenheden	10.625	388	0	11.013	6.232	730	0	6.962
Nieuwbouw verkoop	0	17	0	17	0	247	0	247
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	1.053	0	0	1.053	234	0	0	234
Investerings overig	74	20	0	94	17	4	0	21
Externe kosten bij verkoop					16	50	0	66
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	14.497	472	0	14.969	25.199	3.677	0	28.876
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	798	0	798	0	24	0	24
Ontvangsten overig	7.487	0	-7.487	0	8.045	0	-8.045	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	-8.000	8.000	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	7.487	798	-7.487	798	8.045	-7.976	-45	24
Kasstroom uit (des) investeringen	-612	3.624	-7.487	-4.475	-13.877	-10.090	-45	-24.012
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	29.531	0	0	29.531	16.000	0	0	16.000
Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	-24.909	0	0	-24.909	-5.104	0	0	-5.104
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-7.487	7.487	0	0	-45	45	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.622	-7.487	7.487	4.622	10.896	-45	45	10.896
Mutatie geldmiddelen	5.120	-2.285	0	2.835	1.098	-7.876	0	-6.778
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0	0	0	169	-169	0	0
Liquide middelen per 1 januari	371	8.044	0	8.415	-896	16.089	0	15.193
Liquide middelen per 31 december	5.491	5.759	0	11.250	371	8.044	0	8.415

10 BESTUURSVERKLARINGEN

10.1 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2021 op 9 juni 2022 vastgesteld. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de raad van commissarissen,

mr. C.P. van den Berg
voorzitter

drs. A.B. Baaij RA
vice - voorzitter en voorzitter auditcommissie

Ing. F. Voigt CBM
lid auditcommissie

mr. B.P. van Overeem
lid

Ir. I.W.M. van Hooff MBA
lid

10.2 Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft deze jaarrekening opgesteld en verklaart dat alle middelen van de stichting Elan Wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Elan Wonen onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Elan Wonen heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

9 juni 2022
drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

Overige gegevens

10.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

10.4 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Elan Wonen zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Elan Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Elan Wonen te Haarlem gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elan Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening

als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 33,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het genormaliseerde totaal van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1,675 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Elan Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de strategische-risicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van Stichting Elan Wonen die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Elan Wonen.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Elan Wonen door inlichtingen in te winnen bij de concerncontroller, het lezen van notulen en rapporten van de concerncontroller. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Elan Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of Stichting Elan Wonen dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening" hieronder.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 22 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Elan Wonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

De waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 EUR 1,588 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Elan Wonen. Stichting Elan Wonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 55 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Elan Wonen. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ("leegwaardestijging"), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameter in het handboek.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Elan Wonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 64 - 68 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Elan Wonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 56, 68 en 69 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Elan Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Elan Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 68 - 69 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen gedurende kalenderjaar 2016 benoemd als accountant van Stichting Elan Wonen en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 9 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA