

Jaar- stukken 2021

Ymere

Jaar- stukken 2021

Ymere in het kort

2021 2020



Actief matchen van vraag en aanbod

Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen

€ 586

€ 575

Gemiddelde netto huurverhoging sociale huurwoningen

0,0%

2,5%

Mutatiegraad (sociale contracten)

6,5%

5,4%

Doorstroommatches

269

343



Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie

Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden

Verhuureenheden Waarvan zelfstandig

83.820
72.733

83.984
72.778

Start bouw sociale huurwoningen

180

374

Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen

326

289



Meer aandacht voor onderhoud

Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders

Verbeterde en gerenoveerde woningen

533

508

Woningverbetering (in mln)

€ 117

€ 124

Onderhoud aan woningen (in mln)

€ 125

€ 129



Samenwerken aan onze wijken

Om het woongenot van onze huurders te vergroten

Ontruiming door huurschuld

1

22

Huuropzegging en ontruiming door woonfraude

295

265

Leefbaarheidsuitgaven (in mln)

€ 5,5

€ 6,7

2021 2020



Nieuwe vormen van verbinding

Zodat we bij onze huurders en stakeholders betrokken zijn, en zij bij ons

Maatschappelijke bijdrage (in mln)

€ 514

€ 507

Huurdersoordeel Aedes benchmark

B

B



Duurzaam denken en doen

Zodat we er ook in de toekomst voor onze huurders kunnen zijn

Energielabels A/B

55%

52%

Interne bedrijfsvoering (CO2-uitstoot)

492 ton

470 ton



Een wendbare en efficiënte organisatie

Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders

Aantal fte's per 31 december

855

812

Bruto personeelskosten (in mln)

€ 67,2

€ 71,0

Ziekteverzuim

3,9%

3,8%



Financiële kaders

Huromzet (in mln)

€ 572

€ 565

Jaarresultaat na belastingen (in mln)

€3.282

€ 853

Eigen vermogen (in mld)

€ 16,1

€ 12,8

Balanstotaal (in mld)

€ 19,9

€ 16,5

Waarde in verhuurde staat (in mld)

€ 18,8

€ 15,5

Beleidswaarde (in mld)

€ 9,5

€ 7,8

Loan to value beleidswaarde

32,0%

39,6%

Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

64,1%

57,4%

Interest coverage ratio

1,91

1,70

Inhoudsopgave

	Jaarverslag	9
Deel I	Voorwoord van de directieraad	11
Deel II	Verantwoording over onze resultaten 2021	17
1.	Actief matchen van vraag en aanbod, van huur en inkomen	19
2.	Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie	24
3.	Meer aandacht voor het onderhoud van de woning	30
4.	Samenwerken aan onze wijken	34
5.	Nieuwe vormen van verbinding	40
6.	Duurzaam denken en doen	44
7.	Een wendbare organisatie	49
Deel III	Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2021	55
8.	Goed bestuur	57
8.1	Samenstelling en nevenfuncties directieraad	57
8.2	Governance	59
8.3	Ondernemingsraad	63
9.	Risicomanagement	66
9.1	Risicomanagement	66
9.2	Risicoprofiel en risicobereidheid	67
9.3	Risicomanagementsysteem	67
9.4	Risico's	70
10.	Financiële continuïteit	74
10.1	Financiële positie	74
10.2	Resultaatontwikkeling 2021	76
10.3	Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed	78
10.4	Prestaties DrieKamerModel	80
10.5	Treasury	82
10.6	Verbindingen en dochterbedrijven	84
10.7	Vooruitblik 2022 en verder	85

Deel IV	Verslag raad van commissarissen	89
11.	Besturen en toezichthouden	92
12.	Raad van commissarissen in toezichthoudende rol	94
13.	Verslag over de invulling van de werkgeversrol	101
14.	Verslag over de invulling van de klankbordfunctie	104
15.	Over de raad van commissarissen van Ymere	105
16.	Tot slot	115
	Jaarrekening	119
1.	Geconsolideerde Balans per 31 december 2021	120
2.	Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2021	122
3.	Geconsolideerd Kasstroomoverzicht	124
4.	Algemeen	126
5.	Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen	130
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	148
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	154
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	156
9.	Kasstroomoverzicht	157
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	158
11.	Toelichting en specificatie Winst- en verliesrekening over 2021	176
12.	Overige informatie	184
13.	Enkelvoudige Balans per 31 december 2021	190
14.	Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2021	192
15.	Toelichting op balans en winst- en verliesrekening	193
16.	Overige informatie	203
	Overige gegevens	204
	Controleverklaring	205
	Bijlagen	217
1.	Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente	219
2.	Overzicht opgeleverde woningen per gemeente	220
3.	Samenwerken met huurders	221
4.	Organogram	224
5.	OOB – Tabel	226
6.	Vergaderschema en verantwoording rvc 2021	230
7.	Holdingstructuur Ymere	232

Jaar- verslag

Deel

I

**Voorwoord van
de directieraad**



Voorwoord van de directieraad

Nog nooit was de woningnood zo groot. Alleen al in onze Metropoolregio Amsterdam zijn 160.000 woningzoekenden actief op zoek naar een betaalbare sociale huurwoning. Dat zijn onbeschrijflijk veel mensen wier leven stilstaat omdat alles begint bij een fijn (t)huis.

We zijn daarom blij dat wonen weer hoog op de politieke agenda staat. Dat biedt ruimte voor groei: meer ruimte om te investeren, om iets te doen aan de wachtlijsten, meer huizen onderhouden, renoveren en verduurzamen. Maar ook: nog meer nieuwbouw. We popelen om al onze plannen om te zetten in daden, in een geactualiseerde ondernemingsstrategie waar onze huurders en woningzoekenden enthousiast van worden.

We kunnen gelukkig een periode achter ons laten waarin onze investeringen onder druk stonden. Een periode waarin we werden beperkt te doen waar we goed in zijn: zorgen voor een fijn thuis voor huurders met een kleine beurs. Zo nam de verhuurderheffing ieder jaar weer een grote hap uit onze investeringscapaciteit. Vele tientallen miljoenen euro's die we niet konden investeren in betaalbaar wonen.

Hoewel we verheugd zijn dat die nare heffing wordt afgeschaft, betekent dat helaas niet dat we nu opeens alles kunnen doen wat we zouden willen doen. Daarvoor is onze opgave te groot en zijn de maatschappelijke en politieke verlanglijstjes te lang.

Dat betekent keuzes maken tussen een mix van nieuwbouw, onderhoud, renovatie, verduurzaming en betaalbare huren. Hoe graag we ook zouden willen, het kan niet allemaal tegelijk.

Wel proberen we zoveel mogelijk te doen, maar we kunnen dat niet alleen. Hulp van onze partners is daarom niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk. Zo vragen we bijvoorbeeld aan gemeenten om locaties en schappelijke grondprijzen te rekenen als we sociale huurwoningen willen bouwen. Want alleen zo kunnen we samen nog meer woningen bouwen.

De afgelopen jaren heeft Karin Laglas als voorzitter van de directieraad een belangrijke rol gespeeld bij het op orde krijgen van ons huis in een moeilijke tijd. Op deze plek in dit jaarverslag past daarvoor allereerst een woord van dank en grote waardering. Karin heeft Ymere in 2021 vaarwel gezegd. Ook Viviane Regout, onze directeur Portefeuillevernieuwing, nam dit jaar afscheid. Wij danken deze vakkundige collega's op deze plek voor hun enorme inzet.

Mede dankzij hun werk staat er nu een organisatie die klaar is voor de toekomst. Ymere is financieel gezond. We kregen in 2021 een zeer goede beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties na een governance-inspectie. Dat stemt ons trots, zeker als je bedenkt dat het absoluut geen gemakkelijk jaar is geweest. De coronapandemie hield ons allemaal fors bezig. We merkten het praktisch dagelijks: meer overlastmeldingen, ongeduld bij huurders, personeel dat soms zwaar belast werd. Het woongenot, waarvoor Ymere zich altijd sterk maakt – het prettig samen wonen en samen leven – stond soms onder druk.

Ondanks alles hebben we veel werk verzet in 2021. De belangrijkste prestaties vindt u hierna, in zeven hoofdstukken die de indeling volgen van onze huidige strategie. Op deze plek lichten we er een paar dingen uit. We noemen allereerst onze inspanningen op het gebied van nieuwbouw, die misschien wel belangrijker zijn dan ooit, gegeven de enorme vraag naar woningen in ons werkgebied. We leverden 326 nieuwbouw sociale huurwoningen op. Onder hoge druk zien we gelukkig goede dingen gebeuren. Zo zoeken steeds meer partijen naar samenwerking. Dat gebeurt onder andere in de NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van woningcorporaties dat de woning-opgave integraal wil benaderen, samen met gemeenten, leveranciers en aannemers. Circulair bouwen is in opkomst. Zelf gaan we de nieuwbouwproductie versnellen, onder meer door flexwoningen aan te bieden.

Nieuwbouw vergt investeringen, temeer omdat onze woningen per definitie betaalbaar moeten blijven voor onze doelgroep. Maatregelen van de rijksoverheid om huren betaalbaar te houden, zoals de eenmalige huurverlaging en een algemene huurbevrozing, passen op zich binnen ons beleid om huren betaalbaar te houden voor de laagste inkomens. Maar er is ook een andere kant. Hoe minder huurinkomsten, hoe minder we kunnen besteden aan andere doelen. Zeker tegen de achtergrond van oplopende kosten van bouw materiaal. De afschaffing van de verhuurderheffing is goed nieuws, maar niet alles is daardoor haalbaar. Met de verkoop van ons bezit in de gemeente Gooise Meren aan een collega-corporatie spelen we ook financiële middelen vrij.

We maakten weer veel werk van woningverbetering en woningverduurzaming. Afgelopen jaar waren dat 533 woningen. Sneller dan gepland slaagden we erin loden waterleidingen te verwijderen uit onze woningen. Met het CO₂-pact, ons programma voor grootschalige woningverduurzaming, zetten we flinke stappen vooruit. We hebben in 2021 ruim 1.500 woningen naar label B gebracht. We zoeken naar versnelling van de isolatie van woningen met een E-, F- en G-energielabel, mede met het oog op de oplopende energiekosten voor onze huurders. Ook speelt Ymere een belangrijke rol bij de Haarlemse en Amsterdamse Warmtemotor. Bij die laatste werken de Amsterdamse woningcorporaties, warmtebedrijven Vattenfall en Westpoort Warmte en de gemeente Amsterdam samen om de komende jaren duizenden woningen sneller aardgasvrij te maken.

Ymere is financieel gezond. Door de afschaffing van de verhuurderheffing en de herfinanciering van Y-vastgoed neemt onze ruimte om te investeren verder toe, al blijft de belastingdruk nog te hoog. Door de aangescherpte ATAD-regels (rente-aftrekmogelijkheid omlaag van 30% naar 20%) en de verhoging van het VpB-tarief zal Ymere vanaf volgend jaar een forse belastinglast gaan betalen. Hierdoor wordt helaas een deel van de vrijgekomen ruimte door afschaffing van de verhuurderheffing teniet gedaan.

Bemoedigend is dat het kabinet Rutte-IV volkshuisvesting weer als aparte portefeuille heeft aangemerkt, met een eigen minister, en dat de aanpak van de wooncrisis nog meer aandacht krijgt. Voor woningcorporaties is daarbij een belangrijke taak weggelegd. Wij willen en kunnen daarin een rol spelen.

Ymere werkt nu aan een actualisatie van de ondernemingsstrategie om onze toekomstige activiteiten in goede banen te leiden. We ontwikkelen die strategie nadrukkelijk in samenwerking met alle partijen die voor ons van belang zijn: onze medewerkers, huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, toezichthouders en maatschappelijke partners. Uitgangspunt is dat we maximaal willen presteren. Tegelijkertijd zijn onze financiële en personele middelen niet onbepikt. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. En dat kan weer het beste door de samenwerking op te zoeken en taken te verdelen.

Om bijvoorbeeld onze nieuwbouwproductie te verhogen hebben we van gemeenten betaalbare grondposities nodig. En samen met de overheid en gemeenten moeten

we werken aan versnelling van de bouwprocedures. Dit voorwoord is dus ook een oproep: doe met ons mee. Lees niet alleen ons verhaal van 2021, maar kijk ook samen met ons naar wat er moet gebeuren. Problemen en uitdagingen kunnen we het beste samen te lijf. We kunnen niet alles, maar samen kunnen we wel meer.

Tot slot. In 2021 hebben al onze medewerkers zich weer volop ingezet om onze maatschappelijke opgave waar te maken, wederom onder moeilijke omstandigheden. Onze grote dank gaat naar hen uit. Hun doorzettingsvermogen en betrokkenheid hebben de mooie resultaten opgeleverd die dit jaarverslag laat zien. Daarnaast bedanken we hier de Ondernemingsraad, onze raad van commissarissen, en huurderskoepel SHY. Ook een woord van dank aan onze samenwerkingspartners zoals gemeenten en maatschappelijke organisaties en aan onze co-makers mag niet ontbreken.

Ymere is een ongelooflijk mooi bedrijf met een heldere maatschappelijke bedoeling. Mensen die hier werken voelen dat zij betekenisvol werk doen. Er is veel passie en deskundigheid in de organisatie. De komende jaren zullen we die nog beter kunnen laten zien.

Erik Gerritsen
Voorzitter statutaire directie en directieraad

Hélène Pragt
Lid statutaire directie en directieraad

Dory Louwerens
Lid directieraad, portefeuille Verhuur en Wonen

Jeroen Mennink
Lid directieraad, portefeuille Vastgoedbeheer

Deel

II

**Verantwoording
over onze
resultaten 2021**



1.

Actief matchen van vraag en aanbod, van huur en inkomen Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

Zorgen voor passend en betaalbaar wonen. Dat is een van de belangrijkste opgaven van Ymere. Bij de woningtoewijzing én daarna letten we er scherp op of de huurprijs van de woning past bij het inkomen van onze huurders. Zij moeten niet te veel betalen. Maar ook niet te weinig.

In 2021 ging hier weer veel aandacht naar uit, onder meer door maatregelen rond de wet Eenmalige Huurverlaging en bevordering van de doorstroming.

In ons werkgebied zoeken maar liefst 160.000 mensen naar een (andere) sociale huurwoning. Samen met gemeenten, andere woningcorporaties en zorginstellingen doen we er alles aan om zoveel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Onze sociale huurwoningen bieden we aan via Woningnet en Woonservice (Haarlem). We wijzen ze toe op basis van inschrijftijd, loting en directe bemiddeling. In 2021 tekenden 3.491 huurders een huurcontract voor een **zelfstandige sociale huurwoning** van Ymere. In 2020 waren dat er 3.706.

Daarnaast verhuurt Ymere ook **woningen in de vrije sector**. In 2021 waren dat 323 verhuringen, waarvan 58% met een middenhuur (tussen € 753,33 en € 1.054 per maand). Van deze middenhuurwoningen ging 92% naar huurders met een midden-inkomen en/of huurders die een sociale huurwoning achterlieten.

Drie op de vier sociale huurwoningen verhuurden we aan **huishoudens met de laagste inkomens** (lager dan het norminkomen voor de huurtoeslag: € 23.725 voor alleenstaanden, € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens). Wettelijk moeten we aan 95% van deze huishoudens een woning toewijzen met een huur van maximaal € 663,40. Net als voorgaande jaren is dat in bijna 100% van de gevallen gebeurd.

De gemiddelde wachttijd voor een woning bleef in al onze gemeenten helaas hoog, van 6,7 jaar in Haarlem tot de uiterste wachttijd van 12,4 jaar in Weesp. Doorstroming zorgt ervoor dat woningen vrijkomen voor woningzoekenden. In bijna alle gemeenten zetten we daarom **doorstroomregelingen** in, zoals Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Wie een sociale huurwoning achterlaat, kan met voorrang een van onze vrijesectorwoningen huren. Van deze regeling maakten 71 mensen gebruik. De verhuiswijzer van Ymere, met informatie over **voorrangsregelingen**, werd 14.000 keer geraadpleegd. Een van deze regelingen is gericht op huurders die een bod doen op woningen die wij verkopen: wie een sociale huurwoning achterlaat, heeft het recht om het hoogste bod te evenaren. Van de 26 woningen die we hebben ingezet voor de regeling zijn er 9 verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlieten.

In totaal verkochten we 39 woningen aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten.

De **tijdelijke leegstand als gevolg van mutatieonderhoud** aan onze woningen nam toe, mede door de coronapandemie en een groeiend personeelstekort bij onze co-makers. Ymere heeft extra personeel ingezet, afspraken gemaakt met de co-makers en continu gewerkt aan verbetering van het verhuurmutatieproces. Daardoor konden we de leegstand – extra pijnlijk in een overspannen woningmarkt – zoveel mogelijk beperken. De laatste maanden daalde de leegstand weer.

Tijdens de eerste lockdown (voorjaar 2020) heeft Ymere het **verhuurproces versneld gedigitaliseerd**. Woningbezichtiging werd mogelijk via een filmpje. Huurders konden gegevens digitaal aanleveren en hun contract online ondertekenen. Inmiddels is hier veel ervaring mee opgedaan. Bepaalde elementen blijven behouden, zoals digitale gegevensaanlevering en contractondertekening. Dat bevalt de huurders én ons goed. Voor studentenkamers met tijdelijke huurcontracten blijft digitale woningbezichtiging mogelijk. Bij reguliere huurwoningen blijken woningzoekenden de woning toch echt te willen zien.

Sinds de invoering van ‘passend toewijzen’ (2016) betalen de meeste nieuwe huurders een huur die past bij hun inkomen. De wet **Eenmalige Huurverlaging 2021** komt huurders tegemoet die vóór de invoering van passend toewijzen in hun woning zijn komen wonen, of die hun inkomen de afgelopen jaren of in 2021 zagen dalen. Het gaat om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen eenmalig recht op huurverlaging naar die grens. Op basis van informatie van de Belastingdienst heeft Ymere deze huurders een definitieve eenmalige huurverlaging aangezegd per 1 mei 2021. Huurders kunnen deze overigens ook zelf aanvragen. In totaal hebben wij voor 3.900 huurders de huur verlaagd tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Gemiddeld ging het om een huurverlaging van € 490 op jaarbasis.

De Eenmalige Huurverlaging past in ons beleid om de betaalbaarheid van het wonen scherp te bewaken. Een generieke maatregel, afgekondigd door de overheid, was de **algemene huurbefriezing** voor alle huurders met een sociaal huurcontract. Hiervan profiteren dus ook huurders met een hoog inkomen die een iets hogere huurverhoging makkelijk zouden kunnen dragen. Door deze ingrepen in de huur zijn onze huurinkomsten in 2021 gedaald. Gelukkig trof het Rijk een compensatiemaatregel voor de wet Eenmalige Huurverlaging. Als gevolg van de wettelijke huurbefriezing waren er in 2021 slechts 41 bezwaren tegen de huurverhoging. Dit waren allemaal bezwaren van vrije sector huurders.

De **Wet Tijdelijke Huurkorting**, gericht op huurverlaging in de sociale én de vrije sector bij een tijdelijke inkomensachteruitgang als gevolg van de coronapandemie, heeft Ymere alleen ingezet in de vrije sector, aangezien voor de sociale sector al voldoende compensatiemaatregelen in 2021 waren getroffen. Huurders in de vrije sector konden een beroep doen op huurverlaging. Van in totaal 7.167 vrije sector huurders deden uiteindelijk 36 huurders dat. Bij 17 huurders pasten we de huur aan.

In alle gemeenten heeft Ymere afspraken gemaakt over de plaatsing van **bijzondere doelgroepen**, zoals statushouders, mensen met een urgentieverklaring en huurders met een zorgbehoefte. Voor deze laatste groep werken we intensief samen met zorginstellingen zoals HVO Querido, Philadelphia en het Leger des Heils. In 2021 zijn in bestaande wijken woningen (individueel) toegewezen aan bewoners die uitstromen uit zorginstellingen. Daarnaast zijn deze bewoners gehuisvest in nieuwbouwcomplexen in Amsterdam, zoals in De Eenhoorn (met inzet van een community builder van Philadelphia en HVO) en in Overhoeks (idem). We hebben in alle gemeenten onze doelstellingen op dit gebied gehaald.

Het aantal **economisch daklozen** is de afgelopen jaren hard gegroeid. Economisch daklozen zijn mensen die ondanks een baan of ander vast inkomen geen huis kunnen vinden, bijvoorbeeld mensen die recent gescheiden zijn. Ymere participeerde al in het project ‘Onder de pannen’ van de Regenbooggroep. In 2021 kwam daar Tijdelijk Onder Dak bij. We huisvesten economisch daklozen tijdelijk in leegstaande woningen. Het Anton Pieckhofje, een voormalige zorglocatie, is hiervoor verhuurd aan de gemeente Haarlem. In totaal hebben wij dit jaar 42 economisch daklozen aan tijdelijke huisvesting kunnen helpen.

In 2021 ontstond commotie over **meerderjarige weeskinderen** die achterblijven in een sociale huurwoning. Juridisch kunnen wij de huurovereenkomst (op naam van de overleden ouder) opzeggen en achterblijvende kinderen uitplaatsen, maar Ymere biedt al jaren maatwerk. De kinderen krijgen een passende woning aangeboden of kunnen in het ouderlijk huis blijven wonen, mits dat passend is. In 2021 hebben wij 18 meerderjarige weeskinderen zo aan woonruimte geholpen.

Vooruitblik

Eind 2020 is een definitief besluit genomen over de **wijziging van de woonruimteverdeling** in een deel van ons werkgebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen urgent en regulier woningzoekenden. Voor de laatste groep gaat de woningtoewijzing veranderen: naast de inschrijfduur gaan ook het zoekgedrag en de omstandigheden meewegen. Zo kunnen mensen die actief zoeken en mensen met spoed een woning zoeken hun kansen vergroten. De verandering bestrijkt een gebied met 14 gemeenten en 15 woningcorporaties (de voormalige stadsregio Amsterdam). De nieuwe verdelings-systeematiek zou medio 2022 worden ingebouwd in WoningNet, maar door de complexiteit gebeurt dat begin 2023.

Door de toenemende instroom van vluchtelingen en statushouders neemt de druk op de beschikbare woningvoorraad verder toe. De taakstelling rond bijzondere doelgroepen, waar statushouders onderdeel van zijn, zal Ymere en andere corporaties de komende jaren voor extra grote uitdagingen plaatsen.



Huurlaanbedrijfsbanden

Veel huurders van onze bedrijfsbanden zijn door corona financieel zwaar getroffen. Verplicht dicht, gedeeltelijk open, en dan ook nog een zeer beperkte aanloop van klanten. Toeristen bleven weg. Bijna alle huurders van onze 2.500 bedrijfsbanden hebben last (gehad) van de coronamaatregelen. Zo'n 100 huurders hebben in 2021 een aanvraag gedaan voor een betalingsregeling. Afhankelijk van de omzetsdaling, de toelage die de huurders van de overheid hadden ontvangen en de huurprijs, heeft Ymere een huurlaan aangeboden. Van het totaal aantal aanvragen zijn er afgelopen jaar 46 huurlaan verstrekt. We hebben geen gerechtelijke procedures hoeven voeren en we zijn er altijd met de klant uitgekomen.

Loting in Haarlemmermeer

In 2018 heeft Ymere in Haarlemmermeer **loting** geïntroduceerd bij de woningtoewijzing. Via loting kunnen we starters en spoedzoekers met weinig inschrijfduur (en daarmee weinig kansen op een woning) toch van dienst zijn. In 2021 hebben we zo bijna 30 woningzoekenden aan een huis geholpen. Ongeveer tweederde daarvan kreeg een reguliere woning, de rest ging naar jongeren voor een jongerenwoning. In totaal wordt circa 5% van onze vrijkomende woningen in Haarlemmermeer via loting toegewezen.

Qii in Woningnet

Qii is ingevoerd in WoningNet voor de stadsregio Amsterdam. Via Qii kan een woningzoekende een digitale kluis vullen met betrouwbare gegevens, afkomstig van onder meer MijnOverheid, UWV en de Belastingdienst. Wie vervolgens reageert op een woning, geeft toestemming om deze gegevens met Ymere te delen. Zo kunnen wij snel en eenvoudig de reactie accepteren of afwijzen. In 2021 wees Ymere 86 woningen toe met behulp van gedeelde Qii-gegevens.

Effecten van de betaalbaarheidsmaatregelen

Ymere doet veel aan betaalbaarheid. Daarbij houden we wel altijd aandacht voor de laagste inkomens. Waar nodig verlagen we de huur, als de verhouding inkomen en huur niet in evenwicht is. In 2021 kwamen er vanuit Den Haag extra overheidsmaatregelen bij. Deze maatregelen werden ingezet om in te kunnen spelen op de gevolgen van de coronacrisis en daarmee de betaalbaarheid te waarborgen.

Betaalbaarheidsmaatregelen

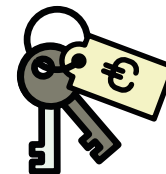
Ymere



Woonlastenakkoorden (WLA)

Huurders die langdurig een laag inkomen hebben en een hoge huur komen in aanmerking voor een huurverlaging. Gemeenten geven aan wie er in aanmerking komen.

De WEH is een uitgebreide manier van onze WLA. Er konden daardoor veel meer huurders geholpen worden. Ymere durft nu de stelling aan dat alle huurders van Ymere in 2021 passend en betaalbaar wonen.*



Passend toewijzen

Bij het betrekken van de nieuwe woning zorgen we ervoor dat de huur past bij het inkomen

Overheidsmaatregelen 2021

in verband met corona



De Wet Eenmalige Huurverlaging (WEH)

Komt huurders tegemoet die vóór de invoering van passend toewijzen in hun woning zijn komen wonen, of die hun inkomen de afgelopen jaren of in 2021 zagen dalen. Belastingdienst geeft aan wie er in aanmerking komen.



3.900 huurverlagingen



€41 gemiddelde huurverlaging p/m



Algemene huurbevrozing

Voor iedereen met een sociaal huurcontract. Van deze generieke maatregel profiteren ook de hogere inkomens.



Wet Tijdelijke Huurkorting

Gericht op huurverlaging in de sociale én de vrije sector bij een tijdelijke inkomensachteruitgang. Ymere heeft dit alleen ingezet in de vrije sector, voor de sociale sector waren al voldoende compensatiemaatregelen getroffen. Er zijn 36 verzoeken ingediend. Daarvan zijn er:



19 afgewezen



2 keer is de huur verlaagd



15 keer is de huur bevroren

* Passend wonen volgens het sociaal huurakkoord.

2. Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie

Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden

In de Metropoolregio Amsterdam is de woningmarkt al geruime tijd zeer overspannen. In Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren, ons werkgebied, doen we er daarom alles aan om passende woningen te bieden aan de grote groep mensen die hier een woning zoeken. Voortdurend voegen we nieuwe sociale huurwoningen toe. We richten ons vooral op de bouw van compacte woningen, op versnelling van het ontwikkel- en bouwtempo, en op nieuwe vormen van samenwerking met gemeenten en co-makers.

Samenstelling voorraad per eind 2021

	2021			2020		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB ⁽²⁾	Totaal ⁽¹⁾	DAEB	niet-DAEB
Zelfstandige huurwoningen	72.733	65.566	7.167	72.778	65.570	7.208
Onzelfstandige woongelegenheden	1.732	1.705	27	1.737	1.709	28
Intramuraal	994	936	58	1.006	948	58
Garages en parkeerplaatsen	6.063	605	5.458	6.170	610	5.560
Maatschappelijk onroerend goed	122	122	-	124	124	-
Bedrijfsonroerend goed	2.176	17	2.159	2.169	4	2.165
Totaal	83.820	68.951	14.869	83.984	68.965	15.019

1 Het totaal van eind 2020 en de getoonde onderverdeling is conform de dVi-rapportage over 2020
2 niet-DAEB bevat ook eenheden, die in de dochteronderneming zijn ondergebracht

Veranderingen in de voorraad 2021

Bezit	Woongelegenheden		Intramuraal	Garages/ parkeer- plaatsen	Maat- schappelijk onroerend goed	Bedrijfs- onroerend- goed	Totaal
	zelfstandig	onzelfstandig					
Per 31/12/2020	72.778	1.737	1.006	6.170	124	2.169	83.984
Verkopen ⁽³⁾	-383	-1		-119	-1	-20	-524
Sloop ⁽⁴⁾	-28						-28
Opleveringen ⁽⁵⁾	326					2	328
Omlabeling segmenten	-2	-1	-5			8	0
Samenvoeging	3	-3	-7				-7
Transformatie/splitsing ⁽⁶⁾	2					6	8
Terugkoop koopgarant ⁽⁷⁾	35						35
Overig ⁽⁸⁾	1			12	-1	12	24
Per 31/12/2021	72.732	1.732	994	6.063	122	2.177	83.820

Ymere zoekt voortdurend naar mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit en uitstraling. Een van die mogelijkheden is **NH Bouwstroom**. Daarin onderzoeken we samen met andere partijen (collega-woningcorporaties, gemeenten, ontwerpers) hoe je woningen conceptueel, modulair en seriematig – en daardoor snel – kunt realiseren. Het gaat om herhaalbare, flexibele oplossingen. Er zijn producenten geselecteerd met wie we innovatief en circulair gaan ontwikkelen en bouwen. Vooralsnog richt Ymere zich daarbij op de productie van flexwoningen.

Ontwikkelen en bouwen gaat bewezen sneller als alle partijen in een vroeg stadium zijn betrokken en er **goede samenwerking** tot stand komt. Ymere heeft met de gemeente Amsterdam en een aantal woningcorporaties een methode ontwikkeld om tot ontwikkeling van bouwkavels te komen, terwijl alle partijen toch ruimte krijgen voor hun eigen ambities. Op Strandeiland (IJburg) gebeurt dat inmiddels in de praktijk. Ook het collectief Havenverbond (Almere Haven) laat zien dat de kwaliteit van een wijk erop vooruitgaat als partijen elkaar vinden in langdurige samenwerking.

3 In 2021 is er 1 onzelfstandige en zijn 383 zelfstandige woningen (inclusief 26 verkoopkoopgarant) verkocht. Deze zelfstandige woningen zijn onder te verdelen in 291 reguliere verkopen bestaand bezit, 31 renovatie- en 61 woningen bij de complexmatige verkoop van het project Van der Pek marktblokken in Amsterdam-Noord.
4 Door sloop zijn er in 2021 28 eenheden uit ons bezit gegaan (Kastanjelaan en Kostverlorenstraat).
5 Door de oplevering van nieuwbouw huurwoningen in de gemeente Almere (Nobelhorst, 70), de gemeente Haarlemmermeer (Tudorpark, 75) en de gemeente Amsterdam (Eenhoorterrein, 181) zijn er in 2021 326 woningen toegevoegd aan ons bezit.
6/7 Ten slotte zijn er per saldo 23 woningen toegevoegd aan ons bezit door terugkoopkoopgarant (+48), transformaties (+2) en overig (+1). Daar tegenover staat de omlabeling van zelfstandige, onzelfstandige en intramurale woningen naar bedrijfsonroerend goed (-8), samenvoegingen (-7) en verkoop van bloot eigendom (-13)
8 BOG/parkeerplaatsen/MOG
In 2021 zijn 119 parkeerplaatsen, 1 MOG eenheid, 18 BOG-eenheden (waarvan 8 dispositie verkopen zijn) via de reguliere verkoop verkocht en 2 BOG-eenheden verkocht na renovatie. Verder is er BOG opgeleverd (+2) en is er door omlabeling van segmenten en transformatie/splising 14 BOG bijgekomen. Ten slotte zijn er door overige redenen 12 parkeerplaatsen en 12 BOG toegevoegd en is ons bezit met 1 MOG afgenomen.

Om meer sociale huurwoningen te kunnen aanbieden intensiverde Ymere de samenwerking met commerciële ontwikkelaars, met het oog op turnkey afname en acquisitie van nieuwbouw. Dat doen we al in De Strip (Overhoeks, Amsterdam), de Slachthuisbuurt (Haarlem), Westerdreef (Nieuw-Vennep) en Hyde Park (Hoofddorp).

In 2021 zijn weer diverse nieuwbouwprojecten opgeleverd, dan wel volop in aanbouw. In **Nobelhorst** (Almere) leverden we 70 energiezuinige (nul op de meter) sociale huurwoningen en 43 koopwoningen op. Ook zijn we daar gestart met de realisatie van 25 nieuwe koopwoningen. Komende tijd gaat Ymere in Nobelhorst circa 180 sociale huurwoningen ontwikkelen voor een- en tweepersoonshuishoudens. In **Overhoeks** (Amsterdam-Noord) bouwden we verder aan De Jakoba, een complex met 136 sociale huurwoningen. De oplevering is in april 2022. Verderop in Amsterdam-Noord verrijst een nieuwe woonwijk met 1.800 woningen op het voormalige buitensportpark **Elzenhagen**. Ymere bouwt hier ruim 200 sociale huurappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen. De bouw van de eerste 59 sociale huurwoningen is in mei gestart. In **Tudorpark** (Haarlemmermeer) heeft Ymere 75 appartementen opgeleverd en zijn we gestart met de bouw van 78 twee- en driekamerappartementen en 8 eengezinswoningen. Na 2021 volgt de bouw van nog eens 116 appartementen en 16 eengezinswoningen. Ook zijn we in Haarlemmermeer gestart met de bouw van 35 sociale huurappartementen aan de Groeneweg/Woudweg. Deze woningen worden medio 2022 opgeleverd.

Aparte aandacht verdient **De Eenhoorn**, een duurzaam complex met 330 nieuwe sociale huurwoningen vlakbij het Amstelstation in Amsterdam. Hier is een bijzonder woonconcept gerealiseerd, met als uitgangspunten compacte woningen, een gemengde huishoudenssamenstelling en gedeelde voorzieningen, zoals een wasmachineruimte en lobby. In 2021 is fase 2 opgeleverd (181 woningen). De Eenhoorn vervangt 124 gesloopte beneden-bovenwoningen uit 1952. Daarmee is sprake van flinke verdichting: op dezelfde plek wonen nu veel meer mensen. Daaronder zijn ook kwetsbare doelgroepen, zoals mensen die dak- of thuisloos waren of mensen met een verstandelijke beperking. Ze krijgen begeleiding van de Stichting Philadelphia en HVO Querido.

De uitvoering van onze nieuwbouwambities wordt bemoeilijkt door een gebrek aan locaties en de **stijgende bouwkosten** bij een tekort aan bouwmaterialen en grondstoffen, deels als gevolg van de coronacrisis. Ook bouwregelgeving op het gebied van onder andere duurzaamheid leidt tot (soms forse) prijsstijgingen. Ymere biedt deze uitdagingen het hoofd door onze beproefde samenwerking met co-makers, waardoor de continuïteit wederzijds is gewaarborgd. Ook deze co-makers worden echter met prijsstijgingen en personeelstekorten geconfronteerd. Ondanks deze prijsstijgingen en het gebrek aan capaciteit lukt het ons toch om onze productiestroom te waarborgen. Samen met onze co-makers en ontwerpers verzinnen we daar slimme oplossingen voor, zoals bij De Jakoba in Overhoeks (Amsterdam-Noord). Door de inzet van prefab bouwelementen kan bouwen efficiënt, snel en daardoor toch relatief kosteneffectief verlopen.

In 2021 heeft Ymere het **Convenant Houtbouw** getekend. Hierin ligt het streven vast om vanaf 2025 jaarlijks minstens 20% van de gehele woningproductie in de Metropoolregio Amsterdam in hout uit te voeren. Ymere denkt daarbij onder meer aan nieuwbouw op IJburg en flexwoningen in de Haarlemmermeer.

In lijn met de Strategie 2016+ **verkopen we niet-woningbezit** (bedrijfsruimtes) en **woningbezit buiten ons werkgebied**, het laatste bij voorkeur aan collega-corporaties. Binnen ons werkgebied verkochten we 65 woningen in de Van der Pekbuurt in Amsterdam aan particulieren, via een koop-aanneemovereenkomst. Dat zorgt voor meer diversiteit in deze buurt. Voor deze kopers geldt een eigenbewoningsplicht. Verder verkocht Ymere een aantal bedrijfsgebouwen en parkeergarages. Daarnaast deden we gronden in Purmerend en Lissebroek (Haarlemmermeer) van de hand. De verkoopopbrengsten investeren we in de ontwikkeling van



nieuwe sociale huurwoningen en renovatie en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad.

Vooruitblik

Ymere heeft de ambitie om de **nieuwbouwproductie de komende jaren op te schroeven** naar 500 woningen per jaar. Onze grootste nieuwbouwinspanningen doen we in Amsterdam in Overhoeks, Buiksloterham, Foodcenter en IJburg. In de Haarlemmermeer ronden we Tudorpark af en gaan we starten met het Victoriapark. Daarnaast willen we graag samen met marktpartijen het gebied Nieuw-Vennep West (Haarlemmermeer) ontwikkelen. De komende tien jaar zal dat leiden tot ongeveer tienduizend nieuwe woningen, waarvan 30% sociaal. In Haarlem werken we actief aan nieuwbouwplannen in de ontwikkelzones Zuidwest en Oostpoort om in 2024 te starten met de bouw. In Almere begint fase 3 van Nobelhorst en zal een nieuwbouwproject bij Station Oostvaarders starten in 2023-2024.

Ymere maakt veel werk van **flexwonen**, tijdelijke woningen waarmee we snel in de enorme woningbehoefte kunnen voorzien. Het is onze ambitie om jaarlijks 150 flexwoningen te bouwen. Deze woningen kunnen maximaal 15 jaar op één locatie worden geëxploiteerd. Industriële productiemethoden zorgen voor een snelle en betaalbare bouw. Na 15 jaar worden de woningen (of onderdelen ervan) opnieuw gebruikt. In 2022 beginnen we aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep. Een tweede locatie is in voorbereiding aan de Appelweg (Amsterdam-Noord).

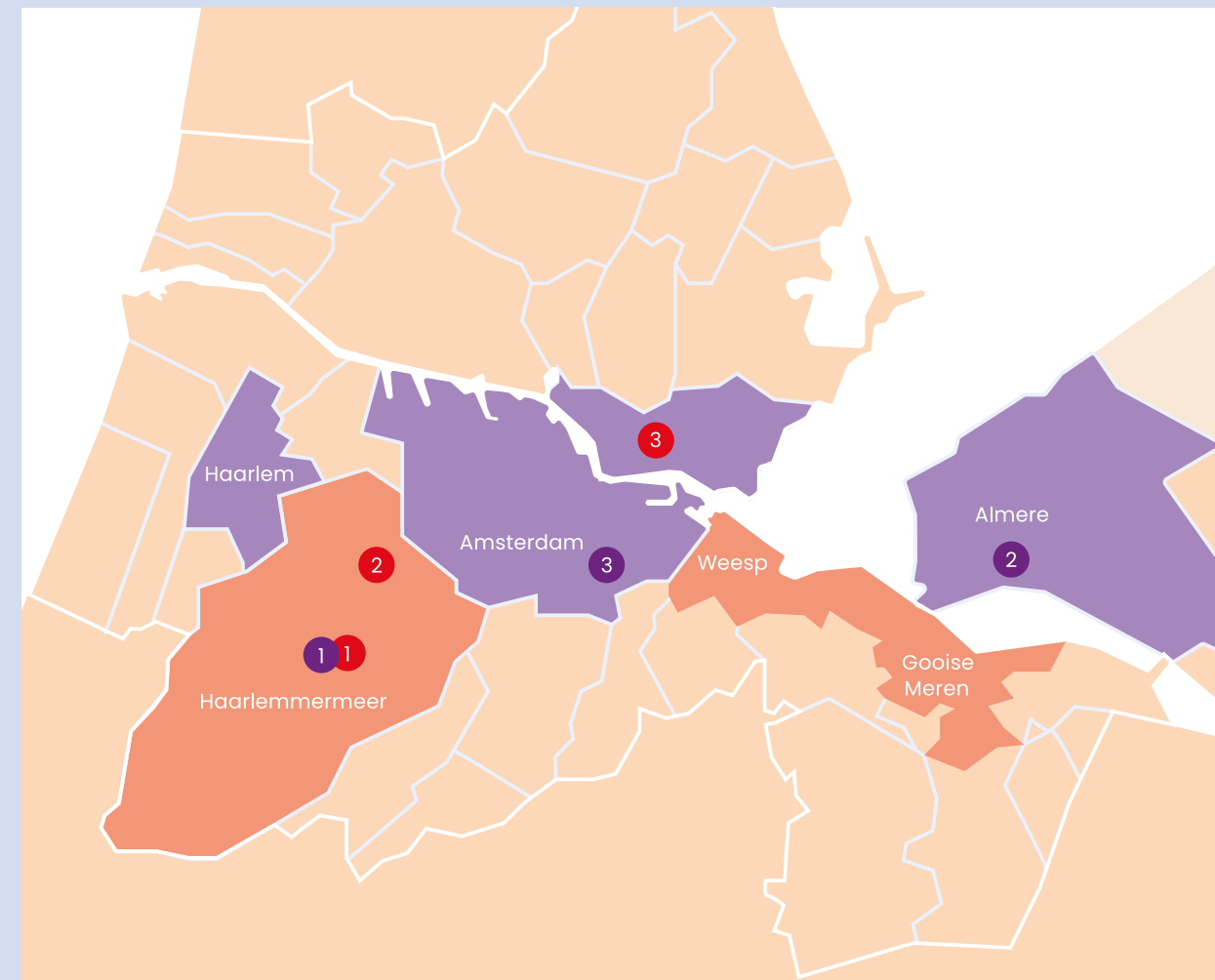
In het voorjaar van 2022 dragen we ons bezit in de gemeente **Gooise Meren** over aan woningcorporatie Het Gooi en Omstreken. Het Gooi en Omstreken ziet hier een goede kans om de woningportefeuille verder uit te breiden. De huren blijven betaalbaar; voor de bewoners verandert niets.

Betaalbaar wonen aan de Leidsekade
Aan de Leidsekade, een toplocatie in de Amsterdamse binnenstad, heeft Ymere 20 sociale huurwoningen gerenoveerd en opgeleverd. Betaalbaar wonen in de binnenstad blijft daarmee mogelijk. De twee statige herenhuizen liggen tussen Theater Bellevue en het American Hotel. Ze waren in slechte staat. Samen met de aannemer zijn creatieve, betaalbare en praktisch uitvoerbare oplossingen bedacht om ze voor de sociale huur te behouden. Een deel van het souterrain is bijvoorbeeld bij de woningen getrokken.

Van opbergzolder naar starterswoning
In Amsterdam bouwt Ymere **opbergzolders** om tot volwaardige (zolder)woningen, speciaal geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, veelal starters. Daartoe worden bergingen op de bovenste verdieping van oudere, markante etagewoningen verbouwd. Bij de renovatie van 17 sociale huurwoningen op de hoek van de Quellijnstraat en Gerard Doustraat in De Pijp is dat al gebeurd: de eerste zolderwoning is gerealiseerd. Aan ruim 30 andere zolderwoningen in de Descartesstraat en omgeving in Amsterdam Nieuw-West wordt nog gewerkt.

Strandeiland uit de startblokken
Op 5 november hebben de gemeente Amsterdam en woningcorporaties De Alliantie, Stadgenoot en Ymere de eerste stap gezet voor de ontwikkeling van **Strandeiland** (IJburg). De uitvoeringsagenda voor de eerste 1.000 sociale huurwoningen is bepaald. Strandeiland wordt met 8.000 woningen (waarvan 3.200 sociale huur) een van de grootste nieuwe stadswijken van Amsterdam. Vanaf begin 2024 gaan de corporaties hier starten met de bouw van de eerste woningen. Ymere ontwikkelt de eerste twee kavels met circa 160 sociale huurwoningen. Strandeiland wordt gebouwd volgens de duurzaamheidsprincipes van de stad van morgen: een groene, gezonde en inclusieve leefomgeving.

Overzicht oplevering en start nieuwbouw 2021



Start nieuwbouw sociale huur

Haarlemmermeer		
1	Tudorpark	86
2	Groeneweg Woudweg	35

Amsterdam		
3	Elzenhagen-Zuid	59

Totaal gestart 180

Oplevering nieuwbouw sociale huur

Haarlemmermeer		
1	Tudorpark	75

Almere		
2	Nobelhorst	70

Amsterdam		
3	Eenhoorterein	181

Totaal opgeleverd 326

3. Meer aandacht voor het onderhoud van de woning Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders

Ymere besteedt veel aandacht en geld aan het onderhoud en de veiligheid van de woningen. Voor onze huurders is dat van het grootste belang. Ze willen – terecht – dat hun huis goed onderhouden en veilig is. Daar komt energiezuinigheid tegenwoordig bij als belangrijk punt, zeker nu de energielasten sterk stijgen. We verbeteren de kwaliteit van onze woningen daarom zo duurzaam mogelijk, voor zover betaalbaarheid en beschikbaarheid dat toelaten. Dankzij inzet van moderne technieken en datagedreven onderhoud kunnen we steeds beter efficiënt en doelmatig te werk gaan.

Na een eerste melding over te veel looddeeltjes in het drinkwater in één van onze woningen, in 2019, heeft Ymere de operatie **Lood Eruit** op poten gezet. Daarbij kregen onze woningen van vóór 1960 een inspectie. In 2021 hebben we deze operatie voor onze woningen in Amsterdam-Noord afgerond, een jaar eerder dan gepland. Eind maart 2022 zullen alle woningen in ons werkgebied gesaneerd zijn. In twee jaar tijd zijn dan bijna 17 kilometer achtergebleven loden waterleidingen op moeilijk bereikbare plekken in 2.822 woningen in en rond Amsterdam verwijderd. Eenvoudig was deze operatie bepaald niet. Het vooronderzoek kostte relatief veel tijd. Terwijl er achter de schermen (heel) veel gebeurde, vooral op het gebied van de goede voorbereiding van een zo efficiënt mogelijke aanpak, ging het de huurders maar ook de politiek niet snel genoeg.

Tabel Overzicht uitgave woningverbetering 2021 (bedragen x €1.000.000)

	2021	2020	2019
Onderhoud aan woningen	€ 117	€ 129	€ 109
Verbeteren bestaand woningbezit	€ 125	€ 124	€ 140
Totaal woningverbetering	€ 232	€ 253	€ 249

Ymere laat jaarlijks de conditiescore (technische staat) bepalen voor eenderde deel van het woningbezit. Het betreft hier de kwaliteit van gevel en dak. 77% van ons woningbezit kreeg in 2021 de score goed. De score is de laatste jaren verbeterd door de integratie van verduurzamingsmaatregelen in het periodiek onderhoud.

Stand van zaken ambitiemodel

Kpi (% bezit in categorie goed)	2021	2020	2019
Duurzaamheid	55%	52%	48,7%
Casco	77%	76%	74%

Ymere besteedt meer en meer aandacht aan de inzet van **duurzame, circulaire bouwmaterialen** bij nieuwbouw en onderhoud, zoals hout met het FSC-keurmerk. Behalve in Bavodorp, Haarlem (waar we renoveren met gebruikte bouwmaterialen) deden we dat ook in De Pijp, Amsterdam (kozijnen), Amsterdam Zuidoost (deuren) en de Bouwmeesterbuurt, Almere (gevelbekleding met gebruikt hout).

In 2021 heeft Ymere weer een aantal **projectmatige woningverbeteringsprojecten** en **grote renovaties** afgerond. De renovaties combineren we altijd met verduurzaming (zoals woningisolatie en eventueel aardgasvrij maken). In Amsterdam werd de renovatie in Reimerswaal afgerond (zie highlight) en zijn bij 370 woningen aan de Vrijheidslaan en omgeving in Plan Zuid de gevels vernieuwd. Gelijktijdig werden de oorspronkelijke kenmerkende details van de Amsterdamse School in oude luister hersteld. In Weesp zijn we dit jaar gestart met de renovatie van de 52 woningen aan de Tuinkade en op de Sportparklaan zijn 72 woningen opgeknapt en energiezuiniger gemaakt. In Haarlem is het funderingsherstel in de wijk Rozenprieel tot de helft gevorderd. De houten funderingen van veel woningen in deze wijk verkeerden in zeer slechte staat. Door de integrale wijkaanpak is ook de sociaaleconomische positie van de wijk verbeterd. In 2021 is besloten om deze aanpak te verlengen voor nog eens vier jaar, in samenwerking met de gemeente Haarlem.

Om te onderzoeken of een **gezamenlijke voorinspectie** van de servicemonteur en de woonmakelaar tot sneller doorverhuren leidt, heeft Ymere een pilot gedaan in de regio Haarlemmermeer. Dat leverde positieve resultaten op, zodat deze werkwijze in 2022 ook in andere regio's wordt ingevoerd. Ook heeft Ymere – vooralsnog voor één jaar – drie extra aannemers aangetrokken voor het mutatieonderhoud, ter ondersteuning van onze drukbezette co-makers. Komend jaar onderzoeken we of het aantal co-makers structureel moet worden uitgebreid, gelet op het grote aantal woningen waar bij mutatie veel aan onderhoud moet gebeuren. Dit komt omdat het veelal oude woningen zijn waar mensen heel lang hebben gewoond.

Ook is gestart met het verhogen van de brandveiligheid van de mutatiewoningen, bijvoorbeeld door het vervangen van plafonds. Tot slot is Ymere een pilot gestart waarbij we extra aandacht geven aan de brandveiligheid en een project om de woningen waar nog geen rookmelder hangt alsnog te voorzien van rookmelders. De belangrijkste les is dat we bij het mutatie- en reparatieonderhoud weer meer de **regie** moeten nemen, zowel met het oog op een juiste afweging tussen kwaliteit en kostenbeheersing alsmede op klanttevredenheid.

Voor de complexen met gemengd bezit heeft Ymere gewerkt aan verbetering van de betrouwbaarheid van de **meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)**. Zo'n planning geeft aan wanneer wat moet gebeuren en hoeveel dat kost. Daardoor kunnen Verenigingen van Eigenaren voldoende sparen en kan Ymere voldoende mandaat krijgen voor onderhoudsprojecten, die vervolgens binnen planning en budget op goed niveau kunnen worden afgerond. Dit MJOP-project loopt door in 2022.

Onder de vlag **Dagelijks onderhoud 2.0** werkt Ymere aan het dagelijks onderhoud van de VvE's in ons beheer. Een nieuwe opzet en een slimmer proces stellen ons in staat beter antwoord te geven op vragen van onze klanten. Daardoor ontstaat er ook een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit van het dagelijks onderhoud in VVE-complexen en wordt er meer gebruik gemaakt van de eigen expertise. De eerste resultaten zijn bemoedigend.

Elk jaar wordt Ymere gescreend en getoetst om te beoordelen of wij nog in aanmerking komen voor het **SKW-label** (het Kwaliteitslabel VvE-beheerders). Ook in 2021 is dat weer gelukt.

Nederland staat aan de vooravond van de overstap naar **5G**, het ultrasnelle mobiele netwerk. Ymere is benaderd om hoge gebouwen uit ons bezit beschikbaar te stellen voor de plaatsing van 5G-antennes. Als bewoners daartegen geen bezwaar hebben

en de gebouwen voldoen aan de eisen, ziet Ymere geen beletsel. Providers KPN en Vodafone moeten de bewonersgesprekken zelf voeren en dus ook zelf hun akkoord zien te krijgen. Een pilot in Haarlemmermeer liep erop uit dat plaatsing van de antennes niet doorging, omdat een meerderheid van de bewoners hier niet mee akkoord ging. Los hiervan heeft Ymere afspraken gemaakt met KPN en Open Dutch fiber voor de aanleg van glasvezel in onze complexen in Haarlem en Amsterdam.

Vooruitblik

Ymere onderzoekt hoe versnelling mogelijk is in onze verduurzamings- en onderhoudsopgave. We willen met name meer vaart maken met de aanpak van woningen met een E-, F- of G-label.

Voor 2022 heeft Ymere enkele projectmatige woningverbeteringsprojecten op de rol staan. In Haarlem starten we met de projectmatige woningverbetering van 24 sociale huurwoningen aan het Junoplantsoen. In Amsterdam gaan we aan het werk in de Keizersstraat met projectmatige woningverbetering. Daarnaast starten we ook met (grote) renovatieprojecten zoals de Lekstraat, de Van der Pekbuurt en enkele centrumpanden in Amsterdam en gaan we door met renovatie van het Rozenprieel in Haarlem. In 2022 zal Ymere samen met de andere Amsterdamse corporaties een convenant afsluiten met de Brandweer Amsterdam-Amstelland met als doel betere samenwerking en kennisuitwisseling.

270 woningen Reimerswaal verduurzaamd en gasloos

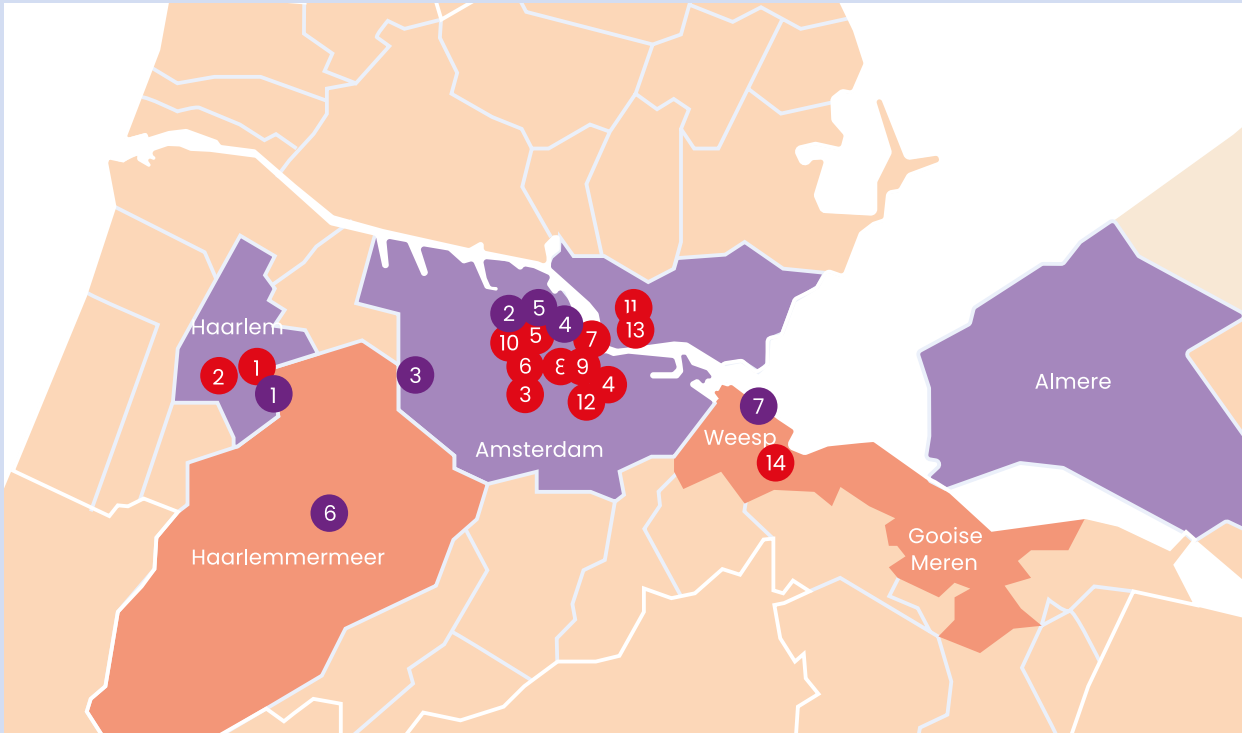
Na een grondige renovatie zijn 270 sociale huurwoningen in de Reimerswaalbuurt in Amsterdam-Nieuw West nu klaar voor een groene toekomst. De zestig jaar oude portiekwoningen zijn afgekoppeld van het aardgas én goed geïsoleerd. Bewoners zijn nauw betrokken bij de plannen. Ze kregen een nieuwe keuken, badkamer en sanitair, waarbij er keuze was uit verschillende keukenfrontjes, aanrechtbladen en tegels. Hun wooncomfort ging er daarmee ook aanmerkelijk op vooruit. Huurders kunnen ook gebruik maken van een energicoach van de Stichting !Woon. Eerder al renoveerde Ymere in de Reimerswaalbuurt 216 woningen. In totaal hebben we hier 486 woningen toekomstbestendig gemaakt.

Datagedreven onderhoud

Omdat de vastgoedopgave van Ymere steeds groter en complexer wordt, zeker door aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid en veiligheid, moet het onderhoud intelligenter worden georganiseerd. Hiervoor zet Ymere datagedreven onderhoud in. Het maakt het mogelijk onderhoudsscenario's te simuleren. Zo monitort Ymere de funding van complexen met behulp van satellietopnamen.

In 2022 gaan we experimenteren met beelden van ons vastgoed van vliegtuig-camera's. Deze beelden nemen we af van bedrijven die periodiek Nederland in kaart brengen. Op dit moment inspecteren we fysiek elk jaar eenderde van ons bezit. Dankzij inzet van moderne technieken verwachten we – tegen geringere kosten – jaarlijks een beeld te kunnen krijgen van ons gehele vastgoedbezit, zodat we in staat zijn om gericht te kunnen sturen op de instandhouding ervan.

Overzicht woningverbeteringen en renovatiewoningen 2021



Renovatiewoningen			Projectmatige woningverbeteringen		
	Start bouw	Gereed		Start bouw	Gereed
Haarlem			Haarlem		
1 Bavodorp	57	30	1 Dirk. Schäferstraat		10
2 Rozenprieel	36	10	Amsterdam		
Amsterdam			2 Korte Marnixstraat	13	
3 De Hoek		17	3 Reimerswaal stucwerkblokken	153	225
4 Roze Panden	8		4 Rapenburgerstraat 77-81, 93-97	6	
5 Lindengracht		6	5 Lindenstraat 46-48		3
6 Leidsekade		20	Haarlemmermeer		
7 Geldersekade	15		6 Graan voor Visch		54
8 Nwe Amstelstraat	3		Weesp		
9 Oudezijdsvoorburgwal	10		7 Sportparklaan	48	72
10 Marnixkade	9		Totaal		
11 Gentiaanbuurt	93	85		220	364
12 Oetewalerstraat		1			
13 Copekcabana	30				
Weesp					
14 Tuinkade	52				
Totaal	313	169			

Start bouw

Gereed

Samenwerken aan onze wijken

Om het woongenot van onze huurders te vergroten

Niet alleen de kwaliteit van de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Ook de woonomgeving en de manier waarop mensen samenleven in een buurt of wijk moet goed zijn. Ymere voelt zich daar medeverantwoordelijk voor. Met onze complexgerichte aanpak maken we er werk van. Ook in 2021 ging daar weer veel aandacht naar uit.

Ymere besteedt veel aandacht aan de **leefbaarheid** in buurten en wijken. Voor zover mogelijk proberen we die te verbeteren door gerichte ingrepen en maatregelen. We doen dit samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties. In 2021 zijn we met ruim 200 leefbaarheidsinitiatieven aan de slag gegaan, gebaseerd op onze gebiedsplannen. De initiatieven waren gebaseerd op drie programmalijnen, met een focus op 'schoon, heel en veilig', ondersteuning van kwetsbare huurders en onze complexgerichte aanpak. De meeste projecten zijn gerealiseerd. We zien dat we met onze interventies het verschil maken en zichtbaar zijn voor onze huurders, die dat duidelijk waarderen. Coronabeperkingen drukten dit jaar enigszins een stempel op de mogelijkheden, zowel bij ons als bij onze belanghouders.

In de Van der Pekbuurt (Amsterdam-Noord) rondde we een **programma rond kwetsbare huishoudens** succesvol af. Meer dan 50 kwetsbare gezinnen zijn in samenwerking met de gemeente en zorgpartijen in kaart gebracht. De begeleiding van de gezinnen is overgedragen aan het buurtteam. Ymere signaleert, bewaakt en probeert de problematiek vanuit zoveel mogelijk invalshoeken op te lossen. De geleerde lessen uit het programma brengen we in kaart met het oog op twee nieuwe pilots in andere gebieden.

Dankzij het HIRA-bewonersonderzoek (Huurders in Regio Amsterdam) en **nader onderzoek naar menging in wijken** hebben we belangrijke informatie verkregen over het beheer van ons bezit, concentraties van overlast en onveiligheid, en de relatie met potentieel overlastgevendende groepen. De resultaten bieden een objectieve basis om focus in onze activiteiten aan te brengen. Ook kunnen we interventies beter onderbouwen op basis van een vergelijking van buurten in ons werkgebied. Alle inzichten en onderzoeksresultaten maken het mogelijk om onze plannen beter te laten aansluiten op de behoefte van huurders. We gebruiken de onderzoeksresultaten bij het opstellen van gebiedsplannen en bij gesprekken met andere partijen in de buurt.

In Almere is in juli het convenant samenwerkingsafspraken **Thuis in de Wijk** door alle partners ondertekend. Samen met de woningcorporaties Goede Stede, De Alliantie en de zorgpartijen Leger des Heils, Kwintes, Triade, Vitree en de Blijf-groep heeft Ymere afspraken gemaakt om mensen die vanuit een zorginstelling uitstromen op een veilige en goede manier te laten 'landen' in de wijk. De meeste uitstromers

krijgen een zogenoemd omklap- of driepartijencontract. Daardoor krijgt de nieuwe huurder een proefperiode. Als de bewoner daarna zelfstandig en zelfredzaam is, volgt een huurcontract op eigen naam.

Vanaf maart 2020 tot en met februari 2021 heeft Ymere de pilot **Zorg melden** uitgevoerd. Het doel was om opvangen 'signalen achter de voordeur' helder, eenduidig en digitaal door te leiden naar de juiste zorgverlener, die vervolgens zonodig een passend aanbod kon doen. De zorgmeldingen (met of zonder overlast) heeft Ymere ook betrokken bij de complexmonitor. De pilot was geslaagd. Per 1 juni is deze werkwijze daarom ingevoerd bij alle afdelingen Gebiedsbeheer, Herhuisvesting en Overlast.

Door **woonfraude** aan te pakken maakt Ymere huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben. Door de coronabeperkingen konden we slechts beperkt huisbezoeken afleggen, terwijl deze belangrijk zijn voor de waarheidsvinding en de fraudeaanpak. Dat heeft de resultaten beïnvloed, al was het eindresultaat toch beter dan in 2020. In het verslagjaar heeft Ymere 295 verhuurde woningen teruggevorderd wegens fraude (265 in 2020).

Het totaal aantal **overlastmeldingen** was 2.632, 110 meer dan in 2020 (2.522). Ter vergelijking: in 2019, voor de coronacrisis, was het aantal 2.051. Met name in Almere en Haarlemmermeer nam het aantal overlastmeldingen toe. Dit vinden we een zorgelijke ontwikkeling omdat het wooncomfort van onze huurders wordt aangetast. Bij de aanpak van overlast werken we samen met gemeenten, de politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling. Er waren 6 huisuitzettingen op basis van overlast. Om huisuitzettingen te voorkomen maken we gebruik van gedragsaanwijzingen, zorgregelingen en directe bemiddeling van overlastgevendende huurders naar een andere woning, met extra voorwaarden.

De impact van corona op huurachterstanden is ook in 2021 beperkt gebleven. Met slechts 27 sociale huurders en 1 vrijesectorhuurder hebben we betalingsafspraken op maat hoeven maken vanwege corona. In januari bedroeg de **huurachterstand** 1,29%. Deze achterstand bleef gedurende het eerste halfjaar stabiel. Na de zomer was er een dalende trend zichtbaar, met als laagste resultaat in december een achterstand van 1,14%. Een vergelijkbaar positief resultaat was te zien bij de **ontruimingen op basis van huurschuld**. In 2021 zegden onze deurwaarders 193 ontruimingen aan. Door (onder andere) een geïntensiverde en persoonlijke aanpak van het Team Huurincasso werd slechts 1 woning van Ymere ontruimd als gevolg van huurschuld.

Begin 2021 kwam het kabinet Rutte-III ten val over de **kinderopvangtoeslagaffaire**. Ook 151 huurders van Ymere werden hierdoor getroffen, waarvan 135 dossiers al in behandeling waren van onze deurwaarders. Bij deze groep huurders zijn we extra coulant geweest als eventueel nieuwe huurachterstanden ontstonden.

Vooruitblik

In 2021 heeft Ymere in veel regio's gewerkt aan **Prettig wonen doen we samen**. Bij deze aanpak maken we samen met onze huurders (en soms andere partners) afspraken over het wonen in een complex of portiek. Het gaat om praktische woon- en leefafspraken die huurders én ons inzicht en duidelijkheid geven over zaken waarop we elkaar kunnen aanspreken, zoals het gebruik van een gemeenschappelijke binnentuin, het portiek en dergelijke. De methodiek wordt toegepast in nieuwbouwcomplexen en op portiekniveau in bestaande complexen. Na de geslaagde samenwerking met huurders in Almere (Nobelhorst), Amsterdam (De Eenhoorn) en Hoofddorp (Tudorpark) gaat Ymere deze aanpak in 2022 verder invoeren.

In 2022 werkt Ymere verder aan de uitvoering van gebiedsplannen om de leefbaarheid in buurten te verbeteren, waarbij ook inspanning nodig is van onze samenwerkingspartners, zoals de gemeente en welzijnsorganisaties.

Copekcabana: zelfbeheer huurwoningen in Van der Pekbuurt

In de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord krijgt wooncoöperatie Copekcabana 25 sociale huurwoningen en 5 middeldure huurwoningen van Ymere in zelfbeheer, na afronding van de renovatie. Copekcabana is een diverse groep bewoners, zowel gezinnen als een- en tweepersoonshuishoudens. Zelfbeschikking over de eigen leefomgeving en onderlinge verbondenheid staan voor hen centraal. Ymere blijft eigenaar van de woningen, maar de coöperatie gaat grotendeels het beheer en dagelijks onderhoud doen van de panden en de gemeenschappelijke tuin. De woningen worden in de zomer van 2022 opgeleverd.

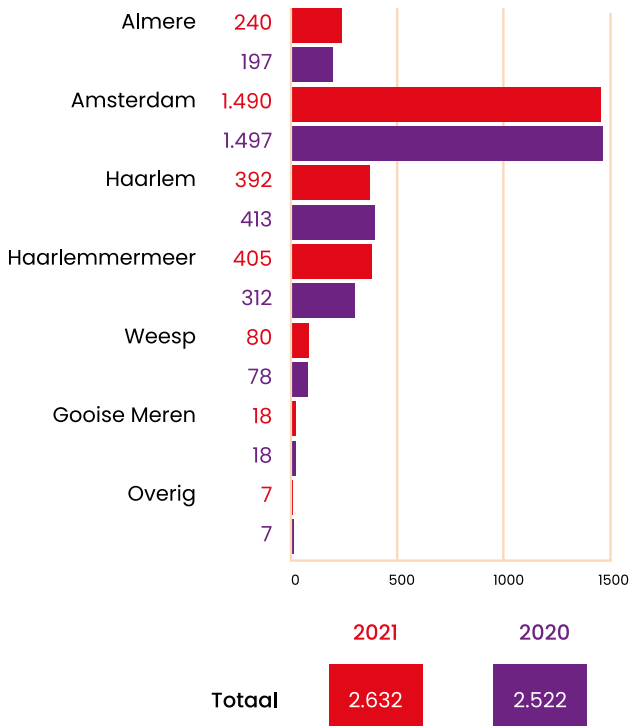
Intensieve aanpak huurachterstand in Almere

In Almere heeft Ymere extra werk gemaakt van de huurincasso door extra energie te steken in zoeken van verbinding met de huurders en het wijknetwerk. Huurders met een huurachterstand benadert Ymere zo snel mogelijk en zonodig herhaaldelijk (telefonisch, per mail, WhatsApp of persoonlijk). Vervolgens worden afspraken gemaakt en kan eventueel hulp worden ingeschakeld. De aanpak had succes: de huurachterstand in Almere daalde van 1,63% in februari naar 1,42% in december. We willen met deze aanpak voorkomen dat onze huurders in financiële problemen komen. Het aantal deurwaarderzaken nam met 34 af. De aanpak wordt in 2022 voortgezet.

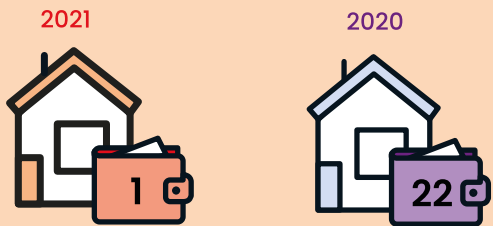


Aantal overlastmeldingen 2021

Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen. In 2021 waren in totaal 110 meldingen meer dan in 2020.



Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld 2021



Bestrijding woonfraude 2021

Door Woonfraude aan te pakken, maken wij huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben.

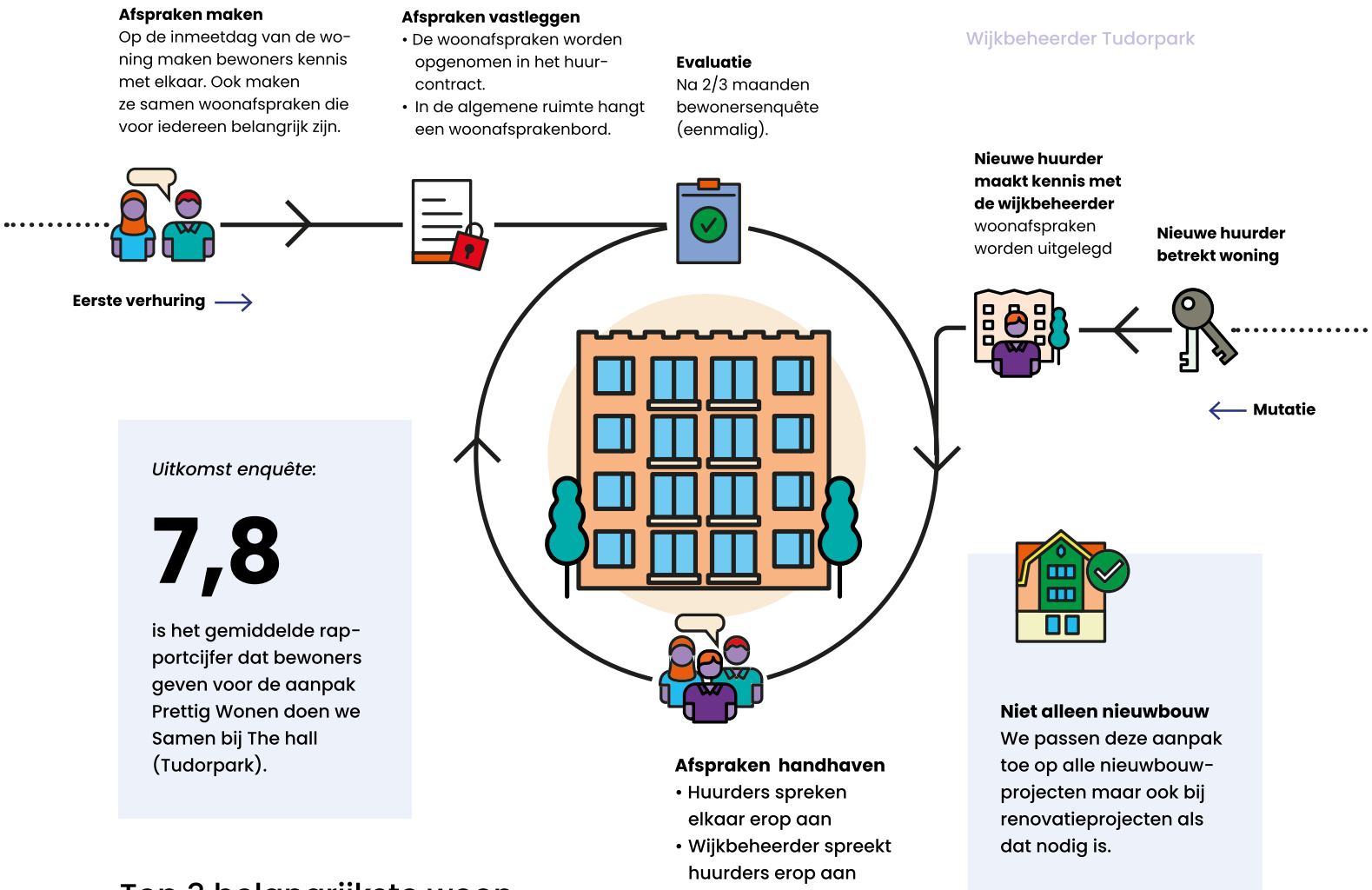


Prettig Wonen Doen We Samen

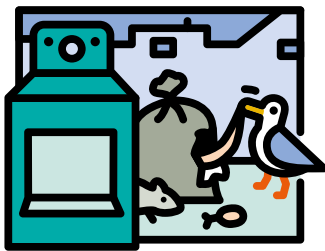
Het doel van deze aanpak is dat bewoners vooraf met elkaar kennis maken en gezamenlijk woonafspraken maken over schoon, heel, veilig, maar vooral prettig samen wonen. Zo zorgen de bewoners samen met Ymere voor woonplezier in hun wooncomplex, zoals bij de nieuwbouw in Tudorpark (Haarlemmermeer).

Het feit dat men weet wie er naast hem of haar woont geeft een positief gevoel. Men durft elkaar eerder aan te spreken of om hulp te vragen. Het spreekwoord zegt immers: "onbekend maakt onbemind".

Wijkbeheerder Tudorpark



Top 3 belangrijkste woonafspraken in the Hall in Tudorpark



Doe afval direct in de containers



Zet geen spullen in de algemene ruimtes



Zet grof vuil alleen buiten op de afgesproken dag

Nieuwe vormen van verbinding

Zodat wij bij onze huurders betrokken zijn, en zij bij ons

Ymere wil méér zijn dan een verhuurder. We streven naar nauwe verbinding met onze huidige en toekomstige huurders én met onze stakeholders. Als we betrokken zijn bij wat onze huurders doen, kunnen we adequaat tegemoetkomen aan hun wensen en verwachtingen.

We streven naar wederkerige, resultaatgerichte prestatieafspraken met onze stakeholders, naar een goede verbinding met een grotere groep huurders, en naar beter contact met verenigingen van eigenaren.

Ymere maakt prestatieafspraken in alle gemeenten waarin we substantieel woning-bezit hebben. Dat kunnen jaarlijkse of meerjarige afspraken zijn, of een meerjarige raamovereenkomst met jaarlijkse afspraken. In deze afspraken leggen de betrokken partijen (gemeente, corporatie(s) en huurdersvereniging) hun plannen vast, bijvoorbeeld rond de nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming.

Ymere streeft naar zoveel mogelijk **meerjarige afspraken**, omdat die goed helpen bij de uitvoering van onze ondernemingsstrategie én van de gemeentelijke woonvisie. Meerjarige afspraken scheppen helderheid en vertrouwen tussen partijen en leiden tot meer efficiency.

In **Amsterdam, Haarlemmermeer en Almere** had Ymere al eerder meerjarige afspraken gemaakt. In **Weesp** gelden de meerjarige prestatieafspraken tot eind 2023. Met de gemeente **Haarlem** is hard gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor 2022-2025. Daarbij ontwikkelen we ook een goede manier van monitoring om de voortgang jaarlijks te bespreken met de gemeente en de huurdersorganisaties. Naar verwachting worden de nieuwe afspraken in het voorjaar van 2022 ondertekend door de gemeente Haarlem, de drie Haarlemse huurdersorganisaties en de drie Haarlemse woningcorporaties.

In **Gooise Meren** zijn de lopende meerjarige prestatieafspraken geactualiseerd voor de periode 2022-2024. Ze zijn aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving. Zo is nu een passage opgenomen die het mogelijk maakt een huursomstijging boven inflatie te realiseren. Zoals gebruikelijk gaat dat in goed overleg met de huurders-vertegenwoordiging. Een aantal achterhaalde afspraken is geschrapt. Met de gemeente **Heerhugowaard**, waar Ymere beperkt sociaal bezit heeft, is al langer geleden overeengekomen geen prestatieafspraken te maken.

Huurdersparticipatie is belangrijk voor Ymere. In 2021 is gewerkt aan versterking van deze participatie door verbeterde samenwerking met de Samenwerkende Huurders-organisaties Ymere (SHY) en enkele interne aanpassingen. Er is een werkgroep samengesteld met leden uit alle processen en lagen van de Ymere-organisatie.

De werkgroep gaat onder meer zorgen voor meer verbinding tussen de processen en het initiëren en starten van nieuwe manieren van participatie. Het overleg met de SHY vond plaats in een aangescherpte vorm, helaas nog grotendeels digitaal door de coronabeperkingen, maar deels ook live.

In 2021 voerde Ymere over zeer uiteenlopende onderwerpen **overleg met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY)**. Hoog op de agenda stonden de jaarlijkse huurverhoging, seniorenwoningen, een regeling rond tijdelijke huurkorting, de aanpassing van het servicekostenbeleid naar aanleiding van de aangepaste Warmtewet, en de Klimaatreis (zie strategie 6). Over al deze onderwerpen kreeg Ymere advies van de SHY. In Gooise Meren voerde Ymere veel overleg met een kernteam van beide huurdersorganisaties over de verkoop van ons bezit.

Ons **digitale huurderspanel** is ook in 2021 weer ingezet om een beeld te krijgen van wat huurders belangrijk vinden. Specifiek voor leden van het huurderspanel Haarlem is gevraagd naar de mening over thema's als duurzaamheid en kwetsbare groepen, ter voorbereiding op de prestatieafspraken. De uitkomsten zijn gebruikt in de gesprekken met de gemeente Haarlem. Deze werkwijze is goed bevallen, en kan zeker geschikt zijn voor prestatieafspraken in andere gemeenten. Daarnaast is het digitale huurderspanel ingezet om de mening van huurders te peilen rond het labelen van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren.

Ymere vindt het van groot belang dat huurders **tevreden** zijn over de dienstverlening. Om zicht te krijgen op de gewenste en werkelijke huurdertevredenheid sturen we hierop op basis van de Aedes-benchmark. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel geven huurders van meer dan 250 woningcorporaties in deze benchmark hun oordeel over de ervaren dienstverlening van de primaire corporatieprocessen: 'Repareren' en 'Betrekken en Verlaten van een woning'. In de benchmark van september 2020 tot en met juli 2021 waardeerden huurders de dienstverlening van Ymere met een B-score⁸.

Het proces 'Repareren' waarden Ymere-huurders met een 7,8. Dat is hoger dan het sectorgemiddelde (7,7). Deze Ymere-score is de laatste jaren stabiel goed. De processen 'Betrekken en Verlaten' scoren echter onder het sectorgemiddelde. De waardering voor deze twee Ymere-processen bleef de afgelopen jaren gelijk, terwijl het sectorgemiddelde juist steeg. Ymere werkt daarom aan verbetering. Zowel bij 'Repareren' en 'Betrekken en Verlaten' is de huurderscommunicatie onderzocht en verbeterd. In brieven zijn lastige teksten vereenvoudigd of verwijderd. Soms geven onze medewerkers zelf verdere uitleg. Makelaars bellen huurders op na de eindafrekening om te horen of er nog vragen zijn. Ymere zal ook in 2022 weer veel energie steken in gerichte verbetering van zowel proces als communicatie.

Vooruitblik

Ymere is begonnen met de actualisatie van de ondernemingsstrategie. Samen met onze stakeholders ontwikkelen we een strategieproces dat onze gewenste identiteit en bedoeling vastlegt en zo richting geeft aan ons handelen voor de komende jaren. Gekozen is voor een proces dat het eigenaarschap van de richting en keuzes breed in de organisatie versterkt. We maken dankbaar gebruik van de kennis en ervaring van onze collega's, onze huurders en buitenwereld. In 2021 is de verkenningsfase gestart. In 2022 volgt verdieping, leren we van casuïstiek, maken we keuzes en ronden we de nieuwe ondernemingsstrategie af.

Op 24 maart 2022 vindt de bestuurlijke fusie plaats tussen de gemeenten Weesp en Amsterdam. Voor woningzoekenden in Weesp betekent dat verandering, al is een belangrijk uitgangspunt dat hun positie er niet op achteruit mag gaan. Dat heeft de gemeente vertaald in de maatregel dat van 2023 tot en met 2030 60% van de

⁸ Een B-score is gelijk aan of hoger dan een 7,5 en lager dan een 8.

sociale woningen in Weesp met lokale voorrang voor Weespers wordt aangeboden. Ymere bereidt zichzelf ook voor op de impact van de fusie.

In maart 2022 kunnen de inwoners van onze gemeenten weer stemmen voor een nieuwe gemeenteraad. Nieuwe coalities zullen daarna nieuw beleid ontwikkelen in nieuwe collegeakkoorden en woonvisies. Ymere zal die visies betrekken bij de gesprekken over nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied.

Platform Y
Platform Y is een club van enthousiaste jongeren, starters en studenten die Ymere sinds begin 2018 gevraagd en ongevraagd adviseert over onderwerpen zoals woonkwaliteit en dienstverlening. Sinds 2021 is het formeel een stichting, met de bijbehorende rechten en plichten. Het platform werkt samen met de SHY. De aandacht ging in 2021 uit naar de vraag hoe jonge huurders Ymere kunnen helpen om beter in te spelen op de woonwensen van morgen. De werkzaamheden van het Platform werden bemoeilijkt door de coronabeperkingen, waardoor informele bijeenkomsten vaak niet mogelijk waren.

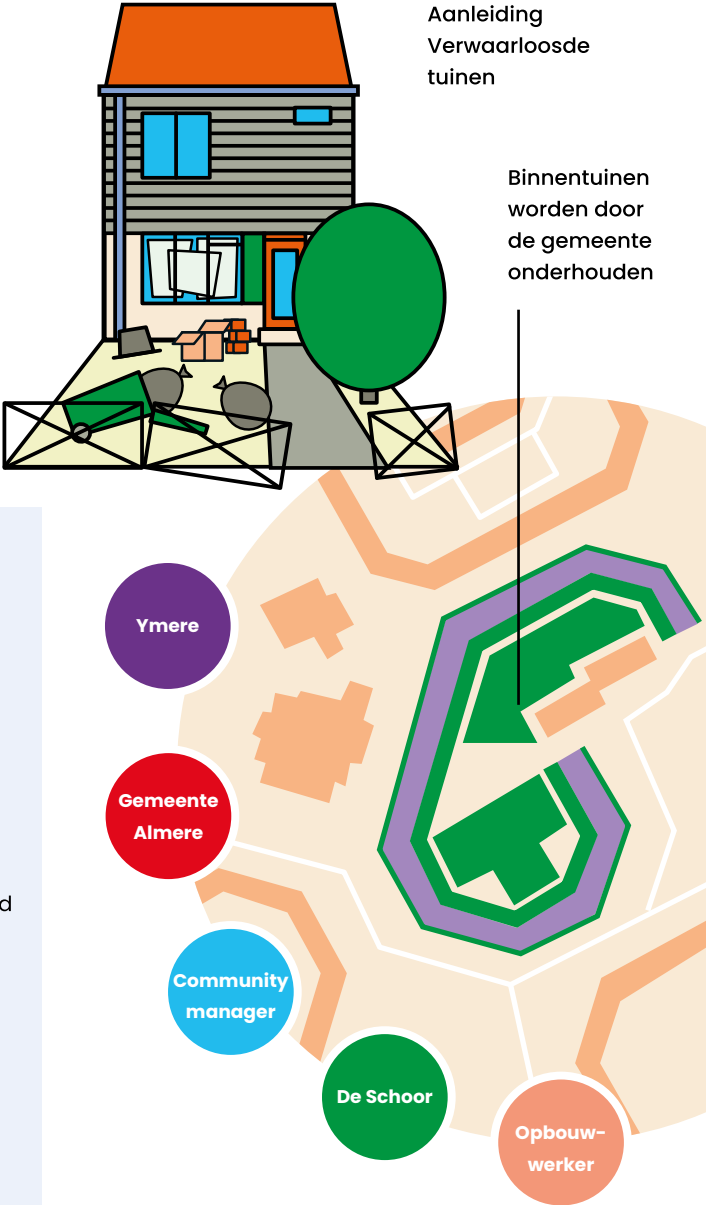
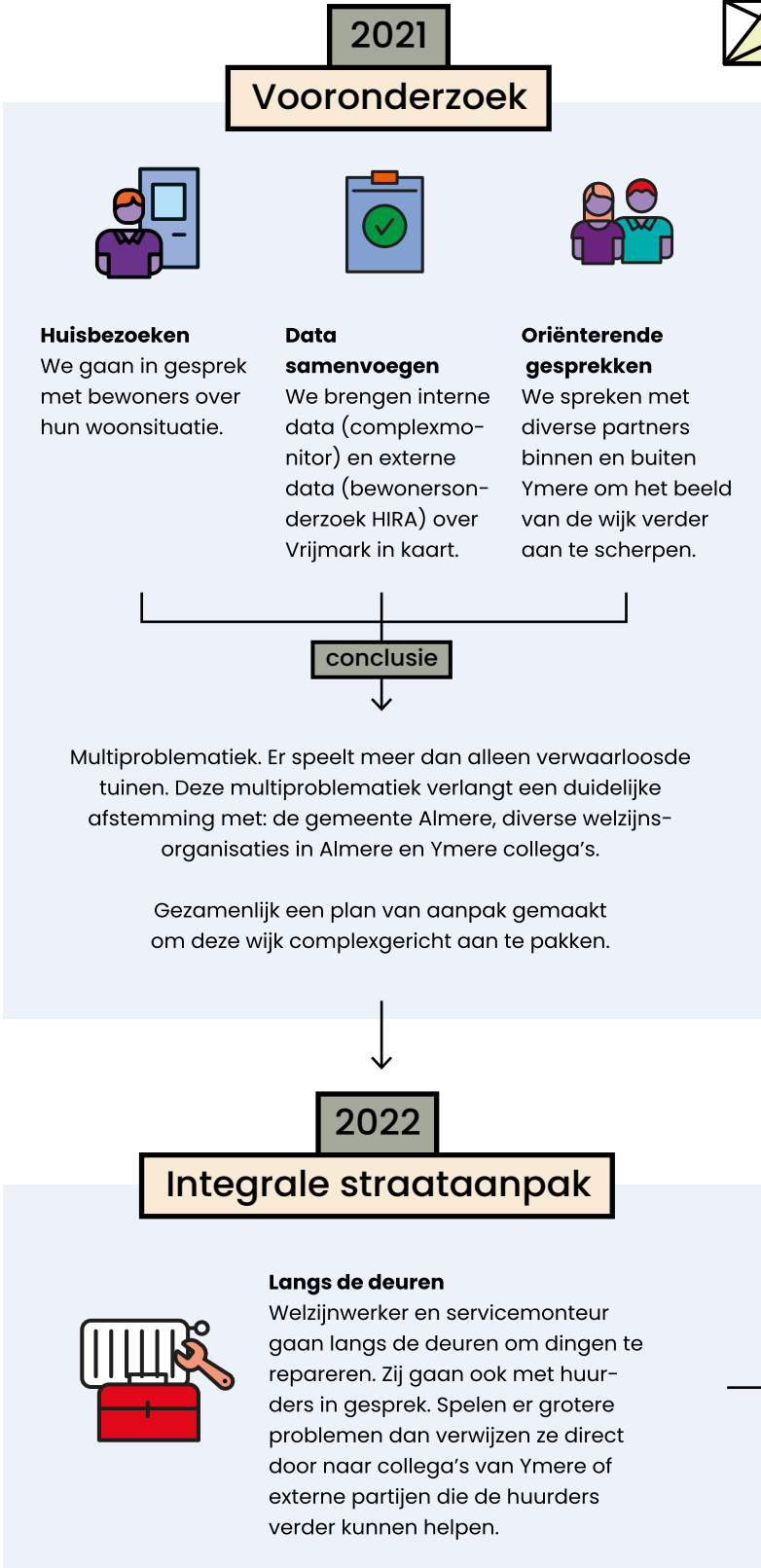
Geschillenadviescommissie
Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop Ymere een klacht afhandelt, kan het geschil worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. In 2021 heeft deze commissie 18 dossiers in behandeling genomen (2020: 22). In 9 zaken is een uitspraak gedaan. De directieraad van Ymere heeft in 2021 alle uitspraken van de Geschillenadviescommissie overgenomen.

Resultaten Klachten en Procesverbetering
In 2021 ontving de afdeling Klachten en Procesverbetering 1019 klachten over de dienstverlening van Ymere. Dat zijn er 108 meer dan in 2020 (911), en 140 meer dan in 2019 (879). De doorlooptijd is gemiddeld 37 dagen. Net zoals voorgaande jaren hebben de klachten vooral betrekking op het onderhoud van de woning. Daar is een stijging te zien, waarbij de coronabeperkingen niet meehelpen, ook niet in de samenwerking met de co-makers. De doorlooptijden van klachten worden helaas langer. In 2022 gaan we eraan werken om deze te verkorten.



Intensief beheer aanpak Vrijmark

In de Vrijmark in Almere zagen we dat de tuinen al langere tijd niet op orde waren. Dit kan een signaal zijn dat er meer aan de hand is. We zijn daarom samen met externe partners gestart met een integrale wijkaanpak.



Het is prettig om met partijen buiten Ymere samen te werken. Iedereen brengt zijn eigen expertise in en heeft zijn eigen rol.

Sociaal projectleider Ymere

Duurzaam denken en doen

Zodat we er ook in de toekomst voor onze huurders kunnen zijn

We voelen ons verantwoordelijk voor een gezond en klimaatbestendig leefmilieu voor huidige en toekomstige generaties. Daarom besteden we veel aandacht aan verduurzaming. We combineren dat zoveel mogelijk met ons woningonderhoud. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de duurzaamheidsmaatregelen niet leiden tot hogere woonlasten voor onze huurders.

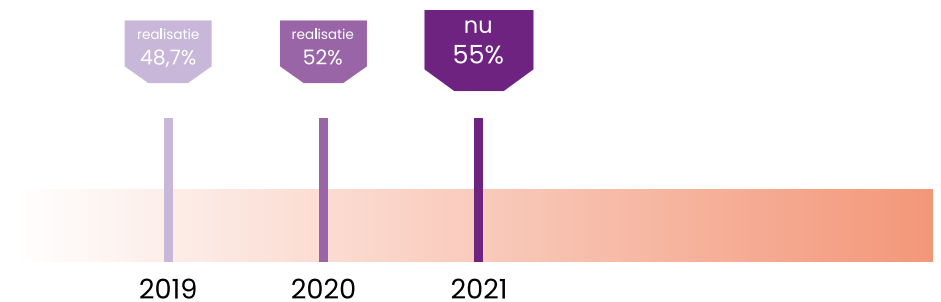
Ymere werkte in 2021 net als voorgaande jaren hard en gestaag verder aan de duurzame verbetering van het (woning)bezit. Per complex bekijken we steeds samen met onze energieadviseurs en co-makers welke stappen kunnen leiden tot een goed energielabel (A of B). Meestal is dat een combinatie van ingrepen. Soms is het een compleet verduurzamingspakket, soms kunnen we woningen met enkele kleine interventies al op label B brengen. De meest gebruikte maatregelen zijn plaatsing van HR++-isolatieglas, gevel- en/of spouwisolatie, dakisolatie en ventilatie.

In 2021 hebben we in het kader van het CO₂-pact, ons programma voor grootschalige woningverduurzaming, ruim € 25 miljoen euro geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad. We hebben hiervoor ruim 1.500 woningen naar label B gebracht. Dat is 2,1% van onze portefeuille. Voor 2022 verwachten we wederom € 25 miljoen te investeren. Daarmee brengen we naar verwachting zo'n 1.200 vhe's naar label B, circa 1,6% van de portefeuille.

Dat we in 2022 waarschijnlijk minder woningen kunnen verduurzamen dan in 2021 heeft ermee te maken dat de kosten voor verduurzaming oplopen. De werkzaamheden worden steeds complexer en de prijzen lopen op, mede als gevolg van de excessieve vraag in de bouwsector. Verstoringen van voorraden als gevolg van de coronapandemie en oplopende energieprijzen stuwen de prijzen nog verder omhoog. Met hetzelfde budget kan Ymere daardoor minder woningen verduurzamen. De afschaffing van de verhuurderheffing is hierbij nog niet ingerekend. Dat kan de stijgende bouwkosten wellicht iets compenseren waardoor we meer woningen kunnen verduurzamen.

Energielabels 2021

In 2021 heeft 55% van ons bezit energielabel A of B. We hebben in 2021 circa 1.547 labelstappen gemaakt.



In nauwe samenwerking met Iederzon plaatsten we in 2021 zo'n 7.000 nieuwe zonnepanelen op in totaal circa 1.200 woningen. In de loop van het jaar werd het 24.000ste zonnepaneel gelegd. In totaal produceren nu ruim 4.000 van onze woningen zonne-energie. De groeicijfers voor 2021 vallen overigens iets tegen: Ymere had gerekend op 2.500 nieuwe zonne-energieaansluitingen. De (vereiste) deelname van onze huurders valt vooralsnog een beetje tegen. Veel huurders twijfelen over het financiële voordeel voor hen. De buitenproportioneel gestegen stroomprijzen eind 2021 kunnen daar verandering in brengen. In een hernieuwde campagne legt Ymere hier de nadruk op.

Ook op gemengd bezit (VvE's) plaatst Ymere nu zonnepanelen. Samen met de gemeente Amsterdam zetten we bovendien de Zonmotor in, een aanjaagsubsidie waarvan de details inmiddels zijn uitgewerkt. Daarmee kunnen we onze huurders een nog aantrekkelijker aanbod voor zonnepanelen doen: ze krijgen het eerste jaar gratis zonnestroom. In de toekomst proberen we dit ook in andere gemeenten van de grond te krijgen. Verder plaatste Ymere bijna 5.500 LED-lampen in de algemene ruimten van onze wooncomplexen. Daarmee is het elektriciteitsverbruik verder verminderd.

Conform de prestatieafspraken met gemeenten zet Ymere energiecoaches in om huurders advies te geven over duurzaam wonen en energiegebruik. In de regio Weesp zijn we in dat verband in 2020 gestart met 'Weesp Duurzaam'. Aan alle bewoners van Weesp (huurders én eigenaren) zijn energiecoaches aangeboden. In 2021 zijn 58 gesprekken met huurders gevoerd. In Haarlemmermeer zijn adviesgesprekken gevoerd bij de duurzame nieuwbouwwoningen in Tudorpark. Bewoners gebruiken daar meer energie dan nodig, omdat ze niet vertrouwd zijn met de installaties. Een persoonlijk gesprek met een deskundige medebewoner helpt om het energieverbruik te minimaliseren. Zo is het idee ontstaan om medebewoners op te leiden tot energiecoaches die kunnen adviseren over installaties, energiezuinig gedrag en apparatuur. Ook in Almere (38 gesprekken), Amsterdam (913) en Haarlem (123) voerden energiecoaches van Ymere gesprekken over duurzaamheid, wonen en energie. In 2022 gaan we hier in alle regio's mee verder.

Samen met de gemeente, andere Amsterdamse woningcorporaties, Liander en energieleveranciers Westpoort Warmte en Vattenfall doet Ymere mee aan de Amsterdamse Warmtemotor. Dankzij deze samenwerking, ondertekend in november, is een gezamenlijke businesscase ontwikkeld voor de versnelde aanleg van warmtenetten, met subsidie van het Rijk en de gemeente. De Warmtemotor maakt het mogelijk om woningen op warmtenetten aan te sluiten voordat ze optimaal worden geïsoleerd. Het tempo van de energietransitie gaat zo aanzienlijk omhoog, terwijl de betaalbaarheid voor de betrokken huurders is gewaarborgd. Het gaat op termijn om in totaal 10 duizend woningen, als eerste fase van een operatie waarbij uiteindelijk

110 duizend woningen zijn betrokken. Ymere is in de eerste tranche van de Warmtemotor vertegenwoordigd met zo'n 800 woningen in de Confuciusbuurt, de Wildemanbuurt (Nieuw-West) en in Heesterveld (Amsterdam-Zuidoost). Uiteindelijk zal Ymere enkele duizenden woningen in Amsterdam op het warmtenet aansluiten.

Het initiatief vloeit voort uit de **Transitievisie Warmte** van de gemeente Amsterdam, die in 2021 is opgeleverd. Ook de Transitievisie Warmte van Haarlem is opgeleverd. Partijen werken overigens al geruime tijd intensief samen om tot een duurzame warmteoplossing te komen voor 5.200 woningen in Schalkwijk. Helaas is de businesscase nog niet sluitend en is er een herijkingsonderzoek gestart. In Haarlemmermeer en Almere zijn deze visies ook vastgesteld. Ymere maakte bij de gesprekken hierover dankbaar gebruik van de Routekaart die Aedes heeft ontwikkeld.

In Haarlemmermeer loopt een pilot met **hybride warmtesystemen (een warmtepomp naast de HR-ketel)**, waarbij energieverbruik en comfort onder de loep worden genomen. Zo nauwkeurig mogelijk proberen we in kaart te brengen wat de gevolgen voor huurders zijn als aardgas (deels) wordt vervangen door een andere energiebron, vooral voor de vele laagbouwoningen in deze gemeente. Warmtenetten komen daar vooralsnog niet in aanmerking als alternatief.

Ymere maakt gedetailleerde milieuraapportages voor de CO₂-uitstoot van het woningbezit, compleet met dashboards waarop de energietransitie (uitgedrukt in KPI's) nauwkeurig is te volgen. Hiermee is voor Amsterdam en Weesp een begin gemaakt.

Ook met **circulair bouwen** draagt Ymere bij aan een duurzame wereld. Door bouwmaterialen opnieuw te gebruiken kan de ecologische voetafdruk van onze bouwprojecten worden verkleind. We deden mee aan de Circulaire Corporatie 2021, geïnitieerd door de gemeente Amsterdam. Hierin onderzoeken woningcorporaties uit de MRA-regio samen met de gemeente en experts thema's als circulair uitvragen, circulaire impactmeting, financiering van circulariteit en circulaire installaties. Ymere heeft daarnaast een bijdrage geleverd aan het *Handboek Circulair Renoveren* (Provincie Noord-Holland), met ons renovatieproject Bavodorp in Haarlem als pilotproject. Zie hiervoor ook strategiehoofdstuk 3.

De CO₂-uitstoot van de kantoren van Ymere was in 2021 482 ton. Dat is een lichte stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (470 ton), maar nog een grote daling ten opzichte van 2019 (585 ton). De toename komt vooral door een stijging van het gasverbruik vanwege de koude periode in het begin van het jaar. Aangezien gas een hoge emissiefactor heeft, is dat direct te merken in de CO₂-uitstoot. We zijn in 2021 doorgegaan met het verduurzamen van onze bedrijfsvoering. Een eerste pilot met een elektrische servicebus is positief afgerond. Ons wagenpark is verkleind: 17 poolauto's zijn ingeleverd. Verouderde installaties vervangen we door nieuwe met een hoger rendement bij hetzelfde verbruik, waardoor het energieverbruik afneemt. Ymere voldeed al met al ook in 2021 weer aan de externe Energie Efficiency Audit voor alle kantoren.

Vooruitblik

In Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Almere en Weesp is Ymere de komende jaren nauw betrokken bij de **Transitievisies Warmte** en (vooral) de uitvoering daarvan. De visies zullen in overleg met de betrokken gemeenten vanaf nu worden vertaald in concrete plannen per woonbuurt. Almere Haven is aangemerkt als pilot voor een haalbaarheidsstudie, terwijl Ymere in Haarlem is betrokken bij vergenvorderde plannen om een wijk aan te sluiten op een warmtenet dat restwarmte van een groot datacenter in Halfweg gaat gebruiken.

Ymere werkt aan een vernieuwde en geactualiseerde **duurzaamheidsvisie**, waarin onze bestaande duurzaamheidsuitgangspunten worden aangescherpt. De kern blijft hetzelfde: verduurzaming moet, maar mag niet leiden tot hogere kosten voor de

huurders. Zij moeten bovendien goed worden betrokken in de zogenoemde Klimaatreis (zie highlight).

Ter voorbereiding op het EU-programma **Fit-for-55**, waarin CO₂-reductie met 55% in 2030 wordt vereist, werkt Ymere verder aan de aanpak van woningen met een E-, F- en G-label. De corporaties dienen uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels uit de sector te laten verdwijnen (circa 250.000), met uitzondering van gemeente- en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Dit onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders met de verduurzaming en de vergoedingentabel en instemming van de eventuele VvE. Deze maatregel is een mes dat snijdt aan twee kanten: enerzijds draagt het bij aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, anderzijds zullen de huurders profiteren (deels) van lagere energiekosten. Met de sterk gestegen aardgasprijzen betekent dit een impuls voor de betaalbaarheid. Omdat de woningen meestal verspreid liggen in gebouwen en complexen zou dit tot een inefficiënte aanpak kunnen leiden. Het CO₂-pact werkt aan een slimme uitvoeringsstrategie voor 2022 en verder.

Groenere tuinen in Haarlemmermeer

In Haarlemmermeer heeft Ymere actief meegewerkt aan het vergroenen van tuinen. 'Tegels eruit, groen erin' draagt bij aan vermindering van hittestress en betere afvoer van regenwater bij extreem weer. In totaal zijn 7321 tegels gewipt. Er deden 18 huurders mee.

Klimaatreis voor de Huurder

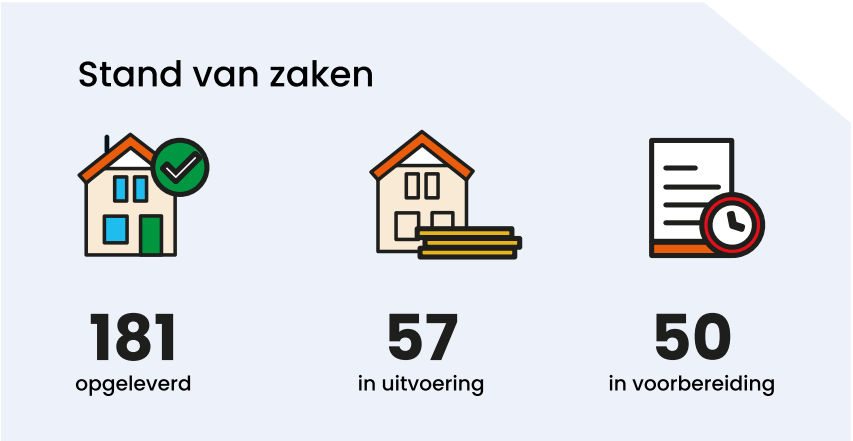
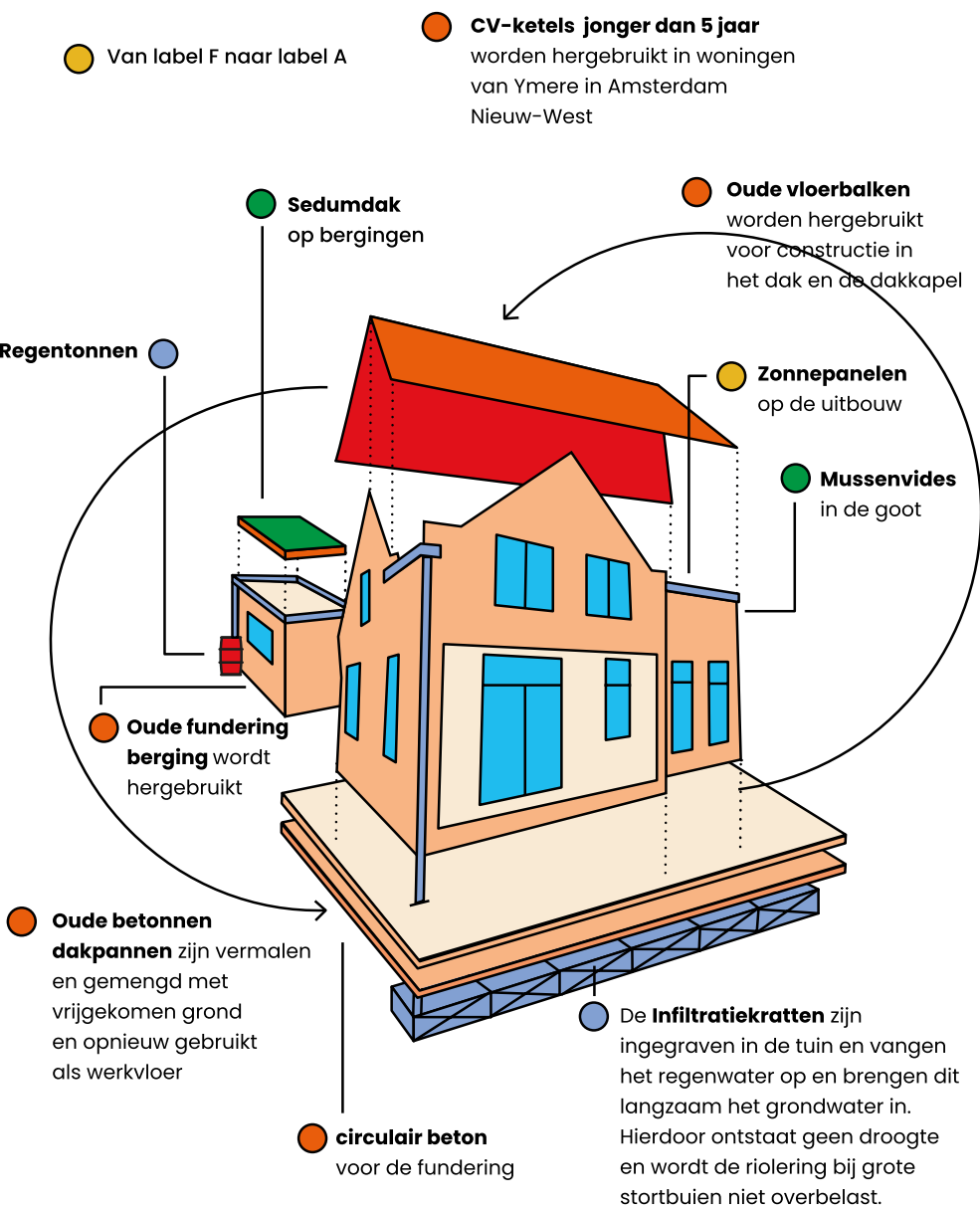
Samen met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) heeft Ymere de **Klimaatreis voor de Huurder** ontwikkeld. Op de soms onzekere weg naar een klimaatneutrale toekomst helpt deze routeplanner bij het bepalen van de koers, terwijl het einddoel – alle woningen van Ymere fossielvrij verwarmen – in beeld blijft. Er zijn vier gezamenlijke principes benoemd: 1. We staan voor een betaalbare energietransitie. 2. We zien de gemeente als regisseur. 3. We werken steeds van strategisch naar operationeel. 4. We participeren samen in deze transitie. De Klimaatreis, op 26 oktober bekrachtigd door de SHY en Ymere, is bedoeld voor Ymere-medewerkers, SHY-vertegenwoordigers en huurdersorganisaties.

Informatieavond over duurzaamheid

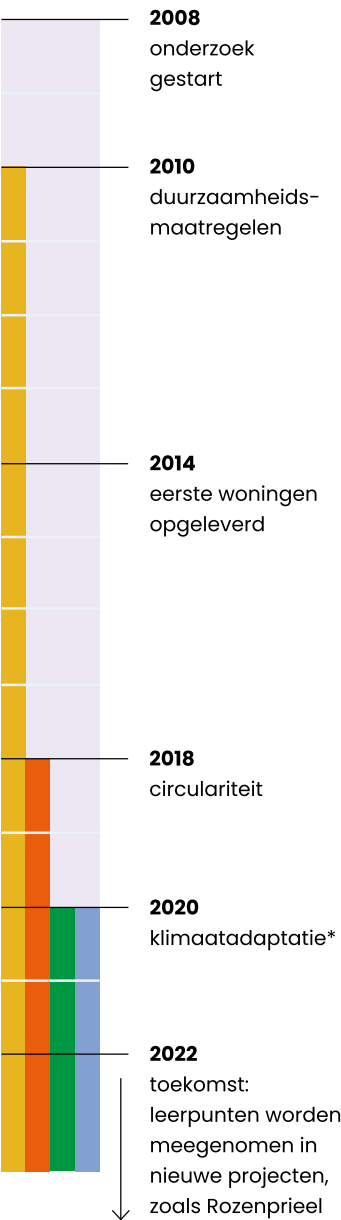
In Weesp heeft Huurdersvereniging Vechtstroom voor huurders een **informatieavond over duurzaamheid** georganiseerd, samen met Versa Welzijn, Lederzon en Weesp Duurzaam. Huurders kregen concrete informatie over energiebesparing en duurzaamheid.

Duurzaam bouwen in Bavodorp

Ymere werkt sinds 2008 aan de renovatie van Bavodorp, een buurt in Haarlem met 288 vooroorlogse woningen. Deze woningen worden in verschillende fasen grondig gerenoveerd zodat de exploitatieduur met gemiddeld 40 jaar wordt verlengd.



Tijdslijn



- duurzaamheid
- circulair
- klimaatadaptatie hittestress, groen en biodiversiteit
- klimaatadaptatie water

*Door klimaatadaptatiemaatregelen toe te passen, zorgen we ervoor dat we verdroging of wateroverlast meer tegengaan.

7.

Een wendbare organisatie Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders

Ymere wil goed en wendbaar kunnen reageren op veranderingen. Of het nu gaat om een veranderende politieke constellatie, andere wensen en eisen van huurders, digitalisering, duurzaamheidseisen of andere ontwikkelingen. De coronapandemie van afgelopen twee jaar heeft laten zien dat veerkracht en wendbaarheid cruciaal zijn voor een organisatie. Net als in het eerste coronajaar slaagde Ymere erin ook dit jaar de kernprocessen te laten doorgaan.

In maart is het huurderportaal MijnYmere geïntroduceerd, als onderdeel van www.ymere.nl. Huurders konden voorheen al veel informatie vinden op www.ymere.nl, maar via dit portaal kunnen ze nu ook allerlei zaken direct online regelen, zoals het inplannen, verzetten of annuleren van reparatieafspraken. Ook kunnen ze 24/7 rekeningen betalen, documenten up- en downloaden, huurspecificaties opvragen of post van Ymere (na)lezen. Eind 2021 hebben 18.000 huurders (dat is meer dan 20%) een account aangemaakt. Inmiddels wordt circa 8% van alle reparatieverzoeken al online ingediend. In 2022 zal het portaal nog beter onder de aandacht van huurders worden gebracht. Huurders die een andere vorm van ondersteuning wensen, blijven we helpen via onze balies of telefonisch contact.

Ymere heeft enkele aanpassingen in de organisatie doorgevoerd om meer inzicht in (en overzicht over) de bedrijfsprocessen te krijgen en deze te optimaliseren. Concernzaken is als proces opgeheven. De teams Continu Verbeteren (CV) en Informatievoorziening (IV) zijn gebundeld in een nieuw Cluster Informatievoorziening. Daardoor is een betere en integrale regie mogelijk over de processen en (digitale) informatiestromen. Alle (keten)processen van Ymere zijn kritisch tegen het licht gehouden, vooral met het oog op de snelle veranderingen in de samenleving en de groeiende digitale mogelijkheden. Ook de afdelingen HR&O en Facilitair zijn gebundeld in een nieuw cluster. Samen met de afdeling Communicatie zijn dit nu stafafdelingen geworden die direct onder de voorzitter van de directieraad vallen.

Als gevolg van de coronapandemie waren ook in 2021 veel medewerkers van Ymere aangewezen op thuiswerken. In januari is daarom het projectteam hybride werken gevormd. Het ging van start met een omvangrijk plan van aanpak, gericht op thuiswerken onder goede en verantwoorde arbeidsomstandigheden. Gedurende het jaar is dit plan stapsgewijs uitgevoerd. Er was (en is) aandacht voor diverse aspecten van thuiswerken, zoals langdurig op jezelf aangewezen zijn achter het beeldscherm, de keuze van de beste en meest ergonomische werkplek, afstemming en samenwerking met collega's, en leidinggeven op afstand. Zodra er meer

versoepeling komt in de coronarestricties, kan Ymere gaan experimenteren met meer bewegingsvrijheden en de beste werkvorm van hybride werken verkennen. Intussen is ook een nieuwe regeling ontworpen voor de aanschaf van arbofaciliteiten voor de thuiswerkplek, met ingang van 1 januari 2022.

De totale **bedrijfslasten** van Ymere liggen in de Aedes-benchmark 2021 (over het jaar 2020) op € 2.286 euro per verhuureenheid (vhe). Dat is relatief hoog. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Met € 1.480 euro per vhe heeft Ymere de hoogste niet-beïnvloedbare bedrijfslasten van onze referentiecorporaties. Vooral de verhuurderheffing (€ 1.109 per vhe) is hier debet aan, net als bij alle ‘Amsterdamse’ referentiecorporaties. De Aedes-benchmark geeft overigens alleen een oordeel over de beïnvloedbare bedrijfslasten, zoals personeel, kantoor en ICT. Deze beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Ymere ten opzichte van 2019 gedaald met 4,3%, ofwel € 36 per vhe, terwijl deze gemiddeld voor de sector juist zijn gestegen met € 18 tot € 846 per vhe. Met € 806 aan beïnvloedbare netto bedrijfslasten krijgt Ymere over het jaar 2020 een B-oordeel⁹, maar we zitten wel dicht tegen A aan (maximaal € 802). Van de beïnvloedbare bedrijfslasten liggen bij Ymere de leefbaarheidsuitgaven met € 121 per vhe relatief hoog.

Ymere wil een gemêleerd personeelsbestand en een inclusief bedrijfsklimaat bevorderen. **Diversiteit** en inclusiviteit stonden daarom prominent op de agenda in het Jaarplan 2021. Diversiteit verwijst naar verschillen tussen medewerkers in de breedste zin, waaronder seksuele voorkeur, leeftijd, geslacht, culturele achtergrond en fysieke en psychologische vermogens. Medio 2021 is gekozen voor een estafette-aanpak waarbij Ymere-medewerkers afwisselend een bijdrage leveren aan de initiatieven en acties op het gebied van diversiteit en inclusie. Op 5 oktober (‘Diversity Day’) is de nieuwe aanpak gelanceerd met een eerste webinar. Diversiteit en inclusie, maatschappelijk zeer relevante thema’s, vragen om langdurige agendering en zullen dat dan ook zeker krijgen bij Ymere.

Het jaar werd wederom gedomineerd door de coronapandemie, met grote effecten op onze medewerkers en de manier van (samen)werken. Het **ziekteverzuim**, over 2020 al historisch laag (3,8%), daalde nog verder, tot 3,6% (januari-september), maar steeg in oktober en november door corona en griep, waardoor het jaarcijfer uitkomt op 3,9%.

In september heeft Ymere een **vitaliteitsscan** laten uitvoeren in samenwerking met bureau Adaptics. 121 medewerkers (zo’n 13%) deden aan de scan mee. Van hen vertoonde 45% een risicoprofiel, gerelateerd aan burn-out, bore-out, of problemen met het bewegingsapparaat en hart- en vaatziekten. Aan deze medewerkers zijn interventies aangeboden om de gezondheidsrisico’s en de verzuimkans positief te beïnvloeden. De scan bleek ondanks de lage deelname wel een representatieve afspiegeling van het Ymere-personeelsbestand. Op de scanresultaten is daarom mede het vitaliteitsactieplan van Ymere voor 2022 gebaseerd.

Per 1 juli is Ymere **eigenrisicodrager bij ziekte en arbeidsongeschiktheid** van (voormalig) medewerkers die recht hebben op een uitkering bij ziekte of arbeidsongeschiktheid. Op basis van uitgebreid onderzoek bleek dat dit eigenrisico-dragerschap (kosten)voordelen biedt ten opzichte van de uitkeringsverzekeringen via het UWV. Ymere is nu dus zelf verantwoordelijk voor de begeleiding en re-integratie van (ex)medewerkers. Daarmee neemt onze betrokkenheid toe en kunnen we betere, gepaste ondersteuning bieden.

⁹ Bij het prestatieveld bedrijfslasten zijn er drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van de deelnemende corporaties ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

Externe ontwikkelingen hebben continu invloed op onze interne organisatie en onze medewerkers. Dat vraagt om permanente aanpassing van onze mensen en hun manier van werken. Voor leidinggevendens heeft het ook consequenties. Het vergt een andere manier van leidinggeven: minder sturend, meer faciliterend en coachend. Daarmee verandert ook het **leren in de Ymere-organisatie**. Traditionele leerinterventies maken plaats voor digitale leerinterventies. In 2021 is daarom een vernieuwd opleidingsbeleid opgezet, inclusief een actualisatie van het opleidingsaanbod en de trainingsprogramma’s. De talentprogramma’s ‘Talent Boost’ en ‘Young Professional’ zijn een vast onderdeel van het curriculum geworden. De managementleerlijn is aangepast naar een programma gericht op startende leidinggevendens. Alle initiatieven zijn bedoeld om onze medewerkers te stimuleren en te faciliteren om zichzelf te blijven ontwikkelen.

Vooruitblik

Net als andere werkgevers heeft Ymere te maken met een snelle **toename van krapte op de arbeidsmarkt**. De afdeling HR&O heeft samen met het management én de medewerkers de handen ineengeslagen om de gewenste nieuwe medewerkers aan te trekken. Zo is in samenwerking met de afdeling Communicatie de digitale aanwezigheid van Ymere op wervingsplatforms en op sociale media verder versterkt. Hier gaan we in 2022 mee verder.

Naar verwachting zal het tekort aan gekwalificeerd vaktechnisch personeel in Nederland voorlopig groot blijven. Daarom zullen we (nog) meer aandacht besteden aan het behouden van onze mensen en aan onze **profilering als aantrekkelijke werkgever**. Voor het eerste zetten we onder meer medewerkersonderzoeken in, zoals kleinschalige ‘pulse’-onderzoeken over verschillende onderwerpen en bij verschillende doelgroepen. Inzichten in de medewerkersbeleving zullen ons helpen om de juiste interventies te kiezen in de ontwikkeling van onze organisatie als aantrekkelijk werkgever. Daarnaast komt er in 2022 ook weer een grootschalig medewerkersonderzoek.

Datagedreven werken

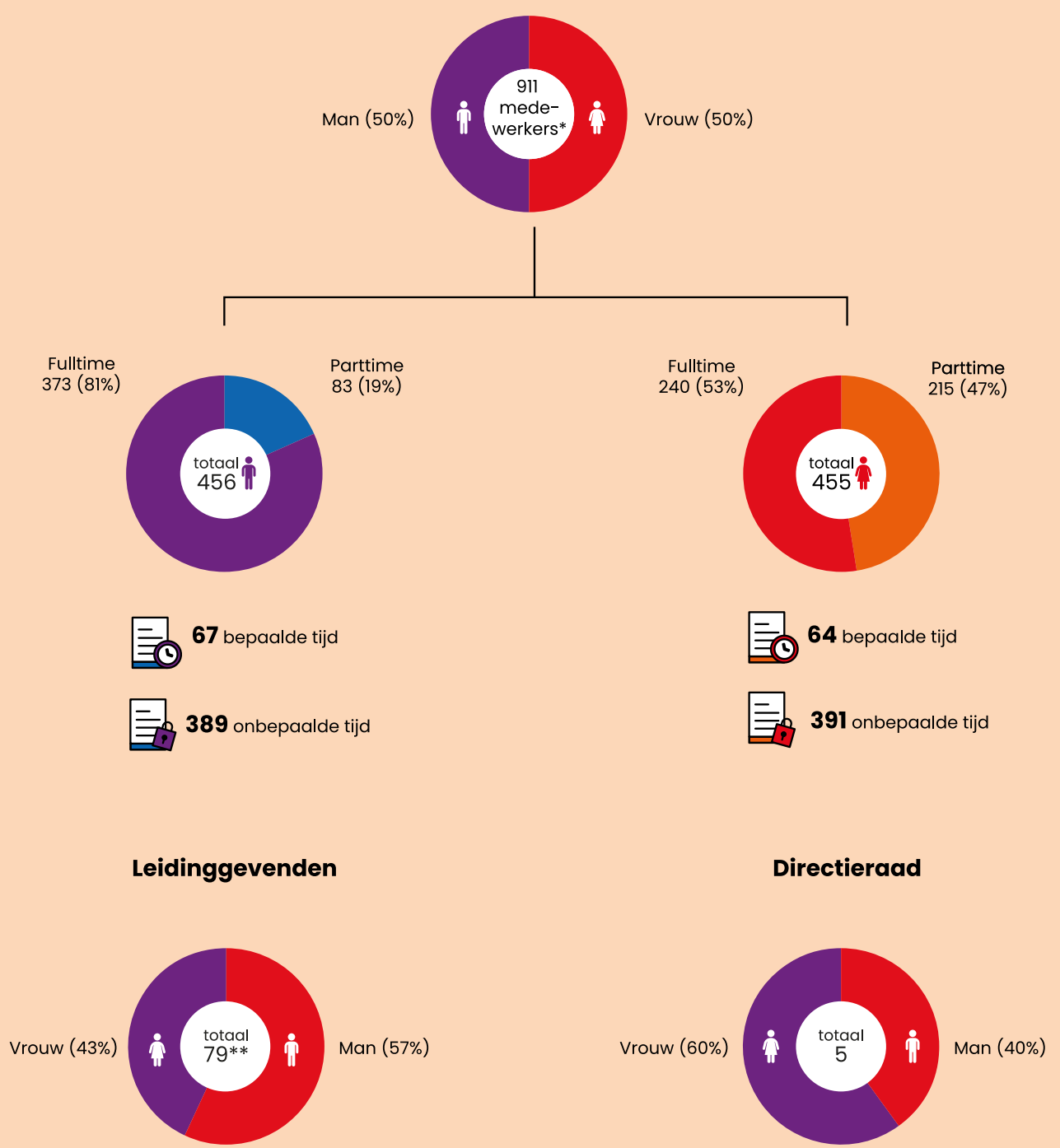
In een datagedreven organisatie neemt iedereen zoveel mogelijk beslissingen op basis van data, en dus niet meer op grond van een onderbuikgevoel of meningen. Het analyseren en sturen op basis van informatie uit (onbewerkte) data levert inzicht en kennis op, zodat beter gefundeerde beslissingen mogelijk zijn. Ymere maakt hier veel werk van. Door datagedreven werken kunnen we onze processen en besluitvorming efficiënter inrichten, onze dienstverlening verbeteren en houden we geld over voor onze maatschappelijke opgave. Datagedreven werken maakt standaardwerk eenvoudiger. Hierdoor creëren we ruimte en aandacht voor onze huurders en complexen, en voor de juiste interventies voor onderhoud en nieuwbouw.

Kabinet Rutte-IV: einde verhuurderheffing

Vlak voor Kerst 2021 is het Regeerakkoord van het kabinet Rutte-IV gepresenteerd. De aanpak van de woningnood is een van de centrale thema’s. Voor woningcorporaties zijn belangrijke keuzes gemaakt rond de verhuurderheffing en de voortgang van de woningproductie. Ook is er – eindelijk – weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vooral de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 is goed nieuws voor Ymere en onze collega-woningcorporaties. Ymere is verder (onder meer) gelukkig met de buitenwerkingstelling van de markttoets voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen, de voortzetting van de woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds, en met de vereenvoudiging van de procedures voor flex-woningen. De komende jaren gaan we werk maken van de uitvoering van het Regeerakkoord.

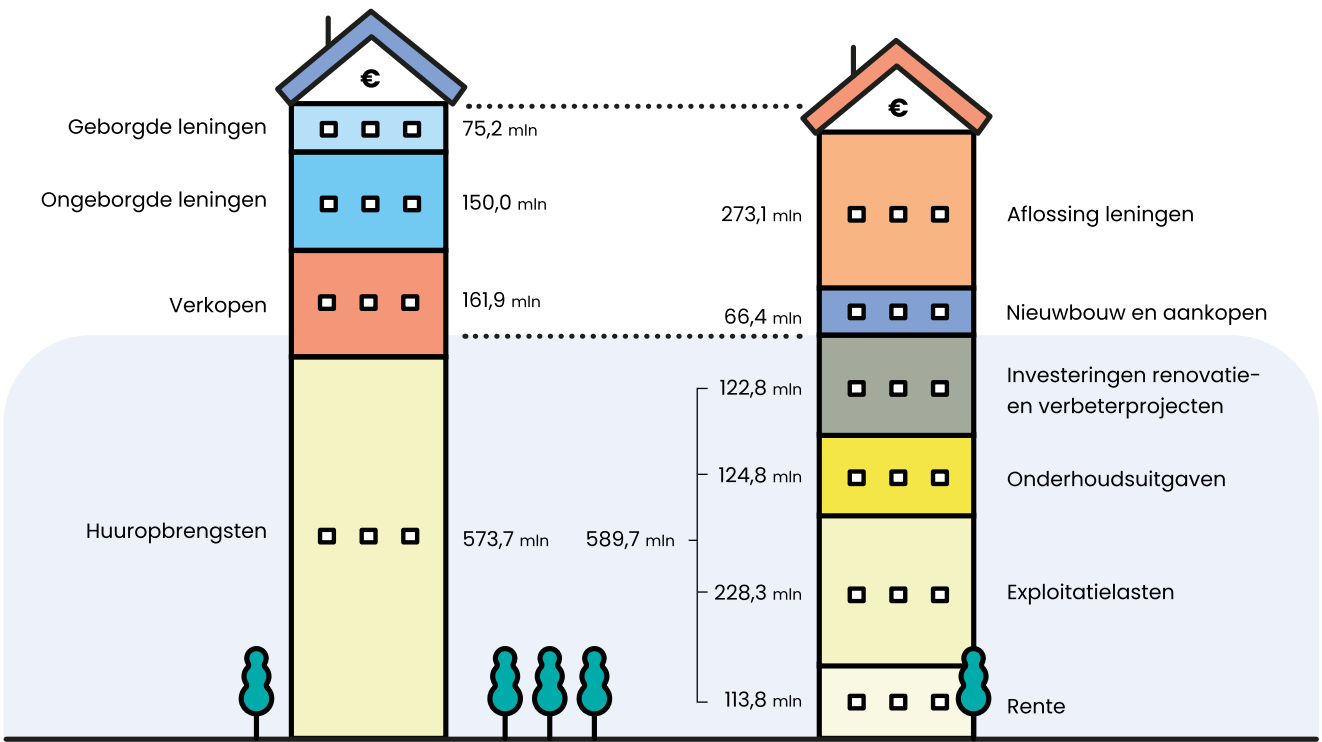
Personeelsopbouw in 2021

FTE's 2021: 855 2020: 812



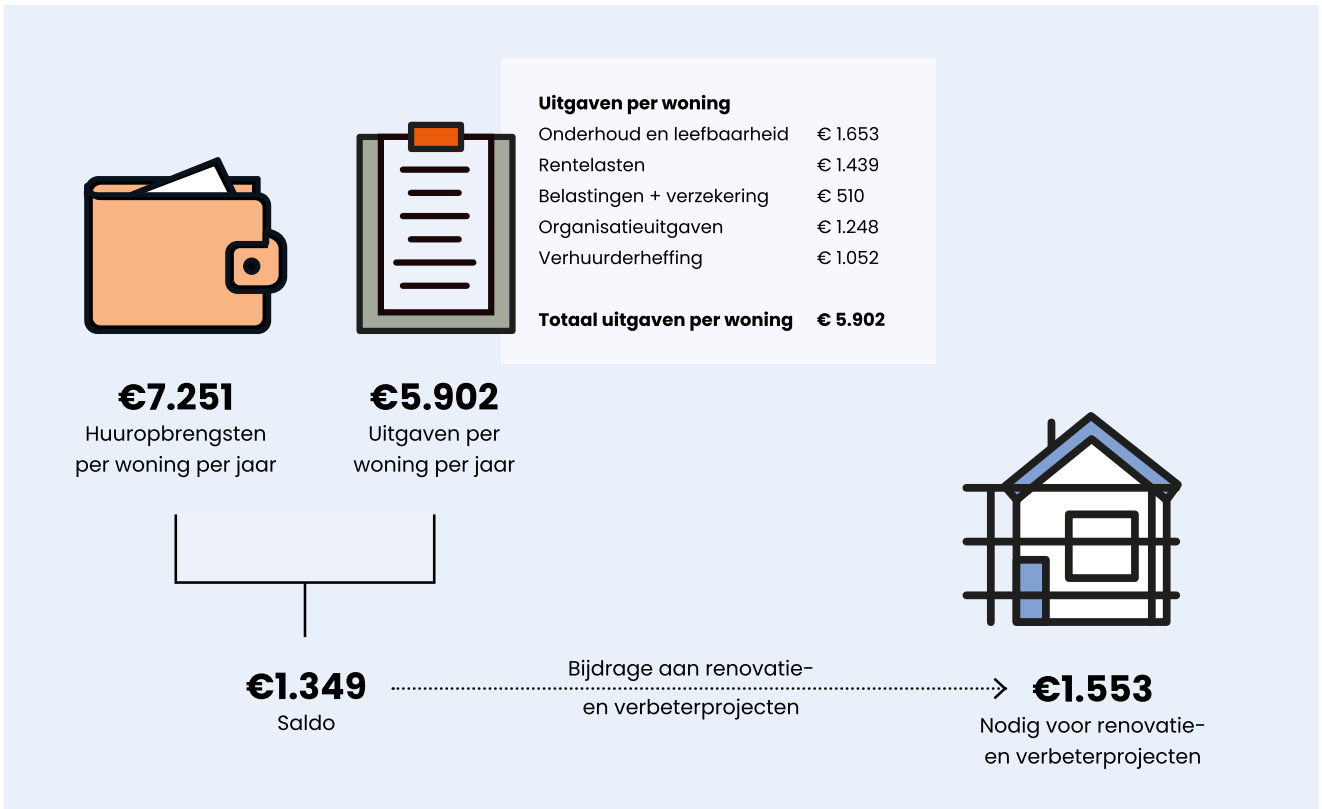
* Van de 911 medewerkers vallen 909 medewerkers onder de Cao Woondiensten
** Het betreft hierbij alle medewerkers die leidinggeven. DR leden, management, teamleiders en senioren met leidinggevende taken.

Overzicht inkomsten en uitgaven 2021



Ymere streeft naar een duurzaam bedrijfsmodel. Hierbij zijn de huuropbrengsten en de uitgaven aan ons bezit (blauw gearceerd) met elkaar in evenwicht.

Inkomsten en uitgaven per woning 2021



Deel

III

**Verantwoording
over de bedrijfs-
voering in 2021**



8. Goed bestuur

De stichting Ymere heeft een directieraad. De statutaire directie maakt deel uit van de directieraad en is eindverantwoordelijk voor het beleid van Ymere.

8.1 Samenstelling en nevenfuncties directieraad

Samenstelling directieraad op 31 december 2021

Naam en geboortejaar	Functie	Portefeuille
Karin Laglas (1959) <i>Tot 1 juni 2021</i>	Voorzitter directieraad Voorzitter statutaire directie	• Strategie en Beleid • Portefeuillevernieuwing • Verhuur en Wonen • Concernzaken (Communicatie, directiestaf, HR&O)
Erik Gerritsen (1962) <i>Vanaf 1 juni 2021</i>	Voorzitter directieraad Voorzitter statutaire directie	• Strategie en Beleid • Portefeuillevernieuwing • Verhuur en Wonen • Communicatie • Directiestaf • HR&O en Facilitair
Hélène Pragt (1966)	Lid statutaire directie	• Finance & Reporting • Vastgoedbeheer • Cluster informatievoorziening
Viviane Regout (1972)	Directeur	Portefeuillevernieuwing
Jeroen Mennink (1973)	Directeur	Vastgoedbeheer
Dory Louwerens (1961)	Directeur	Verhuur en Wonen

Nevenfuncties directieraad

De leden van de directieraad van Ymere bekleedden in 2021 de volgende relevante nevenfuncties. Deze personen ontvangen hiervoor geen vergoeding, tenzij met een * aangegeven. De nevenfuncties zijn niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Nevenfuncties leden directieraad in 2021

Naam	Nevenfuncties
Karin Laglas <i>tot 1 juni 2021</i>	• Lid raad van commissarissen Koninklijke De Vries Scheepsbouw* • Lid supervisory board Eurocommercial Properties N.V.* • Lid raad van commissarissen Brink Groep* • Lid raad van Toezicht Universiteit Utrecht*
Erik Gerritsen	• Lid redactieraad ICT & Health
Hélène Pragt	• Lid raad van toezicht Artis (Natura Artis Magistra) • Voorzitter Stichting Vrienden Ymere • Lid WSW deelnemersraad
Dory Louwerens	-
Viviane Regout	• Lid partnerraad Master of City Development • Lid bestuur NEPROM • Voorzitter commissie duurzaamheid van de NEPROM • Docent leergang projectontwikkeling van de NEPROM* • Lid bestuur Stichting Vrienden Ymere
Jeroen Mennink	• Bestuurslid bij het Platform RGS (Resultaatgericht Samenwerken)

Permanente Educatie (PE)

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Door het volgen van opleidingsactiviteiten moeten ze tussen 1 januari 2019 en 31 december 2021 108 PE-punten halen. Aedes werkt voor de telling met een driejaarsperiode. De PE-periode start in het jaar van de benoeming. Indien een bestuurder in de loop van een jaar benoemd is, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Karin Laglas was tot 1 juni 2021 voorzitter van de directieraad en statutaire directie. Het jaar 2021 telt voor haar voor 5/12 mee. Dit betekent dat zij 87 punten moet hebben behaald. Vanaf 1 juni 2021 is Erik Gerritsen in dienst getreden als voorzitter van de directieraad en statutaire directie. Het jaar 2021 telt voor hem dus voor 7/12 mee. Eind 2023 moet Erik Gerritsen dus 93 punten hebben behaald.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	2021	2020	2019	Totaal
Karin Laglas	22	16	54,5	92,5
Erik Gerritsen	3	nvt	nvt	3
Hélène Pragt	43	58	29	130

Gezamenlijk functioneren

De statutaire directie bespreekt het gezamenlijk functioneren ten minste tijdens het jaarlijkse beoordelingsgesprek. De uitkomsten worden gedeeld tijdens het jaarlijks te voeren beoordelingsgesprek van de leden van de statutaire directie met de RvC. De terugkoppeling daarover gebeurt via de governance- en remuneratiecommissie.

8.2

Governance

Governance gaat over de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en voldoet aan deze code. Ymere beschikt voor wat betreft de verschillende typen aanbestedingen en inkopen over inkoopbeleid, een heldere procuratieregeling en ondersteunende afdelingen in de uitvoering (onder andere contractmanagement bij Vastgoedbeheer en het inkoopplatform binnen Concernzaken).

Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de raad van commissarissen. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van statutaire directeuren, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directeuren vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere elke vier jaar laat uitvoeren. De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De toegevoegde waarde van de raad komt vooral in onderstaande taken tot uitdrukking, zoals opgenomen in de visie op toezicht en besturen Ymere:

1. Zorgen dat geschikte bestuurder(s) aan het roer (blijven) staan en passend worden beloond;
2. Zorgen voor de noodzakelijke evenwichtige checks *and balances* in de governance;
3. Toetsen of de organisatie in control is, enerzijds voor wat betreft financiële risico’s, anderzijds voor wat betreft leiderschap en bedrijfsvoering;
4. Waar nodig versterken van het ‘van buiten naar binnen kijken’ en bieden van aanvullende perspectieven, nodig om de afweging van meervoudige belangen te beoordelen.

Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De **Autoriteit woningcorporaties** (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd teneinde het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken. In 2021 heeft de Aw een governance-inspectie uitgevoerd. In deze inspectie is onderzocht hoe het bestuur en de raad van commissarissen tegenover enkele dilemma’s staan, en of de governance van Ymere daarmee voldoende waarborgen biedt voor een goed functionerende corporatie in haar maatschappelijke omgeving. De Aw heeft geconcludeerd dat Ymere niet alleen aan de opzet van de criteria voor good governance voldoet, maar dat ook de werking van de governance bij Ymere als positief is beoordeeld.
- De **Autoriteit Consument en Markt** (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De **Autoriteit Persoonsgegevens** (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- De **Autoriteit Financiële Markten** (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De **Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM)**. In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Ymere eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2019 over de periode 2015-2018 en de reactie van Ymere werden gepubliceerd op de website van Ymere, www.ymere.nl.
- De **externe accountant, BDO**, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutaire directie en de raad van commissarissen over de bevindingen.
- Het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)** zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere stakeholders kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.' Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance. De gehele directieraad draagt zorg voor een systeem van risico-management en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De GCO (Governance & Compliance Officer) voert de regie over compliance. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van wet- en regelgeving. De GCO spreekt de managers hierop aan, geeft adviezen en monitort de naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast ziet de GCO toe op integer handelen in de organisatie. Hierover rapporteert de GCO aan de directieraad en de raad van commissarissen.

Voldoen aan eigen regelgeving

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

Conflicterende belangen

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van € 50.000 of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou kunnen leiden tot conflicterende belangen.

Naleving wet- en regelgeving

Woningwet

Ymere is gestart met het creëren van bewustzijn rondom de wijzigingen van de Woningwet per 1 januari 2022. In dat kader is een kennisquiz voor de leden van de directieraad verzorgd. In de loop van 2022 zal ook binnen de rest van de organisatie aandacht besteed worden aan de wijzigingen.

Privacy

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rond de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. Daarnaast worden er teampresentaties gegeven om medewerkers up to date te houden over de thema's privacy en security, en zijn voorbereidingen gestart voor gebruik van een doorlopend bewustzijnsplatform.

Ook op het gebied van beveiliging zijn wijzigingen doorgevoerd. In 2021 is naast de bestaande beveiligingsmaatregelen conditional acces ingevoerd bij Ymere. Dit is een extra toegangsbeveiliging naast de Multi Factor Authentication (MFA). Het voorkomt dat Ymere-data terecht komen op zogeheten non secure devices. De Europese Commissie heeft het Privacy Shield met de Verenigde Staten ongeldig verklaard. Hierdoor mogen Europese bedrijven geen data meer opslaan op Amerikaanse servers. Ymere staat in principe niet toe dat data op Amerikaanse servers terechtkomen.

Ymere heeft een eigen privacy/security officer. De aandacht voor privacy heeft geleid tot meer interne meldingen. Er zijn geen meldingen bij de AP gedaan, omdat de ernst van de melding (een datalek) daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn betrokkenen wier gegevens zijn gelect, op de hoogte gesteld. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit tot aanscherping geleid.

Contact met Autoriteit Persoonsgegevens (AP)

Er is contact geweest met de AP naar aanleiding van een klacht die een huurder van Ymere had ingediend bij de AP. Deze klacht is afgerond en opgelost.

Toelichting niet-financiële informatie voor organisaties van openbaar belang (OOB)

Ymere is met ingang van 1 januari 2020 gekwalificeerd als organisatie van openbaar belang (OOB). Grote woningcorporaties (met gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers) moeten met ingang van het verslagjaar 2020 ook niet-financiële informatie opnemen in het jaarverslag. Deze voorschriften voor de niet-financiële verklaring zijn opgenomen in het 'Besluit bekendmaking niet-financiële informatie[1]' van 14 maart 2017 en vastgelegd in RJ 400.208. Deze bepalingen zijn op Ymere van toepassing.

Inhoud niet-financiële informatie

Volgens het besluit bevat de niet-financiële verklaring tenminste mededelingen over de volgende thema's:

1. Het bedrijfsmodel in een korte beschrijving. Dit betreft een algemene beschrijving van de kernprocessen en activiteiten van Ymere om de verdere niet-financiële informatie in de juiste context te plaatsen.
2. Het beleid (waaronder de toegepaste zorgvuldigheidsprocedures, alsmede de resultaten van dit beleid) ten aanzien van de thema's (i) milieu-, sociale en personeelsaangelegenheden, (ii) eerbiediging van mensenrechten, en (iii) bestrijding van corruptie en omkoping.
3. De voornaamste materiële risico's met betrekking tot de onderwerpen genoemd in onderdeel b in verband met de activiteiten, waaronder (indien relevant en evenredig) de zakelijke betrekkingen (*business relationships*), producten of diensten van de rechtspersoon die waarschijnlijk negatieve effecten hebben op deze onderwerpen en hoe de rechtspersoon deze risico's beheert.
4. Niet-financiële prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

Overzichtstabel in bijlage 5

De hiervoor genoemde thema's zijn in dit bestuursverslag toegelicht. In bijlage 5 is een overzichtstabel opgenomen met op hoofdlijnen een toelichting op de betreffende thema's. Daarin is ook aangegeven waar het bestuursverslag nader ingaat op het thema.

Aantal meldingen datalekken

Jaar	Aantal interne meldingen	Aantal meldingen AP
2020	29	1
2021	38	0

De meest gemelde typen datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen en foutief verzonden e-mails. De meest voorkomende geëkte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mail-adressen en telefoonnummers.

Integriteit

De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De directie vindt het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen.

Regels met betrekking tot integriteit zijn onder meer vastgelegd in:

- de **Integriteitscode Ymere**. Deze code geeft regels met betrekking tot integer handelen en is te vinden op www.ymere.nl.
- de **Gedragscode relaties op het werk**. Deze code is opgesteld om te voorkomen dat een intieme, affectieve en/of familierelatie op de werkvloer leidt tot een onwenselijke en/of onwerkbaar situatie.
- de **Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere**. Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) misstanden. Er ligt een wetsvoorstel bescherming klokkenluiders bij de Tweede Kamer. Met dit wetsvoorstel wil de regering de Europese Richtlijn ter Bescherming van Klokkenluiders implementeren in de Nederlandse wet. Zodra de implementatiewet van kracht wordt past Ymere haar regeling hierop aan.
- de **Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag en de Klachtenregeling ongewenst gedrag**. In 2021 is er 7 keer melding gedaan in het kader van de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag (2020: 6). De meldingen waren zeer divers van aard. Melders gaven zonder uitzondering aan blij te zijn hun verhaal kwijt te kunnen. Voor sommigen was dat voldoende, anderen gingen het gesprek aan met hun leidinggevenden. Geen van de meldingen heeft geleid tot een onderzoek van de klachtencommissie.
- het **Beleid integriteitsgevoelige functies**. Dit beleid biedt handvatten om integriteitsgevoelige functies in kaart te brengen en geeft manieren aan waarop de kwetsbaarheid kan worden beperkt.
- de **Governancecode woningcorporaties 2020**. In deze code zijn vijf principes verder uitgewerkt: een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak; verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn; blijven leren; openstaan voor dialoog; bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij Ymere werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. In 2021 is er één klacht ontvangen van de Commissie Governancecode woningcorporaties. De Commissie heeft een verzoek van een huurder ontvangen. De klacht is in behandeling bij de Commissie.
- de **Gedragscode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM-gedragscode)**.

Periodiek wordt een analyse van integriteitsrisico's gemaakt. Indien nodig nemen we op basis van die analyse aanvullende maatregelen. Bij gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele medewerker.

In 2021 heeft de Governance & Compliance Officer 5 meldingen ontvangen; 3 meldingen hadden betrekking op medewerkers. Als gevolg van deze meldingen hebben 9 medewerkers een formele maatregel opgelegd gekregen.

Aantal meldingen bij de Governance & Compliance Officer

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan meldingen betreffende medewerkers
2020	16	12
2021	5	3

Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude, doet Ymere aangifte.

Andere getroffen maatregelen om integriteit bespreekbaar te maken:

- de Governance & Compliance Officer geeft een presentatie over integriteit voor nieuwe medewerkers;
- het onderwerp staat minstens eenmaal per jaar op de agenda van ieder werk-overleg;
- een Dilemmaworkshop integriteit is beschikbaar;
- een Dilemmaspel is beschikbaar voor het management om met praktijkvoorbeelden het onderwerp bespreekbaar te maken;
- integriteit is een vast onderwerp van gesprek tijdens de performancecyclus. Hierbij wordt onder andere ingegaan op nevenfuncties.

8.3.

Ondernemingsraad

Samenstelling Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad 2021-2023 (OR) is op 15 december 2020 geïnstalleerd na een geslaagde, voornamelijk digitale, verkiezingscampagne. De verkiezingen vonden plaats in de tweede week van december 2020.

De OR bij Ymere bestaat uit dertien zetels. De raad wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De OR heeft een zittingstermijn van drie jaar. In december 2023 vinden de volgende verkiezingen plaats.

Alle leden van de OR hebben in januari een tweedaagse starttraining gevolgd om hun functie goed te kunnen uitoefenen en als team goed te functioneren. De nieuwe OR bestond uit vijf leden die eerder het OR-werk uitvoerden, de overige acht leden waren nieuw. Het dagelijks bestuur (DB) van de OR heeft in maart een aparte training gevolgd. Door de coronamaatregelen was het volgen van workshops en teambijeenkomsten in fysieke vorm niet mogelijk tot en met de zomer van 2021. In het najaar van 2021 heeft de OR een tweedaagse training en teambuilding gevolgd. Ook heeft de OR in dat najaar een achterbanraadpleging gehouden. De uitkomsten van de raadpleging gebruikt de OR als input voor zijn Jaarplan 2022 om zo ook

proactief richting bestuurder onderwerpen ter tafel te brengen die spelen op de werkvloer.

Besluitvorming Ondernemingsraad

De OR en de voorzitter van de statutaire directie zijn zeven keer in een overlegvergadering bijeen geweest. In twee vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken; deze vergaderingen zijn ook deels bijgewoond door leden van de raad van commissarissen (het zogenoemde Artikel 24-overleg). Voordrachtcommissaris Louise van Deth was op 27 mei 2021 toehoorder bij een OR-vergadering. Louise van Deth sloot tevens drie keer informeel aan bij de vergaderingen van het DB van de OR.

- Bij de start van de coronacrisis heeft Ymere onder leiding van het lid statutaire directie een crisisteam gevormd om de impact van de crisis op Ymere en haar processen te coördineren. Omdat er in tijden van crisis snel geschakeld moet worden en er niet altijd tijd is om formele structuren te volgen, zijn er met de OR samenwerkingsafspraken gemaakt. De OR heeft een lid toegevoegd aan het crisisteam, zodat er continu verbinding was met de OR en signalen uit de organisatie. Deze vorm van samenwerking en afstemming is zeer goed bevallen. Dit wordt dan ook bestendigd zolang de coronacrisis duurt.
- De OR is in 2021 nauw betrokken geweest bij de eerste gesprekken over het scholingsbeleid (Learning & Development), Diversiteit & Inclusie en de toekomstige aanpassing van de Mobiliteitsregeling. Ook nam de OR deel aan de Werkgroep Hybride werken. Als gevolg van de coronacrisis werkten we in 2021 veel meer thuis en minder op kantoor. De verwachting is dat hybride werken ook zonder corona meer regel dan uitzondering zal zijn. Dit heeft gevolgen voor diverse regelingen voor medewerkers, maar ook voor hun welzijn en voor de verbinding tussen collega's. De OR heeft regelmatig overleg hierover met de vitaliteitsmanager en de HRO-adviseur die namens de statutaire directie direct contact heeft met de OR.
- In de zomer van 2021 verliet Karin Laglas na zeven jaar Ymere als voorzitter van de statutaire directie. De nieuwe voorzitter, Erik Gerritsen, trad aan. De bestuurder van Ymere is namens de directie de gesprekspartner van de OR. De OR is daarom uitgebreid in de gelegenheid gesteld om kennis te maken met Erik Gerritsen. Als gevolg van de start van de nieuwe bestuurder wordt gewerkt aan de herijking van de Strategie 2016+. De Ondernemingsraad praat en luistert mee met dit traject onder leiding van Strategie & Beleid.
- De OR behandelde zes adviesaanvragen:
 - Advies kandidaat voorzitter statutaire directie
 - Advies lid raad van commissarissen, auditcommissie
 - Advies clusteren afdelingen Concernzaken en vervallen functie lid directieraad CZ
 - Advies insourcen Projectbureau, co-creatie
 - Advies ERD (Eigen Risico Dragerschap) en advies uitvoering Ziektewet (ZW)
 - Advies herbenoeming lid raad van commissarissen
- In onderstaande gevallen heeft de OR geen gebruik gemaakt van zijn adviesrecht. De OR kon zich vinden in de voorgenomen wijzigingen:
 - Nieuwe functie Teamleider Projectbureau, co-creatie
 - Wijziging aansturing Verhuur en Wonen
 - Tijdelijke wijziging MT Vastgoedbeheer (voor een half jaar)
 - Organisatiewijziging Y-Vastgoed
- De OR behandelde zes instemmingsverzoeken:
 - Wijziging toegangsbeleid kantoorlocaties
 - Wijziging camerabeleid kantoorlocaties
 - Ziekteverzuimreglement (bij uit dienst) Ziektewet (ZW)
 - Regeling ARBO-faciliteiten thuiswerken (nog niet afgerond)

- Mobiliteitsregeling (nog niet afgerond)
- Learning & Development (nog niet afgerond)

- De OR heeft een initiatiefvoorstel ingediend:
 - Aanpassen Stagevergoeding (gehonoreerd)
- De overige besproken thema's, onderwerpen en zaken die de OR ter informatie heeft ontvangen zijn onder andere:
 - Financiële jaarstukken en Jaarverslag Ymere 2020
 - Onderlinge samenwerking en samenwerkingsafspraken Organisatiewijzigingen
 - Ziekteverzuim en preventie
 - Vitaliteit en thuiswerken/corona
 - Coronacrisis/de rol van de OR
 - Jaarverslag Vertrouwenspersoon en Jaarverslag VGW-commissie
 - Externe ontwikkelingen (verkoop Gooise Meren)
- De OR heeft het volgende onderwerp opnieuw ter sprake gebracht bij de nieuwe bestuurder:
 - Medezeggenschap bij organisatiewijzigingenIn 2020 heeft de vorige OR in samenspraak met de bestuurder een samenwerkingsdocument opgesteld omtrent organisch veranderen en de rol van medezeggenschap hierin. Een organisatie staat nooit stil en er is verschil tussen een (grote) reorganisatie of een (kleine) organisatiewijziging. In 2021 zijn deze afspraken geëvalueerd. De OR en de bestuurder hebben nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt die beter passen bij deze tijd en bij het Ymere van nu.



9. Risicomanagement

9.1 Risicomanagement

Ymere vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen beïnvloeden. Wij streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze vooral nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten hoort bij een lerende organisatie. De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is: de zogenoemde risicobereidheid ("risk appetite").

Ontwikkelingen in 2021

In 2021 heeft Ymere als woningcorporatie een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Er zijn risico's die het realiseren van onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Zowel de doelstellingen als de risico's dienen te worden gemanaged ("niet aan het toeval overlaten"). In dit kader heeft Ymere in 2021 het Risk & Control Framework (RCF) verder ontwikkeld. Het RCF heeft in 2021 mede als doel gehad om het verband tussen de uitgevoerde risicoanalyse en de controls waarmee de risico's worden gemitigeerd beter inzichtelijk te maken.

Risico's zien wij als de kans op een gebeurtenis met een effect op het realiseren van onze missie en/of de strategieën waarmee we onze doelstellingen willen halen. Als het moeite kost om binnen de kaders te blijven, heeft dit ook effect op onze doelstellingen. Het RCF geeft inzicht in de gevoeligheid en kwetsbaarheid van de bedrijfsprocessen. Voor de risicosturing zijn met name de risico's met een substantiële impact op onze reputatie of financiële situatie van belang. Er zijn ook risico's die niet direct door Ymere te beïnvloeden zijn, zoals de stijging van salarissen, bouwkosten en inflatie. Deze niet-beheersbare risico's worden voornamelijk gevolgd en waar mogelijk beïnvloed door middel van de lobby in Den Haag, het aanhouden van voldoende buffervermogen om dergelijke risico's op te kunnen vangen, voldoende anticiperend vermogen in onze organisatie en een actieve sturing op het Financieel MeerjarenPlan, waarin het effect van deze risico's wordt doorgerekend zodra ze zich voordoen.

In het jaar 2021 heeft Ymere zich verder hoofdzakelijk gericht op beïnvloedbare risico's. Hierbij hebben we gekeken naar de eventuele kansen die een risico met zich meebrengt, waardoor het volledige beheersen (mitigeren) van een risico niet altijd noodzakelijk is. Met het managen van de risico's, oftewel het uitvoeren van de beheersmaatregelen beogen wij de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Om 'zichtbaar in control' te zijn op de risico's die Ymere loopt zijn de key controls in 2021 verder uitgewerkt in korte beschrijvingen vanuit het RCF 2021. De uitvoering van deze controls wordt vervolgens zichtbaar vastgelegd en periodiek getoetst door de tweede lijn, zodat kan worden vastgesteld dat ook dit jaar Ymere 'zichtbaar in control' is.

9.2 Risicoprofiel en risicobereidheid

Voor de identificatie en waardering van risico's heeft Ymere in 2021 het risicoprofiel geactualiseerd. Hierin zijn de risico's opgenomen uit de jaarlijkse risicoanalyse. Het gaat dan om mogelijke gebeurtenissen die impact kunnen hebben op het halen van onze doelstellingen.

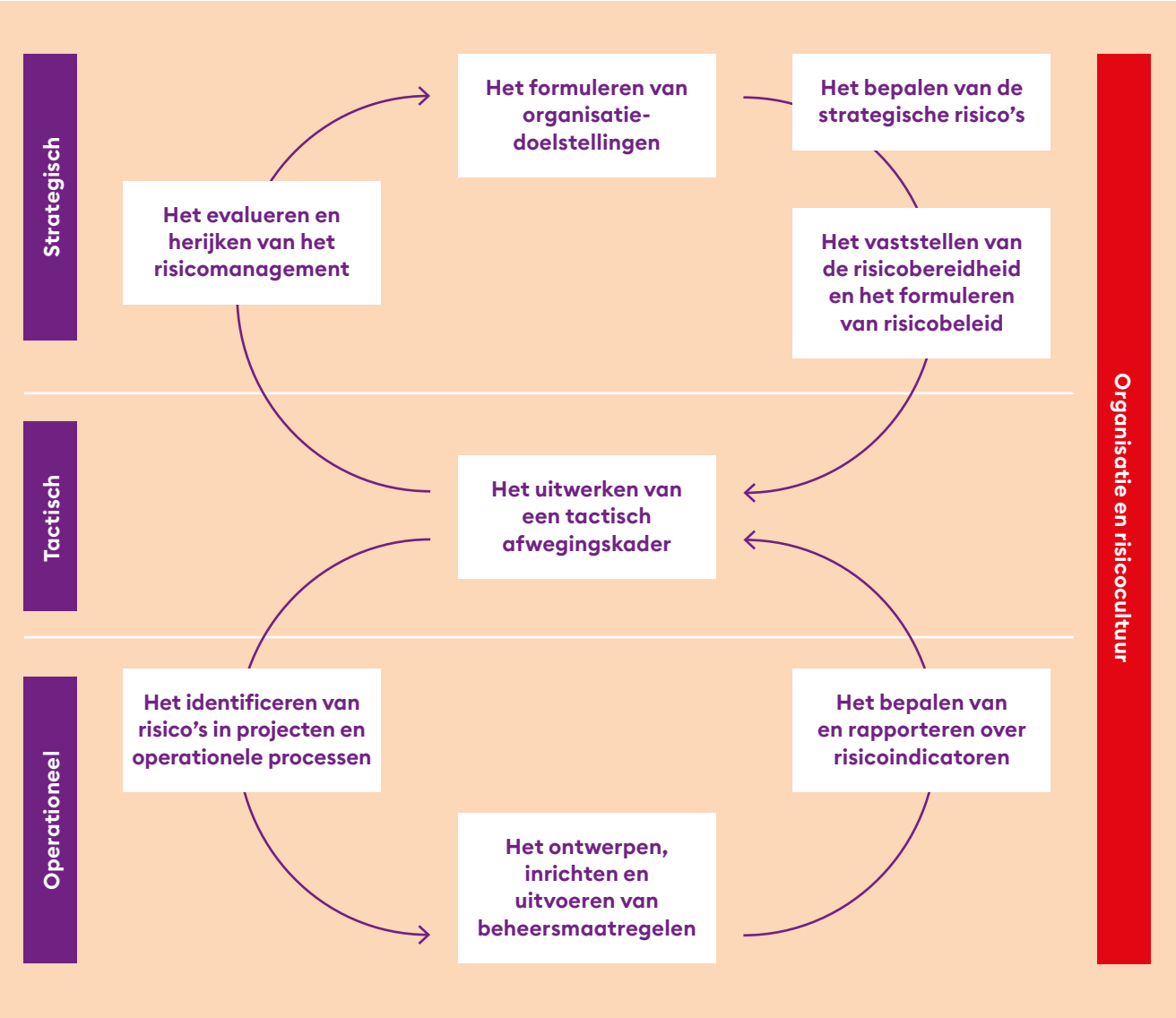
Om de risicobereidheid te bepalen hanteert Ymere de volgende risicostatements, die zijn vertaald naar risicobereidheid per risicocategorie:

Risicocategorie	Risicobereidheid	Risicostatement
Strategisch	Laag	Gezien onze maatschappelijke opgave en het feit dat we met maatschappelijk kapitaal werken, is Ymere risicomijdend. Wij zoeken steeds de balans tussen deze maatschappelijke functie en onze ambities.
Financieel	Laag	Ymere werkt met maatschappelijk kapitaal en met leningen die geborgd zijn door het WSW, gemeenten en het rijk. Om borgbaar te blijven dient Ymere te voldoen aan de financiële parameters die het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties hebben gesteld. Ymere is niet bereid financiële risico's te lopen die het voldoen aan deze parameters in gevaar brengt.
Compliance	Laag	Ymere streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en de bijbehorende wet- en regelgeving. Als Ymere, om wat voor reden dan ook, niet voldoet aan wet- en regelgeving, dient de directieraad hiervan op de hoogte te zijn.
Integriteit	Laag	Ten aanzien van fraude: Ymere accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Fraude is nooit helemaal uit te sluiten en ook bij fraudepreventie hoort een kosten-batenanalyse. Bij fraudedetectie onderneemt Ymere altijd actie. Ten aanzien van integriteit: Ymere en haar medewerkers handelen integer.

9.3 Risicomanagementsysteem

Het is belangrijk om de risico's te onderkennen en zo nodig te beheersen, die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om deze risico's tijdig in beeld te brengen en zonodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Ymere is risicomanagement daarmee vooral een middel om strategie en doelstellingen te realiseren.

Om goed risicomanagement mogelijk te maken, doorloopt Ymere een continu risicomanagementproces. Met dit systeem identificeren, analyseren en beheersen we risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.



- *Risico-identificatie en -waardering*
Risico's zijn bekend en structureel geïnventariseerd en geactualiseerd; dit gebeurt met de procesdirecteuren en proces managementteams. Deze risico's worden vervolgens vastgelegd in het risicoprofiel. Gesprekken met de verschillende stakeholders, zoals gemeenten, huurdersverenigingen en toezichthouders en binnen de gehele Ymere organisatie (waar onder de inbreng van de verschillende proces managementteams) zijn hier mede input voor.
- *Risicobereidheid* geeft aan welke risico's voor Ymere acceptabel zijn en wanneer Ymere bijstuurt. Deze bereidheid is voor de risico's in het risicoprofiel vertaald naar risicolimieten.
- *Risicomanagementstrategie*
Op basis van de waardering is bepaald of Ymere het risico accepteert, dan wel of het risico moet worden beheerst en welke beheersmaatregelen daarvoor zijn bedacht.
- *Risicobeheersing*
De procesdirecteuren en hun managers zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van de maatregelen ter beheersing van de geïdentificeerde risico's. Zij zijn ook verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de afdelingsrisico's binnen de primaire processen en binnen de (bouw)projecten.

- *Risico's bewaken en rapportage*
Managers stellen vast dat risico's binnen hun afdeling goed worden beheerst. Ook voert Ymere een intern controleprogramma uit op de belangrijkste beheersmaatregelen (key controls). De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. Per tertiaal krijgt de directie-raad en raad van commissarissen rapportage (geïntegreerd in de tertiaalrapportage) over de ontwikkeling in de toprisico's en over de bevindingen uit de interne controle. Wat ging goed? Wat ging fout? Welke acties zijn ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren? En wat is de trend per risico?
- *Evalueren en herijken risicomanagement*
Jaarlijks stellen we het risicomanagementbeleid met daarbij de risicobereidheid opnieuw vast. De input voor aanpassing kan ook komen van verschillende stakeholders, zoals de management letter van de accountant, de oordeelsbrieven van de toezichthouder of het WSW, naast de uitkomsten van interne controles.
- *Risicocultuur*
De organisatiecultuur van Ymere is de hoeksteen van de risicobeheersingsomgeving. Ymere heeft veel aandacht voor cultuurverandering en soft controls. De nadruk ligt hierbij op:
 - aandacht voor draagvlak voor de risicobeheersing bij het management;
 - bevorderen van openheid en transparantie;
 - nemen van verantwoordelijkheid en samenwerken.
- *Organisatie*
Ymere heeft haar organisatie ingericht volgens het three lines of defence-model.

Three lines of defence

1 st line	2 nd line	3 rd line
Management	Risicomanagement & Interne Controle	Internal Audit
Dagelijks risicobeheer in de processen. Monitoren en rapporteren over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.	Coördineren, monitoren en ondersteunen van lijnmanagement bij risicomanagement en het vaststellen werking belangrijkste beheersmaatregelen met interne controles en procesaudits.	Aanvullende zekerheid geven en toetsing over de werking en uitvoering 1 st en 2 nd line door uitvoeren audits.

9.4

Risico's

De risico's die boven de risicobereidheid liggen, monitoren we in de risicorapportage met het oog op de trendontwikkeling hiervan en de verbetering van de risicobeheersing. De belangrijkste risico's staan hieronder weergegeven. De risico's doen zich nooit allemaal tegelijkertijd voor en ook niet direct vanaf het begin van het jaar. Omdat er een correlatie tussen risico's bestaat en we eenzijdig kijken naar risico's (negatief) en niet naar kansen (positief), zegt de optelsom van alle risicosommen op zich zelf niet veel. Vandaar dat Ymere scenarioanalyses uitvoert om het effect van risico's op haar financiële meerjarenbegroting te toetsen. Voor zover in de toelichting hieronder ook de financiële impact wordt weergegeven, betreft dit de mogelijke afwijking ten opzichte van de actuele meerjarenbegroting.

Toprisico's Ymere voor 2021

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
Onzekerheid over klimaatakkoord / Nationale ambities n.a.v. klimaat en 'aardgasloos' versneld.	Onzekerheid over klimaatakkoord / Nationale ambities n.a.v. klimaat en 'aardgasloos' versneld.	- Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Extern financieren duurzaamheids-installaties - Lobbyen	Midden	Midden
Lagere inflatie trekt gemiddelde huurprijs omlaag	Een hogere inflatie leidt automatisch tot hogere huuropbrengsten. Dit is het risico dat de inflatie lager uitvalt dan waar we in onze meerjarenbegroting rekening mee houden. Mogelijk effect ruim € 3 miljoen per jaar (cumulatief).	- Monitoren ontwikkelingen	Midden	Midden
Bouwkosteninflatie is hoger dan de bouw- en onderhoudsindex	Bouwkostenstijging meerjarig op 5%, waardoor we met dezelfde investeringsruimte minder aantallen nieuwbouw kunnen doen.	- Monitoren ontwikkelingen - Wijzigen/beperken nieuwbouw - Renovatie en onderhoudsplanning	Midden	Midden
Frauderisico	Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.	- Hard controls (AO/IB), functie-scheiding/ IT-general controls) - Soft controls (veel aandacht voor integriteit, integriteitscode) - Continue aandacht voor beheersmaatregelen en 'zero tolerance beleid'	Laag	Laag
Samenwerkingsverbanden/grote transacties met derden	Het risico dat Ymere loopt bij (nieuwe) samenwerkingsverbanden of bij aan- en verkooptransacties	- Investeringsstatuut en besluitvormingsprocedure voor aankoop en dispositie. - Transacties worden vastgelegd in transactieregister, conform NEPROM-gedragscode. - Checklist verbindingen geldt voor het aangaan van nieuwe vorm van verbinding - Aantal verbindingen wordt afgebouwd. - Geen nieuwe ontwikkelingen in verbindingen.	Laag	Laag

Toprisico's Ymere voor 2021

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
Algemeen compliance risico Het risico dat wet- en regelgeving niet of niet tijdig wordt geïmplementeerd en vertaald naar beleid (zowel inhoudelijke wetgeving als algehele wetgeving), door het niet goed identificeren van nieuwe regelgeving. Waardoor er een non-compliant situatie ontstaat wat kan leiden tot sancties	Veelheid en complexiteit van wet- en regelgeving waaraan Ymere moet voldoen. Al dan niet bewust handelen van medewerker(s) in strijd met wet- en regelgeving met bestuurlijke boetes, herstelkosten en/of reputatieschade als gevolg.	- Werkprogramma Compliance officer en adequate reactie op incidenten - Monitoren ontwikkelingen algemene Wet- en Regelgeving vanuit Governance & Compliance overleg - Uitwerken Wet- en Regelgeving in beleid	Laag	Laag
Portefeuillestrategie Het risico dat doelstelling op het gebied van beschikbaarheid niet worden gehaald.	Het risico dat Ymere niet voldoet aan haar doelstellingen voor beschikbaarheid wordt gezien als een wezenlijk aandachtspunt.	- Realisatie prestatieafspraken - Portefeuillestrategie - Strategische cockpitsturing - Hold- / sell-analyse - Pijlijnsturing	Midden	Midden
Datakwaliteit Onjuiste of onvolledige gegevens in (stam) data door fouten bij bulkmutatie	Correcte data zijn van groot belang. Dit is de basis is voor bruikbare sturingsinformatie, en betrouwbare verantwoordingsinformatie. Daarnaast kan de Aw handhavend optreden op het aspect 'datakwaliteit'.	- Invoer- en volledigheidscontrole bij import van (stam)data - Kwaliteitscontrole stamdata en transactiedata - Benoemen data-eigenaren en invullen verdere data verantwoordelijkheden	Midden	Midden
Inkooprisico Onrechtmatige of ondoelmatige inkopen	Het inkooprisico (o.a. op het gebied van ongunstige voorwaarden, integriteit en naleving inkoopbeleid) is een risico dat niet één specifiek proces raakt, maar is een breed risico voor alle processen van Ymere en daarmee een belangrijk risico voor Ymere als geheel.	- Verplichtingen aangaan cf. procuratieregeling - Advies inkoopplatform boven € 100.000 - Inkopen cf. inkoopbeleid - Spend-analyse - Getekende overeenkomst	Midden	Midden
Nieuwbouw PV Projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendementsdoelstelling)	Bij nieuwbouw gaat het bij Ymere vaak om langlopende projecten van grote financiële omvang, wat inherent daardoor ook omvangrijke risico's met zich meebrengt. Voor start bouw bestaat vooral het risico dat een project duurder uit valt dan begroot en/of niet blijkt te voldoen aan het norm-rendementskader.	- Projectbeheersing op basis van de I/D-procedure - Naleving normrendementskader - Vroegtijdige betrokkenheid co-makers	Midden	Midden
Cyberisico	Risico dat de dreiging van cyberisico's meer toeneemt, met mogelijk uitval van ICT en kosten voor beveiliging of herstel als gevolg.	- IT-dienstverlening uitbesteed aan externe partij - Periodieke PEN-testen en een IT- security-team/protocol - Securityofficer en informatiebeveiligingsbeleid	Laag	Laag
VvE Onvoldoende middelen in de VvE om de MJOB uit te voeren inclusief duurzaamheidsambitie.	Ymere participeert in relatief veel VvE's. Hoewel de jaarlijkse bijdrage aan deze VvE's relatief beperkt is, bestaat er wel een substantieel risico dat (mede gezien de toenemende duurzaamheidsambities) de middelen in deze VvE's onvoldoende zijn om de MJOB uit te voeren.	- Controle MJOB en jaarcijfers	Midden	Midden

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
Duurzaamheid Duurzaamheidsopgave wordt niet gehaald.	Op het gebied van duurzaamheid neemt de omvang toe, daarmee ook de risico's (programmabeheersing) en de behoefte tot een goede interne beheersing. Daarnaast bestaat het risico dat de duurzaamheidsopgave niet wordt gehaald.	- Programmering duurzaamheid	Midden	Midden
SPP Het risico dat het personeelsbestand niet voldoende kwantitatief als kwalitatief is om de doelstellingen van Ymere te halen. Het risico ontstaat doordat SPP onvoldoende wordt ingezet waardoor dit leidt tot improductiviteit, tot hogere kosten en het niet behalen van onze doelstellingen.	Als belangrijk risico wordt gezien dat het personeelsbestand van Ymere niet aansluit bij de competentiebehoefte van de organisatie. In de veranderende wereld waar digitalisering steeds belangrijker wordt is dit een belangrijk aandachtspunt.	- Implementatie strategisch personeelsplanning (SPP) - Analyse van de inhuur van externe expertise	Midden	Laag
Fiscaliteit Het risico dat niet wordt voldaan aan de fiscale wet- en regelgeving, doordat er onjuiste aangiften worden ingediend, waardoor er een slechte relatie met de Belastingdienst ontstaat en/of boetes worden opgelegd.	Ymere onderkent verschillende fiscale risico's op het gebied van vooral de BTW, de VPB en de verhuurderheffing.	- FZ-controle Btw-aangiften Beoordeling en controle van de VPB aangifte door FZ en Tax clearance door belastingadviseur - Jaarlijks begrotingsproces en financiële meerjarenbegroting (incl. scenario's)	Midden	Midden
FMP Het risico dat Ymere niet in staat is om de (jaar-) begroting en de /- prognose te realiseren, doordat uitgaven en inkomsten niet juist zijn begroot, wat leidt tot overschrijding en overschrijding van de begroting / FMP en of onjuiste besluitvorming.	Inherent zonder FMP is de kans groot dat activiteiten worden geïnitieerd die financieel niet haalbaar zijn en dus geen cash flow dekking voor beschikbaar is. Restrisico is dat Ymere wordt geconfronteerd met uitgaven die niet begroot zijn.	- Maandelijks rapportage en bijsturing - Maandelijks liquiditeitsprognose	Hoog	Midden

9.6 Vooruitblik 2022

De aanpak 'Ymere zichtbaar in control' heeft tot mooie resultaten geleid. De eerste lijn pakt vol zijn/haar verantwoordelijkheid en de controles worden binnen de processen uitgevoerd met ondersteuning van de business controllers en vanuit financial control in de tweede lijn. De evaluatie 2021 van de key risico's is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot één nieuw key risico en één risico dat is afgevallen voor 2022 en een geactualiseerd Risk en Control Framework. Het risico tijdig onderhoud van vastgoed is dit jaar toegevoegd. Niet inlopen van achterstallig onderhoud heeft als gevolg dat onderhoudskosten en investeringen toenemen. Het risico op het niet aanwenden van substantiële subsidies, door het niet voldoen aan de subsidievereisten, waardoor er financiële (terugbetaling) en of reputatie schade ontstaat, is voor 2022 geen key risico meer. De kans dat we aangevraagde subsidies niet of niet volledig aanwenden is afgenomen van mogelijk naar klein, waardoor geen sprake meer is van een key risico.

De doorontwikkeling van de interne controle en risicobeheersing zal worden voortgezet, waarbij we risicobeheersing als een continu proces zien dat integraal onderdeel is van onze bedrijfsvoering. In 2022 zullen wij ons hier dan ook onverminderd voor blijven inzetten. Aangezien de beheersing steeds beter op orde is zal het optimaliseren van de controles en vastleggingen een belangrijk aandachtspunt voor komend jaar zijn. We zullen kritisch kijken wat echt gecontroleerd en vastgelegd moet worden en waar we controles iets kunnen verlichten zonder in te boeten op de beheersing van een risico. Daarnaast zetten wij in op een combinatie van hard en soft controls om zo het risicobewustzijn bij al onze medewerkers te vergroten. Ymere onderkent het belang van een sterke risicocultuur en soft controls als onderdeel van goed en proactief risicomanagement. De risicocultuur kan nog verder versterkt worden door verdere ontwikkeling in risicomanagement in 2022.



10. Financiële continuïteit

10.1 Financiële positie

Ymere wil als financieel gezonde corporatie maximale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties leveren. Dit betekent dat wij onze bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetsen aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij kijken we naar:

- Ymere is financieel gezond. Hierbij hanteren wij de ratio's en grenswaarden zoals deze in het voorjaar 2020 zijn toegevoegd aan het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
 - Interest coverage ratio (liquiditeit); maakt inzichtelijk of Ymere voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4).
 - Loan-to-value (vermogen); maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (LTV: maximaal 85% op basis van beleidswaarde).
 - Solvabiliteit (vermogen); geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 15%).
 - Dekkingsratio (onderpand); beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen (maximaal 70% op basis van marktwaarde).
- Ymere stuurt op rendement door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR en BAR) en direct rendement op bestaand bezit.
- Ymere heeft een gezond operationeel resultaat.

Wettelijke kaders

De Aw beoordeelt jaarlijks alle woningcorporaties en onderzoekt daarbij of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid, sturing en beheersing en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal, dat betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. In haar integrale beoordeling over 2021 concludeerde de Aw dat de risico inschatting voor Ymere op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is en dat er dus geen aanleiding is voor interventies of aanvullende toezicht afspraken. De informatie-uitwisseling met Ymere wordt door de Aw ervaren als open, transparant en nuttig. Ten aanzien van governance concludeerde de Aw dat Ymere qua opzet aan de criteria voor good governance voldoet en beoordeelt zij ook de werking van de governance bij Ymere als positief.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid van woningcorporaties. De externe financiering voor maatschappelijke investeringen en herfinancieringen wordt geborgd door het WSW. Het WSW stelt een absoluut maximum borgingsplafond vast van € 3,5 miljard, ongeacht de financiële robuustheid of onderliggende omvang van de portefeuille van de woningcorporatie. Het geborgde leningvolume van Ymere zit onder deze grens. Over 2021 is een positief oordeel gegeven over de kredietwaardigheid van Ymere.

In ons reglement financieel beheer en beleid hebben wij vastgelegd op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. In ons meerjarenbeleid richten we ons op maximale volkshuisvestelijke prestatie binnen de beoordelingsnormen van de Aw en het WSW.

Financierbaarheid

De financierbaarheid van Ymere wordt aan de hand van een aantal kengetallen getoetst aan de normen van de Aw en het WSW voor het verslagjaar 2021. In de tabel hieronder is de toets op geconsolideerd niveau met de normen zichtbaar gemaakt, onderliggend worden er echter normen gesteld aan de separate onderdelen (Daeb, niet-Daeb etc.).

	norm	2021	2020
Operationele kasstroom voor rente		221	211
Rente uitgaven		115	125
ICR	>1,40	1,91	1,70
Operationele kasstroom voor rente DAEB		151	160
Rente uitgaven DAEB		92	99
ICR DAEB	>1,40	1,65	1,61
Beleidswaarde		9.549	7.830
Vreemd vermogen		3.054	3.102
Loan to value	<85%	32,0%	39,6%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		6.776	5.072
Balans totaal (beleidswaarde)		10.575	8.828
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	64,1%	57,4%
Eigen vermogen (marktwaarde)		16.056	12.774
Balans totaal (marktwaarde)		19.855	16.530
Solvabiliteit (marktwaarde)		80,9%	77,3%

Financiële gezondheid en risico's

Ymere is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's van haar vastgoedposities (grond, onderhanden projecten en te verkopen woningen) goed in beeld. Ook is er voldoende financiële buffer om tegenvallers op te vangen. Onze financiële positie ontwikkelt zich positief doordat we het leningvolume in lijn met de wens van de toezichthouders versneld hebben afgelost en de bedrijfsvoering efficiënter maakten. De externe financieringsbehoefte voor borgbare investeringen en herfinancieringen wordt, zoals hiervoor vermeld, door het WSW gemaximeerd op een maximum borgingsplafond van € 3,5 miljard. Hierdoor worden we ook begrensd in onze investeringsruimte.

10.2 Resultaatontwikkeling 2021

Op basis van categoriale indeling

x € 1.000.000	2021	2020	Vershil
Opbrengst uit verhuur	596	587	8
Netto opbrengst verkoop bestaand bezit	51	32	19
Netto opbrengst projectontwikkeling	6	5	0
Overige opbrengsten	16	14	2
Bedrijfsopbrengsten	669	639	30
Bedrijfslasten	-414	-381	-33
Bedrijfsresultaat	255	258	-3
Financiële baten en lasten	-107	-115	7
Operationeel bedrijfsresultaat	148	144	4
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	11	-11
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63	-68	5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	3.210	788	2.422
Resultaat voor belastingen	3.296	875	2.420
Vennootschapsbelasting	-13	-22	9
Resultaat na belasting	3.282	853	2.429

Het resultaat over 2021 van € 3.282 miljoen bestaat met name uit waardestijging van het vastgoed (€ 3.210 miljoen). Deze waardestijging is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waardestijging draagt daarom niet bij aan extra investeringsvolume of andere tegemoetkoming voor maatschappelijke uitgaven.

Het operationele bedrijfsresultaat (€ 148 miljoen) is € 4 miljoen hoger dan 2020. De bedrijfsopbrengsten zijn € 30 miljoen hoger (zie separate onderbouwing), de bedrijfslasten € 33 miljoen hoger, hoofdzakelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bedrage van € 39,2 miljoen vanwege de leningruil met woningcorporatie Vestia. Het financiële resultaat is € 7 miljoen hoger door een dalende leningportefeuille.

De opbrengst uit verhuur is in 2021 € 8 miljoen hoger dan in 2020. De huurbevriezing per 1 juli 2021 heeft ervoor gezorgd dat de huren slechts voor het niet sociaal bezit zijn verhoogd. Hierbij betreft het voornamelijk verhoging van huren vanwege woningverbetering en harmonisatie bij nieuwe verhuringen. Ook hebben we nieuwe woningen in exploitatie genomen.

De belastingdruk is afgenomen als gevolg van een lager fiscaal resultaat en door de volkshuisvestelijke bijdrage van afgerond € 39,2 miljoen voor Vestia, waarvoor een actieve latentie is gevormd. De volkshuisvestelijke bijdrage is in de jaarrekening 2021 volledig als last verwerkt. Fiscaal is deze last in lijn met de getekende vaststellersovereenkomst met de Belastingdienst verdeeld over 2021 en 2022 (50% per jaar).

De verhuurderheffing is in 2021 lager dan voorgaand jaar. Het gaat om een bedrag van ruim € 83 miljoen (2020: afgerond € 86 miljoen). De maatregel van huurverlaging van de huren van de sociale woningvoorraad en Regeling Vermindering Verhuurder-

heffing hebben geleid tot deze afname van verhuurderheffing. Daartegenover staat de verhoging van de heffingsgrondslag, vanwege de gestegen WOZ-waarde, die ervoor zorgt dat de afname van de verhuurderheffing beperkt is gebleven.

Netto opbrengsten verkoop bestaand bezit

In 2021 zijn 384 woningen verkocht, bestaande uit 383 zelfstandige woningen en 1 onzelfstandige woning (2020: 443), 119 garages/parkeerplaatsen, 20 bedrijfs-onroerendgoedobjecten en 1 maatschappelijk onroerendgoedobject. Dit is conform ons beleid vertaald in het Financieel MeerjarenPlan (FMP). In 2021 is een bruto verkoopopbrengst gerealiseerd van in totaal € 142 miljoen (2020: € 146 miljoen), waarop een bedrag van bijna € 8 miljoen aan directe verkoopkosten in mindering is gebracht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het jaar 2021 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 3,2 miljard gegroeid naar een waarde van € 18,1 miljard. Dit betreft een waardegroei van afgerond 22%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per vierkante meter van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Wij hanteren een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Als gevolg van de verbetering van de markt-omstandigheden stijgt de gemiddelde leegwaarde van de woningen met afgerond 15%.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit indirecte rendement wordt bepaald door de waardemutatie in het jaar af te zetten tegen de gemiddelde waarde van het vastgoed in verhuurde staat. De ontwikkeling van het indirecte rendement is in lijn met de vergelijkbare indices bij commerciële verhuurders in onze regio. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Ymere neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming.

Netto opbrengsten projectontwikkeling

Het resultaat op projectontwikkeling betreft de omzet minus de kostprijs van deze omzet van nieuwbouwkooptoningen. De omzet wordt genomen naar rato van voortgang van de bouw en de verkopen binnen een project (bouwstand x verkoopstand). De ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen past niet bij onze Strategie 2016+, maar wij ronden de lopende projecten voortvloeiende uit aangegane verplichtingen uit het verleden nog wel af. We richten ons op huurwoningen in het sociale segment. Alleen als er een expliciete volkshuisvestelijke reden is en als het onpraktisch of niet mogelijk is om het aan een marktpartij over te laten, ontwikkelen we niet-DAEB-vastgoed. Per situatie bekijken we of en op welke wijze lopende activiteiten kunnen worden overgedragen of afgerond. In 2021 leverden we 32 nieuwbouwkooptoningen op (2020: 41). De opleveringen vloeien voort uit aangegane verplichtingen uit het verleden.

Financiële baten en lasten

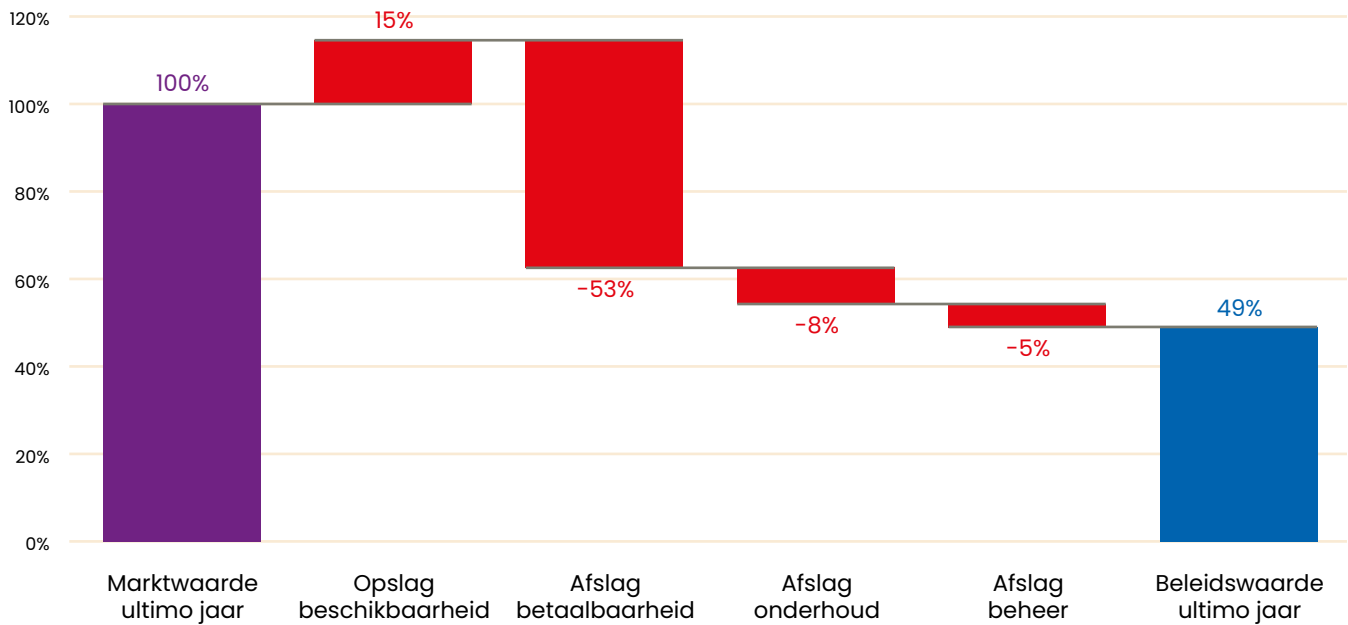
Het resultaat uit financiële baten en lasten is met € 7 miljoen verbeterd tot € 107 miljoen negatief. Dit wordt vooral veroorzaakt door het aflopen van derivatencontracten met hoge rente. De dalende leningportefeuille had nog nauwelijks effect in 2021.

10.3 Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

Uitgangspunt voor de verslaglegging is de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk ‘beklemd’ door maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde toont afgeleid van de marktwaarde een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. De beleidswaarde is bepaald conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaarde.

Van marktwaarde naar beleidswaarde



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)
We zorgen er voor dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Over de omvang van de sociale woningvoorraad maken we afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexploiteren gewaardeerd. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in

jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexploitatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het in de marktwaarde gehanteerde uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. Daarnaast vindt er in stap 1 ook een correctie plaats op de overdrachtskosten (9%) welke in de marktwaarde wordt ingerekend. Conform het handboek hoeven de overdrachtskosten niet ingerekend te worden in de beleidswaarde. Vorig jaar waren de overdrachtskosten in jaar 0 nog 3%, waardoor de verhoging naar 9% een groot effect heeft in de toename van de beleidswaarde in stap 1.

Stap 1 leidt door de rekenregels van het handboek in combinatie met een relatief lage disconteringsvoet tot een opslag van circa 2,7 miljard (15%). In werkelijkheid zijn de huren die wij vragen uiteraard veel lager dan de markthuur, deze correctie wordt in stap 2 gemaakt.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)
Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Deze valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. We hebben een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing toegepast. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Ymere biedt woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Dit in tegenstelling tot een geliberaliseerde woning die tegen markthuur wordt verhuurd. Voor een sociale huurwoning moet ook nog de verhuurderheffing worden betaald wat kan oplopen naar 2 à 3 maandhuren. De beleidswaarde ligt daarom door de lagere huur en bijkomende verhuurderheffing nog lager. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur, ligt de waarde 53% lager.

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)
Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, hebben we een onderhoudsbeleid dat gericht is op deze lange termijn. Onze eigen onderhoudsnorm ligt hoger dan de marktnorm die is gebaseerd op instandhouding voor de komende 15 jaar. De marktwaarde komt daardoor 8% lager te liggen. We hebben een relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en we houden woningen (veel) langer in exploitatie waardoor we met vooral onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen een minimale instandhouding.

Stap 4: beheer (beheerkosten)
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm, omdat we extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Houden we rekening met onze werkelijke beheerkosten, dan komt de marktwaarde 5% lager te liggen.

Effect beleidswaarde op eigen vermogen
De beleidswaarde ligt 22% hoger dan vorig jaar (€ 9,5 miljard t.o.v. 7,8 miljard). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de streefhuren, verlaging van het percentage van de verhuurderheffing en een aanpassing van marktwaardeparameters, zoals de disconteringsvoet. Het effect van wijziging in de disconteringsvoet werkt ook door in de eindwaarde, aangezien bij het bepalen van de contante waarde van eindwaarde de disconteringsvoet wordt gebruikt.

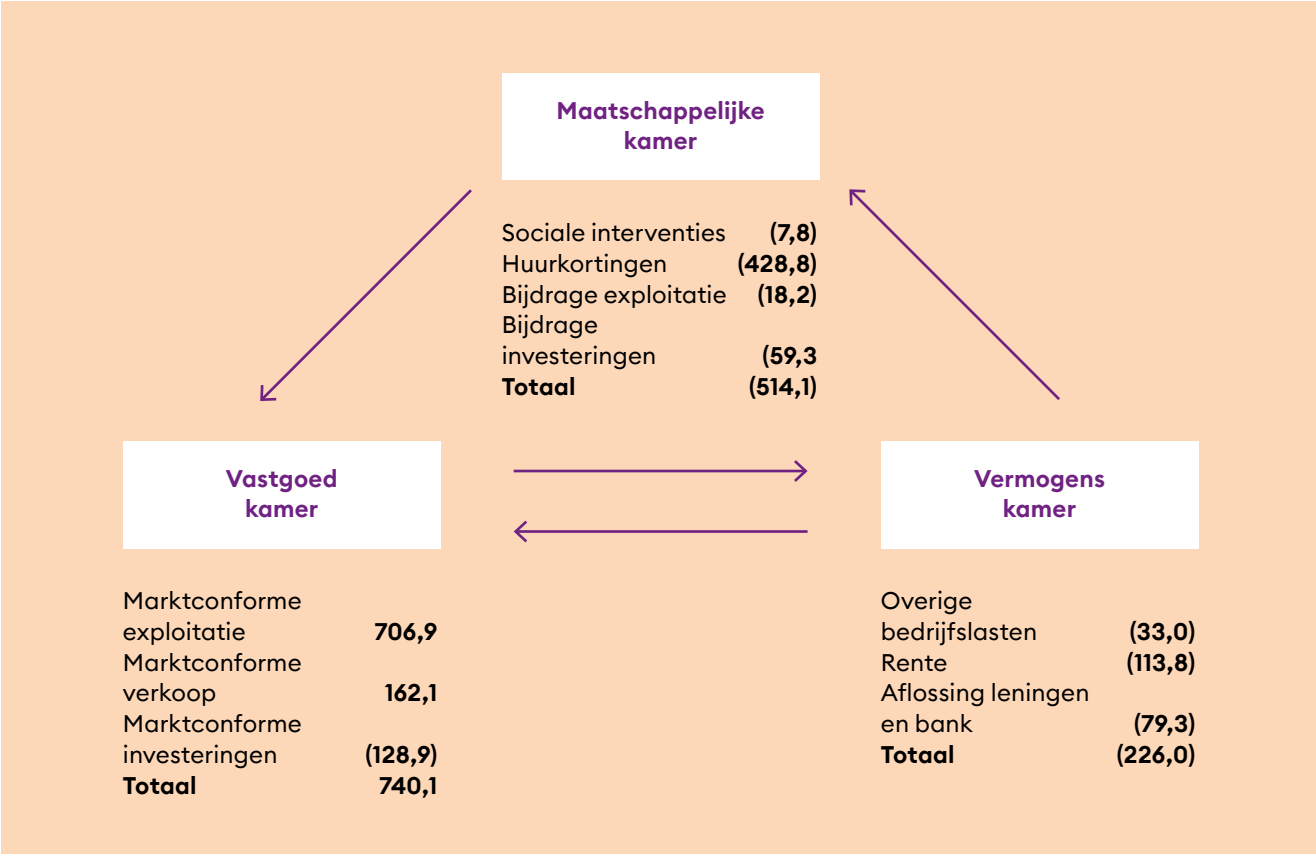
Op basis van de beleidswaarde maken we inzichtelijk welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 9,3 miljard. Dit impliceert dat 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De waardebepaling van het vastgoed terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde, is geen exacte wetenschap. Tegelijkertijd is het de grootste post waarover Ymere een inschatting moet maken. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van een hogere disconteringsvoet, een lagere streefhuur en een hogere beheer- en onderhoudsnorm getoetst. Hieruit blijkt dan met name een aanpassing van de disconteringsvoet een grote verandering in de beleidswaarde tot gevolg kan hebben.

10.4 Prestaties DrieKamerModel

Om onze missie te vervullen maken we voortdurend een afweging tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit). Aan de hand van het voor corporaties ontwikkelde DrieKamerModel maken we de verschillende geldstromen ten behoeve van deze drie ambities zichtbaar. Zo maken we inzichtelijk welke afweging we hebben gemaakt om onze maatschappelijke bijdrage van € 514 miljoen te realiseren.

Driekamermodel (x € 1.000.000)



Maatschappelijke kamer

Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de Maatschappelijke kamer. Deze kamer is verantwoordelijk voor de effectieve besteding van het budget dat we beschikbaar stellen via de Vermogenskamer. Dit maatschappelijke budget zetten we in voor leefbaarheid, voor het realiseren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep middels huurkortingen (t.o.v. de markthuur), een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de Vermogenskamer is in 2021 € 514 miljoen (2020: € 507 miljoen) beschikbaar gesteld aan de Maatschappelijke Kamer. Het grootste gedeelte van de maatschappelijke bijdrage komt doordat we woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs in plaats van de huurprijs die op de vrije markt voor de woning gevraagd kan worden. In totaal gaat het om een huurkorting van € 429 miljoen ten opzichte van de markthuur (2020: € 412 miljoen). We besteedden €7,8 miljoen aan leefbaarheid en sociale interventies (2020: € 9,2 miljoen). Daarnaast besteden we € 18 miljoen (2020: € 45 miljoen) meer aan onderhoud en beheer dan een marktpartij en hebben we € 59 miljoen als bijdrage gegeven aan onrendabele investeringen (2020: € 40 miljoen).

Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de Vastgoedkamer. In de Vastgoedkamer streven we naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement maar in plaats daarvan voor het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven.

Het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer bedraagt in 2021 € 707 miljoen (2020: € 681 miljoen). De marktconforme investeringen in de Vastgoedkamer bedragen € 129 miljoen (2020: € 165 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 162 miljoen (2020: € 154 miljoen).

Vermogenskamer

Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding moet gezond zijn, zodat we financiële risico's kunnen opvangen.

De Vermogenskamer 'ontvangt dividend' van de Vastgoedkamer. Dit zetten we in voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het 'ontvangen dividend' van de Vastgoedkamer bedraagt (som van de marktconforme exploitatie en verkoop) in 2021 € 869 miljoen (2020: € 835 miljoen). Het 'ontvangen dividend' is hoger omdat zowel de verkoopopbrengsten als de marktconforme exploitatie zijn gestegen in vergelijking met vorig jaar. In de Vermogenskamer neemt het lening volume af met € 48 miljoen. De liquide middelen stijgen met € 31 miljoen. Hiermee komt het saldo aflossingen, leningen en bank uit op € 79 miljoen (2020: € 36 miljoen), betaling van de rentelasten (€ 114 miljoen versus € 123 miljoen in 2020) en overige bedrijfslasten die hoger zijn door de eenmalige volkshuisvestelijke bedrage inzake de lening ruil met woningcorporatie Vestia (€ 32 miljoen versus € 4 miljoen in 2020). De marktconforme investeringen komen uit op € 129 miljoen (2020: € 165 miljoen), en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer resulteert € 514 miljoen (2020: € 507 miljoen).

De treasury activiteiten van Ymere beogen zowel de lange- als de korte-termijn-financiering concernbreed te borgen, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten.

De activiteiten omvatten cashmanagement, financieringsbeleid en (rente) risico-management. Ymere heeft in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en in het treasurystatuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Daarnaast beschikt Ymere over een financieringsstrategie, een treasurybeleidsplan, een treasuryjaarplan en een treasury manual. Een uitgebreide toelichting op de leningen en derivaten is opgenomen in de jaarrekening.

Leningen

In 2021 is het volume van de WSW-geborgde leningenportefeuille gedaald naar € 3.271 miljoen (2020: € 3.366 miljoen), waarvan € 2.868 miljoen is opgenomen. In het totaal WSW-geborgd volume is tevens een volledig ongetrokken faciliteit van € 82 miljoen meegeteld. Deze faciliteit staat ook wel bekend als de obligolening en hierop kan alleen worden getrokken als het WSW hiertoe een verzoek heeft gedaan. Voorts is nog € 320 miljoen ruimte in bestaande leningen gealloceerd als liquiditeits-buffer. Bovenop dit laatste bedrag is ook nog € 110 miljoen liquiditeiten onderdeel van de buffer, die daarmee einde jaar in totaal € 430 miljoen bedraagt.

De daling van de leningenportefeuille in 2021 is het gevolg van het feit dat 100%-dochter Yvastgoed bv na het aantrekken van € 150 miljoen aan ongeborgde leningen is overgegaan tot volledige aflossing van een uit 2017 stammende intercompany-lening van Stichting Ymere. Hierdoor was de behoefte aan geborgde financiering kleiner. In 2021 is € 273 miljoen aan leningen afgelost en € 225 miljoen aan leningen opgenomen.

Borgingsstelsel

Het WSW heeft in 2021 haar Strategische Programma afgerond. Het programma moet zorgen voor een toekomstbestendig borgstelsel, een betere bescherming van het borgstelsel tegen claims van buiten de sector en meer inspraak voor deelnemers. Ymere heeft ten behoeve van het borgingsstelsel een obligolening aangetrokken. Deze faciliteit biedt het WSW de mogelijkheid, indien zij dit nodig acht, om maximaal € 82 miljoen aan middelen aan te trekken op naam van Ymere. Daarnaast heeft Ymere gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een nieuwe, beperktere volmacht ten gunste van het WSW af te geven van € 8,4 miljard. De volmacht houdt in dat het WSW de mogelijkheid heeft om voor een maximum bedrag van € 8,4 mln hypotheek te vestigen op DAEB-vastgoed van Ymere.

Ymere heeft met vrijwel alle andere corporaties in Nederland meegewerkt aan een structurele verlaging van de rentekosten van Vestia. Hiermee werd een beroep van Vestia op het Borgingsstelsel vermeden. Ymere heeft daarvoor een lening van € 25,2 miljoen met een lage rente geruild tegen een lening van Vestia met een rente van 4,86%.

Beleggingen (deposito)

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. Sinds 1995 heeft Ymere één deposito in portefeuille dat binnen de richtlijnen van de Aw classificeert als belegging. Het deposito is € 18,2 miljoen groot, heeft een looptijd tot 2025 en heeft een rente van 8,2%.

Derivaten

Om het renterisico van herfinancieringen en nieuwe investeringen te reduceren, heeft Ymere tot in 2011 rentederivaten afgesloten. Ymere heeft uitsluitend interest rate swaps (IRS's) in haar portefeuille. Per ultimo 2021 bestaat de portefeuille uit 55

(2020: 61) lopende contracten, afgesloten bij vijf verschillende banken. Het totaal nominaal bedrag van de door Ymere afgesloten interest rate swaps (payer) ultimo 2021 bedraagt € 1.350 miljoen (2020: € 1.501 miljoen). De nominaal gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,96%.

De derivatenportefeuille heeft per 31 december 2021 een indicatieve negatieve marktwaarde van € 491 miljoen negatief (2020: negatief € 724 miljoen). Ymere voldoet per eind 2021, net zoals vorig jaar, aan de vereisten van de stresstest van de Aw. Als onderliggende overeenkomst heeft Ymere met de banken ISDA-agreements afgesloten. Ymere is geen credit support annexes overeengekomen en heeft geen contracten met mogelijkheden tot margin calls.

Breakclausules

Vanwege het rentemanagement heeft Ymere interest rate swaps in portefeuille. Ymere heeft in een aantal van deze derivaten zogenoemde breakclausules afgesloten die optreden tussen 2022 en 2025. Ymere heeft in 2021 twee interest rate swaps (IRS) met breakclausules laten doorzakken in vastrentende leningen. Per 31 december 2021 heeft Ymere nog 13 derivatencontracten (zie tabel hieronder) waarin break-clausules zijn afgesproken met een mandatory early termination break.

Het nominale bedrag (*notional*) van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2021 € 360 miljoen (2020: € 410 miljoen). De marktwaarde per breakdatum op basis van de rentecurve van 31 december 2021 bedraagt € 281 miljoen negatief.

Breakclausules (per 31 december 2021)

jaar	nominaal bedrag	aantal irs	marktwaarde
2021	0	0	0
2022	160	5	-146
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	200	8	-135
Totaal	360	13	-281

(waardes= per breakdatum) (bedragen * € 1 mln)

Liquiditeitsbuffer

De buffer is opgebouwd om te kunnen voldoen aan de liquiditeitsconsequenties van derivaten met een breakclausule rekening houdend met een 2% rentedaling, conform externe regelgeving.

De hoogte van de benodigde liquiditeitsbuffer wordt vooral bepaald door de marktwaarde op de contractuele breakdatum. De werkelijke marktwaarde op breakdatum is bepalend voor de omvang van de benodigde liquiditeiten. Per eind 2021 is de liquiditeitsbuffer € 430 miljoen groot. Deze liquiditeitsbuffer is voldoende hoog en kent twee componenten: het niet-opgenomen gedeelte van variabele hoofdsomleningen (€ 320 miljoen) en geoormerkte liquide middelen (€ 110 miljoen).

Het uitoefenen van breakclausules leidt in principe tot een uitbetaling van de marktwaarde. In 2021 heeft Ymere een aantal interest rate swaps met een mandatory break laten doorzakken in vastrentende leningen. Hiermee is het liquiditeitsrisico voor Ymere verminderd.

10.6

Verbindingen en dochterbedrijven

Ymere is voornemens om begin 2022 een aantal derivaten met een breakclausule vervoegd te laten doorzakken in vastrentende leningen, alsmede de breakdata van een aantal derivaten met een breakclausule in 2025 te spreiden in de tijd. Door deze transacties zal Ymere de liquiditeitsbuffer materieel kunnen verlagen.

Om de risico’s in ontwikkelingsprojecten te verkleinen heeft Ymere in het verleden een holdingstructuur opgericht. In 2017 kwam hier Yvastgoed bij. In Yvastgoed is een klein deel van ons bezit ondergebracht. Het gaat om woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen die niet aansluiten bij ons werk op basis van onze Ymere Strategie 2016+. Besluitvorming inzake oprichting, beheer of verbreken van verbindingen vindt plaats conform het beleid dat is vastgelegd in het in 2017 door de raad van commissarissen goedgekeurde verbindingenstatuut.

Financieringen van de onderliggende vennootschappen worden verstrekt in rekening-courant. Financieringen van samenwerkingsverbanden, voor zover er geen externe leningen zijn aangetrokken, worden gefinancierd door leningen en eigen vermogen.

Een overzicht met alle verbindingen is opgenomen in de bijlage bij de jaarstukken. Onze verbindingen met enige omvang worden weergegeven in het onderstaande overzicht:

Overzicht verbindingen met enige omvang

	Totaal		Aandeel Stichting Ymere		Activiteitengebied	
	Balans-totaal	Leningen van derden	%	Balans-totaal		Leningen van derden
GEM Spiegelhout CV	24,0	0,0	25,00%	6,0	0,0	Almere
VOF Nobelhorst	1,9	0,0	50,00%	0,8	0,0	Almere
Ontwikkelingsmij 023 CV	7,4	0,0	25,00%	1,9	0,0	Haarlem
Vof Graanhuis	2,7	0,0	50,00%	1,4	0,0	Beinsdorp
Beinsdorp CV	3,4	0,0	33,33%	1,1	0,0	Beinsdorp
VOF Tudorpark	7,4	0,0	50,00%	3,7	0,0	Hoofddorp
Totaal	46,8	0,0		14,9	0,0	

Ymere heeft deze samenwerkingsverbanden met derden gevormd om onroerend goed te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Voor de activiteiten van de verbindingen geldt dat ze zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Voor projecten waarbij nog sprake is van de bouw van koopwoningen, geldt dat deze doorgaans niet eerder in aanbouw worden genomen dan wanneer 70% is verkocht. De samenwerkingsverbanden worden gefinancierd door Ymere Holding B.V. en haar dochters.

Behalve in de deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, neemt Ymere deel in deelnemingen waarin het belang van zeer beperkte financiële betekenis is. Deze worden in het onderstaande overzicht weergegeven:

Overzicht van deelnemingen Ymere met zeer beperkt financieel belang

	2021	2021	2020	2020	Activiteit
	x € 1 mln	%	x € 1 mln	%	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,6%	0,3	0,6%	Vastgoedexploitatie
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	0,0	41,1%	0,0	41,1%	Exploitatie woonwagenstandplaatsen
Woningnet NV	0,7	17,9%	0,7	17,9%	Woonruimteverdeelsysteem
NV Zeedijk	0,2	2,8%	0,2	2,8%	Vastgoedexploitatie
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
Totaal	1,3		1,3		

10.7

Vooruitblik 2022 en verder

Meer ruimte voor aanpak wooncrisis

In onze regio is er sprake van een grote disbalans tussen opgaven en middelen. De enorme vraag naar betaalbare woningen en het relatief oude bezit maken dat de opgaven in deze regio groter zijn dan gemiddeld. Tegelijkertijd raakt de verhuurderheffing onze regio buitenproportioneel hard omdat de grondslag hiervoor de WOZ-waarde is, die door de wooncrisis in de regio hoog is en nog steeds sterk stijgt. Deze situatie geldt ook voor Ymere.

Het goede nieuws is dat de politiek heeft ingezien dat er wat met de verhuurderheffing moet gebeuren om de wooncrisis aan te pakken. Het Kabinet heeft voor 2022 besloten om de verhuurderheffing sectorbreed met € 500 miljoen te verlagen in ruil voor prestatieafspraken ten aanzien van o.a. investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de woningvoorraad. De middelen die we hier mee vrijspelen investeren we onder andere in het versneld aanpakken van woningen met een laag energielabel (label E, F en G), het verduurzamen van de woningvoorraad en extra onderhoud om de conditiescores op peil te houden. Daarnaast heeft het nieuwe kabinet aangekondigd de verhuurderheffing vanaf 2023 volledig af te schaffen. Hierbij komt het kabinet ook nog met eisen ten aanzien van de besteding van de middelen. Medio 2022 verwachten we onze nieuwe strategie af te ronden waarmee we richting geven aan deze beschikbare investeringsruimte voor de lange termijn.

Ymere stuurt op passend en betaalbaar wonen

De komende jaren blijven we ons inzetten voor betaalbare woningen passend bij het inkomen van onze huidige en toekomstige huurders. Waar we voorheen woonlastenakkoorden met gemeenten sloten, is dat beleid feitelijk geïnstitutionaliseerd door de Wet Eenmalige Huurverlaging. Bij mutatie bieden we bewoners met een laag inkomen een passende huur. En we hanteren een restrictief huurverhogingsbeleid door niet de wettelijk maximaal toegestane huurverhogingsruimte te benutten.

Ymere investeert in het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

We investeren de komende vijf jaar gemiddeld € 145 miljoen per jaar in de verbetering van ons bestaand bezit en duurzaamheid. In de planperiode worden ruim 4.000 woningen verbeterd door middel van renovatie en projectmatige woningverbetering. Investerings in duurzaamheid worden overwegend in combinatie met woningverbetering of renovatie uitgevoerd.

Tegelijkertijd zien we dat we dat er additioneel budget nodig is voor regulier onderhoud om de bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil te houden. In de komende vijf jaar hebben we daarom voor circa € 60 miljoen extra onderhoudsuitgaven ingerekend en circa € 70 miljoen extra voor renovatieprojecten. Daarmee zien we de conditiescore (CVO) van ons bezit de komende jaren gestaag toenemen.

Ymere maakt werk van beschikbaarheid in ons kerngebied

We zetten ons hard in om nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. In de komende vijfjaarsperiode investeren we ruim € 140 miljoen per jaar waarmee we circa 3.400 nieuwbouwwoningen (waarvan 750 flexwoningen) toevoegen aan onze woningportefeuille. Aangezien we meer nieuwbouwwoningen toevoegen dan dat we woningen verkopen of slopen neemt onze sociale woningvoorraad binnen ons kerngebied de komende jaren toe met circa 1.700 woningen (inclusief flexwoningen). Tegelijkertijd zijn we wel afhankelijk van gemeenten voor het beschikbaar stellen van betaalbare grondposities en bouwcapaciteit bij co-makers.

Ymere investeert de komende jaren ruim € 200 miljoen extra

We hebben een plan gemaakt dat past binnen de financiële ruimte die we hebben en dat de financiële continuïteit van Ymere waarborgt. We hebben extra middelen vrijgespeeld door het aantrekken van € 150 miljoen commerciële financiering in Yvastgoed, waarmee we de interne lening met de TI hebben kunnen aflossen, en door de verkoop van onze vastgoedportefeuille in de gemeente Gooise Meren. De liquide middelen die we hiermee weten vrij te spelen investeren we de komende jaren in het realiseren van onze nieuwbouwambities en het verbeteren van onze bestaande woningen. Dit stelt ons in staat de komende jaren ruimt € 200 miljoen extra te investeren in nieuwbouw en verbetering van het bestaande bezit.

Alert blijven op veranderingen in marktomstandigheden

De mate waarin we onze doelen kunnen verwezenlijken zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten, beschikbare bouwcapaciteit en ruimte op de arbeidsmarkt. We blijven daarom alert op macro-economische of politieke veranderingen die ons financieel evenwicht kunnen veranderen.

Landelijk zijn de prijzen van woningen verder gestegen. We verwachten dat door de grote druk op de woningmarkt de prijzen van woningen in het werkgebied van Ymere niet zullen dalen. De positieve kant is dat we hierdoor minder woningen hoeven te verkopen om de benodigde inkomsten uit verkoop te halen. Daarnaast zien we ook een stijging van de loonkosten en bouwkosten en een stijgende prijsinflatie (waaronder snel stijgende energiekosten). Onze kosten stijgen in verhouding sneller dan onze huuropbrengsten waardoor het een opgave is om met minder middelen uiteindelijk wel dezelfde resultaten te behalen. Dit vraagt om meer innovatie in de woningbouw en betaalbaarder bouwen en aandacht voor efficiënte bedrijfsprocessen en digitalisering. Tegelijkertijd moeten we de groei van onze apparaatskosten beperkt houden, maar ook oog hebben voor het behoud van goede medewerkers. En als werkgever aantrekkelijk blijven in deze krappe en turbulente arbeidsmarkt.

Ontwikkeling personele bezetting

Met het oog op voorgenoemde ontwikkelingen, de investeringen in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming, verwachten wij een uitbreiding van de personele bezetting in 2022. Met name is sprake van krapte in de arbeidsmarkt voor technisch personeel, waardoor het invullen van deze vacatures extra uitdagend is.

Ontwikkeling financiële kengetallen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van onze geprognosticeerde geconsolideerde kengetallen per jaar in de komende periode. Hierin is de extra investeringsruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurderheffing nog niet meegenomen.

Geprognosticeerde Financiële kengetallen Ymere (per jaar)

		2022	2023	2024	2025	2026
ICR geconsolideerd	Min. 1,4	1,72	2,02	2,14	2,36	2,41
ICR DAEB	Min. 1,4	1,53	1,82	1,92	2,09	2,05
Loan-to-value beleidswaarde (geconsolideerd)	Max. 85%	37%	38%	38%	38%	38%
Solvabiliteit beleidswaarde (geconsolideerd)	Min. 15%	59%	58%	58%	57%	57%
Dekkingsratio marktwaarde (geconsolideerd)	Max. 70%	28%	28%	27%	25%	24%

De ICR loopt op omdat de rentelasten de komende jaren sterk dalen. Dit komt enerzijds door het maximaal borgingsplafond waardoor we beperkt zijn in het aangaan van nieuwe leningen en daardoor ook de rentelasten niet toenemen. Anderzijds komt dit omdat de rentestand relatief laag is en ook lager dan in het vorige FMP werd verwacht. Bij het herfinancieren van leningen nemen de rentelasten daardoor af. In 2022 is het negatieve effect van de vennootschapsbelasting zichtbaar op onze ICR. In 2023 stijgt de ICR omdat de rente-uitgaven lager liggen door (her)financiering tegen een lagere rente.

We hebben drie financieringsbronnen: operationele kasstroom (huur minus kosten), verkopen en nieuwe leningen. Dit zijn communicerende vaten. Minder verkopen betekent bijvoorbeeld meer lenen, wat gelet op de begrenzing van het leenplafond niet of nauwelijks mogelijk is. Een lagere huurverhoging of meer uitgaven aan onderhoud of leefbaarheid betekent dat we zelf minder uit ons operationeel resultaat kunnen financieren en we daarom meer moeten lenen (wat dus nauwelijks kan) of minder kunnen investeren. Het totale leningenvolume van bijna € 3,4 miljard (inclusief liquiditeitsbuffer en obligolening) in 2025 is in lijn met het FMP van vorig jaar. Dit biedt een veiligheidsmarge om eventueel toekomstige risico's op te vangen en te kunnen inspelen op nieuwe kansen op de woningmarkt. Door het borgingsplafond van € 3,5 miljard is het niet mogelijk meer geborgd te lenen.

In het geborgde leningenvolume houden we rekening met een liquiditeitsbuffer die bestaat uit een variabele hoofdsomlening bij het WSW. Deze hoofdsom is niet opgenomen, maar kan worden opgenomen om de afkoopsom van de breaks op breakmoment te kunnen financieren. Na 2025 zijn geen breakclausules in de derivatencontracten en is het aanhouden van een liquiditeitsbuffer niet meer van toepassing. Tevens houden we als gevolg van een herijking van het strategisch programma van het WSW rekening met een obligolening van € 80 miljoen. Om het borgstelsel robuust en toekomstbestendig te houden is de obligo-inning in 2021 gewijzigd in een jaarlijkse obligoheffing en een verplicht aan te houden obligolening (variabele hoofdsomlening). Deze lening gaat echter ten koste van de investeringscapaciteit aangezien het leningplafond van € 3,5 miljard ongewijzigd blijft. Het strategisch programma is in 2021 geïmplementeerd.

Deel IV

Verslag raad van commissarissen



Verslag raad van commissarissen

Inleiding

De raad van commissarissen van Ymere kijkt terug op een jaar vol grote veranderingen. Allereerst nam de organisatie in 2021 afscheid van Karin Laglas. Als voorzitter van de statutaire directie heeft zij Ymere sinds haar aantreden in 2014 kundig en stabiel geleid. Haar bestuurstermijn werd gekenmerkt door de nasleep van de economische crisis, de daarmee samenhangende bezuinigingen en de inperkingen van het speelveld van woningcorporaties. Karin gaf uitvoering aan Strategie 2016+ van Ymere en heeft er zo voor gezorgd dat Ymere sterk uit de crisis tevoorschijn is gekomen. Anno 2022 staat er een zelfbewuste en wendbare organisatie, die onder leiding van de statutaire directie, met als nieuwe voorzitter Erik Gerritsen, de toekomst stevig tegemoet kan.

De coronapandemie plaatste Ymere ook weer voor grote uitdagingen. De veerkracht van de medewerkers werd ook in dit tweede coronajaar stevig op de proef gesteld, vooral tijdens de lockdowns. De raad heeft met bewondering gezien hoe groot de veerkracht van de medewerkers van Ymere is. Ons respect daarvoor is groot. Sommige medewerkers hebben zelfs nog nooit een normale werkdag bij Ymere meegemaakt. De raad realiseert zich dat deze omstandigheden veel van alle medewerkers vergen.

Ymere bouwde meer woningen, investeerde stevig in onderhoud, en werkte gelijktijdig aan verbetering en verduurzaming van het woningbezit. Het tempo is en wordt opgevoerd. Verduurzaming krijgt een extra impuls, het woningsolatieprogramma wordt versneld, net als (de voorbereidingen op) aardgasvrij wonen. Ymere neemt daarvoor actief deel aan de Amsterdamse Warmtemotor.

De raad van commissarissen constateert dat Ymere net als veel andere organisaties moeite heeft om voldoende vakkundig personeel aan te trekken. De arbeidsmarkt vertoont steeds meer knelpunten. Om te kunnen doen wat Ymere moet doen, zal de organisatie een aantrekkelijke werkgever moeten zijn. Dat lukt beter als er goed nieuws te melden is, en dat is er. We noemen hier als voorbeeld de voorspoedige aanpak van de loden waterleidingen, een operatie die beter en sneller verliep dan gedacht. In 2021 is deze moeilijke en belangrijke klus zo goed als helemaal geklaard; de laatste loodjes volgen in de eerste helft van 2022.

Ymere doet belangrijk en maatschappelijk zeer zinvol werk: zorgen voor een goed thuis voor mensen met een bescheiden inkomen. Tijdens werkbezoeken en gesprekken merken de leden van de raad dat Ymere-medewerkers zich zeer verbonden voelen aan deze taak.

En die taak is misschien wel belangrijker dan ooit. Waar staat Ymere de komende jaren voor? Er moet meer worden gebouwd, klimaatverandering vraagt om snellere verduurzaming. Maar hoe moet dat? Kan flexwonen een oplossing zijn? Om die vragen goed te adresseren werkt de directieraad aan een actualisatie van de strategie. Daarbij wordt de raad van commissarissen nauw betrokken, net als medewerkers, ondernemingsraad, huurdersverenigingen en relevante belanghouders. Medio 2022 ligt die nieuwe strategie op tafel.

11. Besturen en toezichthouden

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

De raad van commissarissen en de statutaire directie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de governance van Ymere. Daartoe heeft de raad samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie wordt jaarlijks bij de zelf-evaluatie van de raad van commissarissen tegen het licht gehouden. Op verzoek van de raad van commissarissen heeft het nieuwste lid van de raad, Rishi Santokhi, gereflecteerd op het document bij de zelfevaluatie van 9 december. Tijdens de bespreking is afgesproken dat het document de visie op toezicht en besturen in 2022 op enkele punten zal worden aangepast.

In 2021 heeft de Aw een governance inspectie bij Ymere afgenomen. Op basis van risicoanalyse geselecteerde onderwerpen die bij Ymere spelen, is in deze governance-inspectie onderzocht hoe het bestuur en de raad in deze dilemma's (de strategievorming, de investeringsagenda voor nieuwbouw, onderhoud, verbetering en verduurzaming en de beklemming als gevolg van het gemaximeerde geborgde leningsniveau) staan en of de governance van Ymere daarmee voldoende waarborgen biedt voor een goed functionerende corporatie in haar maatschappelijke omgeving.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde inspectie concludeert de Aw dat Ymere niet alleen aan de opzet van de criteria voor good governance voldoet, maar dat ook de werking van de governance bij Ymere als positief wordt beoordeeld.

De relevante stukken met betrekking de governance van Ymere staan op www.ymere.nl.

Taken en bevoegdheden

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de statutaire directie, en op de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad is werkgever van de statutaire directie en staat deze (gevraagd en ongevraagd) met raad terzijde. Vanuit de optiek van de raad is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen, met respect voor ieders rollen. Vanuit deze rol besteedt de raad aandacht aan de cultuurwaarden waarmee aan de missie van Ymere wordt gewerkt: resultaatgericht, verantwoordelijk, samen, realistisch, betrokken en wendbaar.

De raad van commissarissen benoemt de accountant, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken, en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere iedere vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt als intern toezichthouder op basis van de bevoegdheden die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de raad van commissarissen en van de commissies van de raad wordt de werkwijze van de raad nader beschreven. Ook deze reglementen zijn te vinden op www.ymere.nl. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

11.1

Governancecode woningcorporaties 2020

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop het bestuur en de raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. Ymere voldoet aan deze code en past deze in zijn geheel toe.

De raad heeft in 2021 besloten om de taken van de remuneratiecommissie uit te breiden met governancetaken. De naam van de commissie wordt in dat kader gewijzigd in *governance en selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie*.

Met het opnemen van governancetaken laat de raad van commissarissen zien hoe belangrijk hij de governancetaken vindt. Het reglement van de commissies van de raad van commissarissen is naar aanleiding van deze wijziging aangepast.

12. Raad van commissarissen in toezichthoudende rol

Op basis van de visie op toezicht en besturen vervult de raad zijn rol op diverse terreinen. Op een aantal van deze terreinen gaan de onderstaande paragrafen nader in.

12.1 Toezicht op de strategie

Tot de taken van de raad van commissarissen behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Ymere, Strategie 2016+. Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze vertaald in strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaal-rapportages die in de raad ter bespreking komen.

Het aantreden van de nieuwe voorzitter van de statutaire directie op 1 juni was een goed moment om te beginnen met het formuleren van een nieuwe ondernemingsstrategie. Daarmee krijgt de langetermijnopgave van Ymere opnieuw richting en doel.

De raad van commissarissen wordt samen met de medewerkers van Ymere, de ondernemingsraad en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere nauw betrokken bij de ontwikkeling van de herziene strategie. Een teambuildingssessie samen met de statutaire directie in september 2021 vormde de kick-off. Daarbij reflecteerde de raad op opties voor de nieuwe koers van Ymere, de onderliggende dilemma's en de gevolgen van de te maken keuzes.

In het vervolg op deze sessie zijn op 28 oktober en 9 december – onder leiding van de manager Strategie en Beleid – twee strategiesessies georganiseerd. Daarbij waren de leden van de raad en alle leden van de directieraad aanwezig. De verzamelde input wordt gebruikt bij de verdere ontwikkeling van de strategie. Afgesproken is dat het strategieonderwerp tijdens iedere raadsvergadering in 2022 op de agenda komt, tot het moment dat het strategiedocument definitief wordt vastgesteld.

De jaarlijkse Strategiebrieven voor het daaropvolgende kalenderjaar worden in een vergadering van de raad besproken. Deze Strategiebrieven bepalen de prioriteiten van Ymere voor het komende jaar. De concretisering in doelen (KPI's) en acties wordt – in samenhang met de begroting en de prestatieafspraken – verwerkt in het Jaarplan op hoofdlijnen.

12.2

Toezicht op prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van Ymere om prestatieafspraken te maken in de gemeenten waarin de corporatie (substantieel) bezit heeft. Ymere streeft naar zoveel mogelijk meerjarige afspraken. Dat geeft voor langere tijd helderheid en leidt tot meer efficiency.

In de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Gooise Meren, Weesp en Almere waren er al meerjarige afspraken gemaakt. In Gooise Meren zijn de prestatieafspraken 2020-2024 op verzoek van de gemeente geactualiseerd. Ymere heeft deze geactualiseerde afspraken ondertekend en afgesproken dat de nieuwe eigenaar van ons bezit in Gooise Meren onze afspraken overneemt. De raad van commissarissen heeft in december zijn goedkeuring gegeven aan de geactualiseerde afspraken.

Met de gemeente Haarlem zijn de prestatieafspraken voor de periode 2022 tot met 2025 nog niet ondertekend. De verwachting is dat dit in het voorjaar van 2022 gebeurt, waarna de afspraken ter goedkeuring naar de raad van commissarissen worden gestuurd.

Met de gemeente Heerhugowaard, waar Ymere beperkt sociaal bezit heeft, is al langer geleden overeengekomen dat er geen prestatieafspraken worden gemaakt.

12.3

Toezicht op beheersing van financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ontvangt ieder jaar de begroting voor het volgende jaar en het financieel meerjarenplan (FMP) voor de komende vijf jaar ter goedkeuring. Dit FMP is de financiële vertaling van de strategie en vormt elk jaar de basis voor de prognose aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In het afgelopen jaar heeft het FMP in de vergaderingen van de raad vanaf juni op de agenda gestaan. Zodoende kon de raad van commissarissen er input aan geven en was er voldoende tijd voor de organisatie om het FMP – voor zover nodig – hierop aan te passen. In de vergadering van 9 december 2021 is het FMP voor 2022-2026 goedgekeurd, inclusief de begroting voor 2022. Het Jaarplan op hoofdlijnen is ter informatie meegestuurd.

Op basis van de tertiaalrapportage is na ieder tertiaal in de vergaderingen van de raad van commissarissen (en daarvoor in de auditcommissie) uitgebreid gesproken over de financiële situatie van Ymere en de operationele prestaties. Hierdoor krijgt de raad goed inzicht in de stand van zaken en in de ontwikkelingen waarmee Ymere wordt geconfronteerd. Ook spreekt de raad aan de hand van deze rapportages over de operationele maatschappelijke prestaties van Ymere.

De auditcommissie en de voorzitter van de raad van commissarissen worden daarnaast maandelijks geïnformeerd over de ontwikkeling van de belangrijkste (financiële en operationele) cijfers en de sturing hierop.

Jaarrekening en jaarverslag 2021

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening, het concept-jaarverslag 2021 en het accountantsverslag besproken met de statutaire directie en de accountant.

Los daarvan heeft de auditcommissie op 10 maart 2022, in afwezigheid van de statutaire directie, met de accountant gesproken.

De jaarstukken zijn in de vergadering van de raad van commissarissen van 31 maart 2022 vastgesteld.

Meerjareninvestering/planning besluiten (vastgoed)projecten

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

De raad van commissarissen krijgt inzicht in programmabesluiten van projecten die naar verwachting in het daaropvolgende jaar ter goedkeuring zullen worden voorgelegd. Alle projecten tussen € 3 en € 7,5 miljoen worden vooraf goedgekeurd door de raad van commissarissen. Achteraf ontvangt de raad hiervan een rapportage. Indien noodzakelijk geeft de raad zijn goedkeuring opnieuw. Projecten van meer dan € 7,5 miljoen worden individueel aan de raad voorgelegd. De projecten worden vooraf door de commissie vastgoed besproken en voorzien van een advies aan de raad.

12.4 Toezicht op risicobeheersing

De raad beoordeelt en bespreekt de risico's die door Ymere, het WSW, de Aw en de accountant zijn benoemd, en voert jaarlijks een risico-identificatie uit. Het risico-profiel van Ymere wordt op basis van het Risk en Control Framework (RCF) besproken. Dit profiel is in de auditcommissie uitgebreid besproken en vervolgens door de raad goedgekeurd. De raad bespreekt dit onderwerp ook in een apart overleg met de internal auditor. Over de trend en de beheersing van de toprisico's wordt gedurende het jaar gerapporteerd in de tertiaalrapportage.

In de managementletter 2021 van BDO meldt de accountant over de risicobeheersing dat:

- De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, overall van goed niveau zijn.
- Ten aanzien van de interne beheersing er géén significante tekortkomingen zijn geconstateerd. Wel wordt er ruimte voor verdere aanscherping van de interne beheersing gezien.
- Het integrale risicomanagement een goede mate van volwassenheid kent en aansluit op (extern) actuele thema's.
- Het Three Lines Model goed is ingebed binnen Ymere.

De raad van commissarissen ziet een bijzonder goede managementletter die hij zo niet vaak onder ogen ziet. Dit is absoluut een compliment waard voor de directie.

12.5

Toezicht op treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasury-beleidsplan geven de structuur en uitgangspunten aan waarbinnen de treasury-activiteiten van Ymere plaatsvinden.

In de auditcommissie worden ook het treasuryjaarplan en de rapportages besproken, zodat er overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten is. Tevens adviseert de auditcommissie de raad van commissarissen over de doorzaktransacties die de raad moet goedkeuren.

Nieuw borgingsstelsel

Het Strategisch Programma van WSW heeft gevolgen gehad voor Ymere. Om WSW-geborgde leningen te kunnen blijven aantrekken, moesten er addenda overeengekomen worden op bestaande leningsovereenkomsten en moest er een variabele hoofdsomlening aangetrokken worden voor de obligolening. Dit onderwerp is samen met het verstrekken van een nieuwe (minder verstrekkende) volmacht verstrekt aan het WSW na eerdere goedkeuring van de rvc, behandeld in de raad.

Vestia

In 2021 is er bij de woningcorporaties en dus ook binnen de raad van commissarissen van Ymere veel aandacht uitgegaan naar de uitvoering van de leningruil Vestia, met als insteek om de uitvoering van de ruil uit te voeren. De raad is blij dat het dankzij de inspanning van velen gelukt is binnen de corporatiesector een oplossing te vinden voor de financiële problematiek van Vestia.

Financieringsstrategie

De directie actualiseert eens in de drie jaar haar governancestukken. In 2021 was er vanuit dit oogpunt aandacht voor de financieringsstrategie die is geactualiseerd. De financieringsstrategie is onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en legt specifiek een relatie tussen de financiering en de (vastgoed)strategie. De raad heeft deze in de vergadering van oktober goedgekeurd.

Commerciële financiering Yvastgoed

Voor de herfinanciering voor Yvastgoed is dit jaar een definitieve keuze gemaakt. Besloten is om € 150 miljoen naar stichting Ymere toe te laten stromen als aflossing op de bestaande interne lening, terwijl Yvastgoed een externe commerciële financiering aangaat tegen gunstige rentetarieven. De raad van commissarissen heeft hier goedkeuring aan gegeven.

12.6

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Tijdens alle raadsvergaderingen is er expliciet aandacht voor het onderwerp 'Huurder en Wonen'. Onderwerpen die specifieke aandacht kregen tijdens de vergaderingen zijn de huurverhoging, het flexwonen, digitalisering in dienstverlening en innovatie, woonfraude, aanpak veiligheid, mutatieonderhoud en leegstand, en de Amsterdamse Warmtemotor.

Via de commissie vastgoed bespreekt de raad thema's op het gebied van portefeuillevernieuwing, woningbouwlocaties en woningbouwprogramma's.

Het gaat daarbij onder meer om verschillende projectinvesteringen rond nieuwbouw en renovatie. Ook de verkoop van woningbezit is onderwerp van gesprek. Het gaat om verkopen met een verkoopprijs hoger dan € 10 miljoen. Meestal betreft het bezit dat niet in de portefeuille van Ymere past of dat zich buiten het werkgebied van Ymere bevindt.

Aan de commissie vastgoed zijn presentaties gegeven over het flexwonen, de stand van zaken van het project ‘Lood eruit’, de Amsterdamse Warmtemotor, de gebiedsvisie Strandeiland (Amsterdam) en de decharge Joan Muyskenweg.

De maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Ymere komen aan bod tijdens de behandeling van de tertiaalrapportages, het FMP en de begroting in de raad.

12.7 Toezicht op verbindingen

In het belang van risicospreiding en de overzichtelijkheid van de organisatie vindt een deel van de activiteiten van Ymere niet plaats in de Stichting Ymere, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. Het Verbindingenstatuut vormt het kader voor de beslissingen van Ymere rond het aangaan, beheren en verbreken van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Dit Verbindingenstatuut is in lijn met de Woningwet.

Er is sprake van een eenheid van bestuur in de stichtingen en verbindingen. Zo zijn de statuten van de Stichting Ymere en haar dochters zodanig ingericht dat het bestuur van de stichting en de raad betrokken zijn bij belangrijke besluitvorming over projecten, ongeacht in welke entiteit het project wordt gerealiseerd.

De directie legt de totale verbindingenstructuur voor tijdens de behandeling van het jaarverslag/jaarrekening. De raad van commissarissen keurt daarbij formeel de ontbindingen in het betreffende verslagjaar goed.

12.8 Toezicht op klachtenafhandeling

De raad van commissarissen vindt de wijze waarop Ymere klachten afhandelt een belangrijk onderwerp. De leden stellen hier dan ook regelmatig vragen over. Het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie van Ymere is ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

12.9 Toezicht op dialoog met belanghouders

De raad van commissarissen heeft zich tijdens de verschillende vergaderingen door de statutaire directie van Ymere laten informeren over het belanghoudersmanagement. Tijdens de zelfevaluatie heeft de raad aangegeven dat de bekendheid van de netwerken van de raadsleden kan worden verbeterd. Alle leden staan hier open tegenover.

Ze willen graag dat de statutaire directie meer gebruik maakt van hun netwerken.

Daarnaast is afgesproken dat in de ‘visie toezicht en besturen’ beschreven zou moeten worden hoe de raad omgaat met belanghouders en risicomanagement. Deze visie wordt in 2022 onder andere hierop aangepast.

Huurdersorganisatie

Het contact met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SHY zijn benoemd. Eén keer per jaar ontmoeten de voltallige raad van commissarissen en de SHY elkaar. Naar aanleiding van het gesprek in 2020 vroeg de raad zich af of er ontwikkelingen zijn bij de SHY rond het betrekken van nieuwe huurders en/of jongeren, en wat de resultaten hiervan waren. De SHY heeft in de vergadering enkele initiatieven, zoals periodiek overleg met Platform Y en de verjonging van de besturen, toegelicht. Andere gespreksonderwerpen waren de ontwikkeling van de nieuwe strategie van Ymere, het beleidsplan van de SHY en het woonprotest van september 2021.

De commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de SHY wonen in ieder geval twee keer per jaar het overleg van de Stichtingsraad van de SHY bij. Eenmaal per jaar voeren zij informeel overleg met de leden van de SHY. Door de coronabeperkingen zijn de bijeenkomsten digitaal geweest. Gala Veldhoen heeft op 31 maart en op 17 november het overleg van de Stichtingsraad bijgewoond. Bij de vergadering in maart is onder andere het beleidsplan 2021-2025 van de SHY besproken. Marja Elsinga was bij dit overleg ook aanwezig.

Ondernemingsraad

Twee leden van de raad sluiten twee keer per jaar aan bij het algemene deel van de overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR) met de statutaire directie. De voorzitter van de raad van commissarissen en de commissaris op voordracht van de OR sluiten in ieder geval een keer aan bij een van beide vergaderingen. Deze vergaderingen vinden altijd in maart en september plaats.

Op 25 maart sloten Louise van Deth en Karin de Graaf aan bij de vergadering. Op 22 september was Gertjan Lankhorst aanwezig. Marja Elsinga was helaas verhinderd die dag. Gertjan Lankhorst heeft ook de overlegvergadering van 11 november bijgewoond. Op beide vergaderingen is de algemene gang van zaken bij Ymere besproken. Louise van Deth, de commissaris die op voordracht van de OR benoemd is, heeft op 27 mei een OR-beraad bijgewoond. Daarnaast heeft zij een aantal keren informeel gesproken met het dagelijks bestuur van de OR.

12.10 Toezicht op functioneren externe accountant

De accountant van Ymere heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2020 gecontroleerd. De accountant sloot ten behoeve van de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie in maart 2021. De leden van de auditcommissie hebben die dag ook – in afwezigheid van de statutaire directie – met de accountant gesproken. Op 1 april 2021 heeft de accountant met de gehele raad gesproken in afwezigheid van de statutaire directie. Het controleplan 2021 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad.

De managementletter, waarin de tussentijdse bevindingen van de interim controle van de accountant worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie.

BDO verzorgt de accountantscontrole vanaf 2016. In 2021 is een uitgebreide evaluatie uitgevoerd van het functioneren van deze accountant. BDO is beoordeeld aan de hand van een scoringsmatrix, met een schaal van 1 (onvoldoende) tot en met 5 (heel goed). De leden van de raad, de leden van de statutaire directie, de directeur Finance en Reporting en de senior Financial Controller vulden de evaluatie in. Het resultaat: de accountant scoorde een 4,4. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de statutaire directie en de raad van commissarissen bovengemiddeld tevreden zijn over het functioneren van de accountant.

In 2022 volgt een lichtere variant van deze accountantevaluatie. Daarbij worden de leden van de auditcommissie, de statutaire directie en de senior Financial Controller betrokken.



13.

Verslag over de invulling van de werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de leden van de statutaire directie.

13.1

Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie

De raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de raad van commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van de statutaire directie. Dit beoordelingskader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de raad van commissarissen en de leden van de statutaire directie.

Beoordeling

Gedurende het jaar hebben de leden van de raad contacten met leden van de directieraad, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. De raad van commissarissen nam de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de leden van de statutaire directie. De raad beoordeelt het functioneren van de statutaire directie als positief.

De leden van de statutaire directie hebben toestemming gekregen voor de verschillende nevenfuncties die ze uitoefenen.

13.2

Bezoldiging statutaire directie

Voor 2021 heeft Ymere voor de bezoldiging van de leden van de statutaire directie de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toegepast.

	Periodiek betaalde beloningen	Beloningen betaalbaar op termijn
Naam, functie	2021	2021
Statutaire directie		
Erik Gerritsen, voorzitter directieraad / statutair directeur (vanaf 1 juni 2021)	111.200	10.713
Karin Laglas, voorzitter directieraad / statutair directeur (tot 1 juni 2021)	78.811	7.652
Hélène Pragt, lid directieraad / statutair directeur	190.629	18.364
Totaal statutaire directie	380.640	36.729

In 2021 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan statutaire directeuren.

In de vergadering van 9 december heeft de raad van commissarissen het ‘bezoldigingsbeleid voor de statutaire directie en ten aanzien van de honorering van de leden van de raad van commissarissen’ vastgesteld dat geldt vanaf 2022. In dit beleid is de Wet normering topinkomens (WNT) leidend. Op grond hiervan wordt de bezoldiging bepaald door het aantal verhuureenheden en de grootte van de gemeente waar de woningcorporatie werkzaam is. De bezoldiging op jaarbasis bedraagt echter nooit meer dan toegestaan volgens de WNT. De governance- en remuneratiecommissie bepaalt de hoogte van de bezoldiging; deze moet passen binnen het bezoldigingsbeleid dat door de raad is vastgesteld. Dit beleid is gepubliceerd op de website van Ymere.

13.3 Voorzitter statutaire directie

Karin Laglas heeft op 1 juni 2021 afscheid van Ymere genomen. Toen zij haar voor­genomen aftreden in 2020 aan de raad van commissarissen bekend maakte, is de selectiecommissie bestaande uit de remuneratiecommissie en het lid van de statutaire directie gestart met de wervingsprocedure voor een nieuwe directievoorzitter. Tijdens een extra vergadering heeft de raad op 15 januari besloten dat Erik Gerritsen de voorkeurskandidaat is voor deze functie. De ondernemingsraad heeft positief geadviseerd over deze kandidaat waarna de *fit-en-propertest* bij de Autoriteit woning­corporaties is ingezet. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Minister heeft de raad van commissarissen op 8 maart een besluit buiten vergadering genomen. Daarin is Erik Gerritsen per 1 juni 2021 benoemd tot statutair directeur/voorzitter directieraad. Dit besluit is in de vergadering van 31 maart 2021 bekrachtigd.

13.4 Organisatiecultuur en integriteit

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan een open organisatiecultuur en transparantie. In de contacten die leden van de raad van commissarissen hebben met de statutaire directie, de ondernemingsraad, de medewerkers en het management is de raad hier tevreden over.

Integer handelen staat hoog in het vaandel van de raad van commissarissen. Alle leden van de raad hebben daarom de *Integriteitsverklaring raad van commissarissen* ondertekend. Hierin wordt de Integriteitscode van Ymere onder­schreven. Deze code en de ‘Meldingsregeling vermoeden misstanden’ staan op de website van Ymere. De raad agendeert integriteitsissues sinds oktober 2021 standaard op haar vergaderingen en bespreekt deze. In 2021 waren er geen integriteitsissues voor leden van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020.

In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Zowel de leden van de raad als de leden van de statutaire directie hebben geen mogelijk strijdige belangen gemeld.

Als een lid van de raad of een lid van de statutaire directie een (neven)functie wil aanvaarden, wordt hiervoor een vastgelegd protocol gevolgd.



14. Verslag over de invulling van de klankbordfunctie

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

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

In september zijn de leden van de raad en de leden van de directieraad op een tweedaagse excursie in Brabant geweest. Daar hebben zij een aantal woningcorporaties bezocht, met aandacht voor de vraagbundeling in bouwstromen, industrieel bouwen en flexwonen. Ook heeft de raad een 3D-betonfabriek bezocht.

Leden van de directieraad en medewerkers van Ymere geven daarnaast regelmatig presentaties in de raadsvergadering of tijdens een vergadering van een van de commissies. Ook op die momenten is er voor de raad voldoende ruimte om als klankbord op te treden.

De raad van commissarissen is blij dat hij klankbord kan en mag zijn rond de strategievorming en dat de Ymere-organisatie de input vanuit de raad waardeert en positief benadert.

15. Over de raad van commissarissen van Ymere

15.1

Profielschets raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het van belang is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. Daarnaast streeft de raad naar evenwichtigheid in de maatschappelijke oriëntatie van zijn leden en naar evenwichtigheid in gender, etniciteit en leeftijd. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

De profielschets van de raad van commissarissen is in verband met de zoektocht naar twee nieuwe leden voor de raad van commissarissen op 1 april 2020 aangepast. De competenties zoals opgesomd in bijlage 1 van het BTIV blijven ongewijzigd. De gehele profielschets van de raad van commissarissen van Ymere is te vinden op www.ymere.nl.

De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de profielschets. Ook voldoet de samenstelling aan het niet-bindende streefquotum van de Wet bestuur en toezicht (Wbt) van ten minste 30% vrouwen en ten minste 30% mannen in de raad van commissarissen.

Benoemingen

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Ze kunnen daarna één keer voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. Kandidaten die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming moeten voldoen aan de criteria zoals weergegeven in de vastgestelde profielschets.

Functies binnen de raad

Karin de Graaf is vanaf 1 april 2021 vicevoorzitter van de raad van commissarissen. Deze rol werd tijdelijk door Gala Veldhoen vervuld na het vertrek van Elfrieke van Galen, tot het moment dat de nieuwe raad van commissarissen compleet was. Daarna is besloten om Karin de Graaf tot vicevoorzitter te benoemen.

Werving nieuwe leden raad van commissarissen

Marja Elsinga

Marja Elsinga is op 1 januari 2021 gestart als lid van de raad van commissarissen op voordracht van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere. Zij heeft zoveel mogelijk samen met Louise van Deth (aangetreden in oktober 2020) het introductieprogramma gevolgd.

Rishi Santokhi

De benoemingstermijn van Alex de Groot, lid en voorzitter van de auditcommissie, liep tot 1 oktober 2021. Hij was niet herbenoembaar, zodat voor hem een opvolger moest worden gezocht. De raad heeft hiertoe in de vergadering van 15 januari een selectiecommissie gevormd, bestaande uit Gala Veldhoen (voorzitter remuneratie-

commissie) en Louise van Deth (lid van de auditcommissie). Tijdens deze vergadering is de profielschets voor de raad van commissarissen opnieuw vastgesteld. Aan deze profielschets is (ter aanvulling) voor de voorzitter van de auditcommissie het volgende opgenomen: ‘Aan de voorzitter van de auditcommissie worden naast de deskundigheden en vaardigheden zoals die in de profielschets van de individuele leden van de raad van commissarissen staan vermeld de volgende aanvullende kwaliteiten gesteld: gedegen kennis van financiën (financiële) bedrijfsvoering, treasury en financiering, financiële continuïteit, risicobeheersing), internal control.’

De opdracht voor de werving en selectie van deze vacature is aan een extern wervings- en selectiebureau verstrekt. Dit bureau heeft de reacties op de vacature via de website opgevangen en een proactieve search in zijn netwerk gedaan. De longlist van kandidaten is met de selectiecommissie besproken en teruggebracht tot een shortlist die aan de overige leden van de raad van commissarissen en de statutaire directie is voorgelegd. Met de vier kandidaten van de shortlist heeft de selectiecommissie vervolgens een gesprek gevoerd. Daarna heeft de selectiecommissie besloten dat de overige leden van de raad van commissarissen met twee kandidaten een gesprek zouden hebben. De raad heeft vervolgens de keuze voor één kandidaat gemaakt. Deze kandidaat heeft met het lid van de statutaire directie een kennismakingsgesprek gehad.

De ondernemingsraad heeft op 20 mei 2021 een positief advies uitgebracht op de benoeming van de voorgestelde kandidaat waarmee de raad buiten vergadering kon besluiten om met de kandidaat, Rishi Santokhi, de fit-en-propertest bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te starten.

In de vergadering van de raad van commissarissen van 24 juni is Rishi Santokhi per 1 oktober 2021 benoemd tot lid van de raad van commissarissen en voorzitter van de auditcommissie.

Ook voor hem is een introductieprogramma opgesteld. Het bestaat uit bezoeken aan verschillende afdelingen van Ymere, gesprekken met een aantal medewerkers, rondleidingen in een aantal wijken waar Ymere veel bezit heeft, en een overdrachts-gesprek met Alex de Groot.

Karin de Graaf

De eerste termijn van Karin de Graaf loopt op 31 januari 2022 af. Zij heeft kenbaar gemaakt een tweede termijn te ambiëren. De raad van commissarissen en de statutaire directie van Ymere hebben tijdens de vergadering van 1 april aangegeven dat zij graag zien dat Karin de Graaf voor een tweede termijn aanblijft. Het profiel, de competenties, de geschiktheidsmatrix en het voornemen tot (her)benoeming zijn in de oktober-vergadering behandeld en voor zover nodig vastgesteld. De OR heeft een positief advies voor de herbenoeming gegeven.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 16 december een positieve zienswijze afgegeven. De raad van commissarissen heeft vervolgens in een besluit buiten vergadering op 22 december besloten om Karin de Graaf te benoemen tot lid en vicevoorzitter van de raad van commissarissen en voorzitter van de commissie vastgoed, voor een tweede periode van vier jaar vanaf 1 februari 2022.

Samenstelling raad van commissarissen

In het overzicht hieronder staan alle personen die lid waren van de raad van commissarissen in 2021. Ook staan de functies genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de raad. Zoals gevraagd in artikel 30 lid 6 van de Woningwet bekleden commissarissen geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris van Ymere.

Onder de noemer ‘Profiel’ staat de specifieke deskundigheid van elk lid. De nummers corresponderen met de volgende toelichting:

- 1 deskundigheid op het gebied van de verhuur en exploitatie van onroerend goed
- 2 deskundigheid op het gebied van projectontwikkeling
- 3 deskundigheid op het gebied van sociale verhuur en de maatschappelijke aspecten die bij verhuur, exploitatie en projectontwikkeling van belang zijn
- 4 deskundigheid op het gebied van management- en organisatieontwikkeling en human resource management
- 5 deskundigheid op het gebied van compliance
- 6 financieel-economische deskundigheid
- 7 juridische deskundigheid
- 8 bestuurlijke/politieke/sociale deskundigheid
- 9 ervaring met ondernemerschap
- 10 kennis van IT/relevante technologische ontwikkelingen
- 11 deskundigheid op het gebied van participatie, communicatie en marketing klantencontacten en andere thema’s die voor huurders van belang zijn
- 12 deskundigheid ten aanzien van personele en organisatorische thema’s en andere thema’s die voor personeelsleden van belang zijn
- 13 deskundigheid op het gebied van duurzaamheid/energietransitie

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2021 t/m 31 december 2021

Louise van Deth (v)		
Geboortejaar	1956	
Profiel	4, 6, 8 en 12	
Educatie	PE-punten in verslagjaar	10
Benoeming	Aanvang 1e termijn	1 oktober 2020
	Einde huidige termijn	1 oktober 2024
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Ondernemingsraad
Functie raad van commissarissen	Lid	m.i.v. 1 oktober 2020
Commissie raad van commissarissen	Lid auditcommissie	m.i.v. 1 oktober 2020
Functies	• Lid raad van advies ING Bank Nederland • Voorzitter auditcommissie FNV • Penningmeester Stichting Videma • Voorzitter Samenwerkende Hulporganisaties / Giro555	Tot 1 juli 2021
	• Lid raad van toezicht Nationaal Muziekinstrumenten Fonds • Directeur a.i. Prins Claus Fonds • Voorzitter/kwartiermaker Raad van Toezicht CNV Vakmensen • Penningmeester Stichting in Aeternum	Van 1 februari t/m 15 december 2021 Vanaf 10 december 2021

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2021 t/m 31 december 2021

Marja Elsinga (v)

Geboortejaar	1964	
Profiel		1, 2,3, 4, 8 en 11
Educatie	PE-punten in verslagjaar	5
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2021
	Einde huidige termijn	1 januari 2025
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
Functie raad van commissarissen	Lid	m.i.v. 1 januari 2021
Commissie raad van commissarissen	Lid commissie vastgoed	m.i.v. 1 januari 2021
Functies	• Hoogleraar Housing Institutions & Governance, faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft • Lid bestuur netwerk Conceptueel Bouwen • Associate Editor Housing & Society, Taylor & Francis • Visiting professor, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai, China • Lid Wetenschappelijke Board, Platform 31	

Karin de Graaf (v)

Geboortejaar	1962	
Profiel		1, 2, 3, 5, 6, 8 en 11
Educatie	PE-punten in verslagjaar	10
Benoeming	Aanvang 1 termijn	1 februari 2018
	Einde 2 ^e termijn	1 februari 2026
	Herbenoembaar	Nee
Functie raad van commissarissen	Vicevoorzitter	1 april 2021
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter commissie vastgoed	1 februari 2018
Functies	• Directeur / DGA Karin de Graaf Advies en Management BV • Directeur / aandeelhouder G&G Vastgoedmatching BV • Vicevoorzitter raad van commissarissen Wonen Midden-Delfland • Voorzitter raad van toezicht Stichting Biesieklette • Bestuurslid Centrum Groepswonen • Lid VTW Vestia werkgroep	

Alex de Groot (m)

Geboortejaar	1958	
Profiel		4, 5, 6 en 10
Educatie	PE-punten in verslagjaar	3
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 oktober 2013
	Aanvang 2 ^e termijn	1 oktober 2017
	Einde huidige termijn	1 oktober 2021
	Herbenoembaar	nee
Functie raad van commissarissen	Lid	1 oktober 2013
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter auditcommissie	1 januari 2014
Functie	Partner bij Smits-Nusteling & De Groot	

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2021 t/m 31 december 2021

Gertjan Lankhorst

Geboortejaar	1957	
Profiel		4, 5, 6, 8, 12 en 13
Educatie	PE-punten in verslagjaar	17
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2020
	Einde huidige termijn	1 januari 2024
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Nee
Functie raad van commissarissen	Voorzitter	1 januari 2020
Commissie raad van commissarissen	Lid remuneratiecommissie	1 januari 2020
Functies	• Voorzitter Vereniging voor Energie, Milieu en Water • Voorzitter bestuur Clingendael International Energy Programme • Voorzitter Strategische Adviesraad TNO EnergieTransitie • Lid raad van commissarissen WintershallDea Nederland NV • Lid raad van commissarissen WintershallDea Noordzee BV • Voorzitter Hanze University Foundation • Voorzitter raad van commissarissen Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij	

Rishi Santokhi (m)

Geboortejaar	1974	
Profiel		3, 5, 6 en 10
Educatie	PE-punten in verslagjaar	8
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 oktober 2021
	Einde huidige termijn	1 oktober 2025
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Nee
Functie raad van commissarissen	Lid	m.i.v. 1 oktober 2021
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter auditcommissie	m.i.v. 1 oktober 2021
Functies	• Global CFO & lid van de Global Executive Board van Aegon Asset Management • Lid raad van commissarissen en lid audit commissie financiën bij woningcorporatie Mitros	

Gala Veldhoen

Geboortejaar	1971	
Profiel		3, 5, 7 en 8
Educatie	PE-punten in verslagjaar	5
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	15 februari 2019
	Einde huidige termijn	15 februari 2023
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
Functie raad van commissarissen		
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter remuneratiecommissie	3 mei 2019
Functies	• Lid Eerste Kamer der Staten Generaal • Lid raad van toezicht Stichting Paradiso • Lid geschillencommissie Vereniging Rembrandt • Lid raad van toezicht Hogeschool van Amsterdam • Voorzitter raad van toezicht Hogeschool van Amsterdam	

Informatievoorziening en lidmaatschappen

De raad van commissarissen baseert zijn oordeel bij de gevraagde besluiten mede op de vergaderstukken die de raad van de statutaire directie ontvangt, en verder op de maandrapporthages, de tertiaalrapporthages en andere periodieke rapportages. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Ymere.

De raad laat zich ook informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Ymere. Zo zijn er gesprekken met de leden van de directieraad, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie SHY en de accountant. Ook gesprekken met medewerkers zijn een bron van informatie.

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezicht-houders in Woningcorporaties (VTW).

De raad van commissarissen hecht er waarde aan dat wordt gestreefd naar een raad die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad van commissarissen allerlei kenmerken van een persoon, zichtbaar en onzichtbaar, zoals gender, leeftijd, culturele achtergrond, inzetbaarheid, opleidingsachtergrond, persoonlijkheid, religieuze achtergrond en seksuele oriëntatie. Dit is opgenomen in de profielschets.

Permanente educatie

De raad van commissarissen vindt permanente educatie (PE) van belang voor zijn functioneren en onderschrijft het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de raad van commissarissen de permanente-educatiebehoefte voor het komende jaar, zowel van het collectief als van de individuele leden. Ook delen de leden van de raad dan de kennis en inzichten die zij hebben verworven.

Door persoonlijke omstandigheden heeft Marja Elsinga de benodigde punten over 2021 niet in 2021 kunnen halen. Zij heeft alsnog aan de eis van de VTW voldaan door in de periode januari-maart 2022 de 5 PE punten te halen. De andere commissarissen voldoen (naar rato) aan de minimeis van 5 PE punten voor het jaar 2021.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid in de breedste zin. Medewerkers van Ymere en andere belanghebbenden kunnen zich altijd, als daar aanleiding voor is, tot (een van de leden van) de raad van commissarissen wenden.

Zelfevaluatie

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt jaarlijks geëvalueerd. De zelfevaluatie voor 2020 onder begeleiding van You Facilitate heeft vanwege coronamaatregelen op 15 januari 2021 plaatsgevonden, in aanwezigheid van de twee nieuwe leden van de raad.

Voor de zelfevaluatie over het jaar 2021 is gebruik gemaakt van de online survey van de VTW. De resultaten van deze survey zijn op 9 december in aanwezigheid van de statutaire directie besproken. Uit de survey is onder andere naar voren gekomen dat de vergaderingen van de raad in het algemeen te vol zijn. Ook is het ‘gat’ tussen de laatste vergadering van het jaar en de eerste vergadering van het volgende jaar te groot. Om het jaar is er een bijeenkomst in het vroege voorjaar. Dit zal vanaf nu jaarlijks plaatsvinden.

Uit de antwoorden komt verder naar voren dat de raadsleden prettig samenwerken, ook met de leden van de statutaire directie. Uit het onderzoek blijkt dat de raad volop aandacht heeft voor diversiteit en uiterst tevreden is met de manier waarop de voorzitter van de raad zijn rol vervult. De raad heeft voorts de wens geuit dat hij meer zichtbaar zou willen zijn voor de interne organisatie. Afgesproken is dat hieraan zal worden gewerkt.

Bezoldiging raad van commissarissen

Bezoldiging leden raad van commissarissen 2021

Bij het vaststellen van de bezoldiging over 2021 heeft de remuneratiecommissie gesproken over de vraag in hoeverre de bezoldiging tot het maximaal mogelijke maatschappelijk gerechtvaardigd was. De commissie heeft de raad na afweging van alle punten geadviseerd om zich te conformeren aan de maximaal mogelijke bezoldiging, conform de voor de beroepsregel geldende hoogste klasse J.

De raad van commissarissen heeft dit advies gevolgd. De bezoldiging van de leden respectievelijk de voorzitter van de raad van commissarissen over 2021 is vastgesteld op € 20.900 en € 31.350, overeenkomend met klasse J van de VTW-beroepsregel.

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2021
Gertjan Lankhorst	31.350
Louise van Deth	20.900
Marja Elsinga	20.900
Alex de Groot*	15.632
Karin de Graaf	20.900
Rishi Santokhi**	5.257
Gala Veldhoen	20.900
Totaal	135.839

* benoemingstermijn eindigde op 1 oktober 2021

** per 1 oktober 2021 benoemd.

Vergaderingen raad van commissarissen

In de vergadering van de raad van commissarissen van 9 december 2021 heeft de raad het beleid ten aanzien van de honorering vastgesteld. Voor de commissarissen geldt dat zij allen lid zijn van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), en dat zij zich qua bezoldiging conformeren aan de algemeen geldende en bindende Beroepsregel bezoldiging commissarissen. Het beleid is gepubliceerd op de website van Ymere.

In 2021 zijn vier reguliere vergaderingen en één extra vergadering gehouden in aanwezigheid van de statutaire directie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen standaard een intern beraad.

Commissaris Marja Elsinga heeft in verband met persoonlijke omstandigheden de laatste twee reguliere vergaderingen van de raad niet bij kunnen wonen. Zij sloot wel aan bij de zelfevaluatie van 9 december en de strategiesessies. De andere commissarissen namen deel aan alle vergaderingen van de raad van commissarissen. Een overzicht van de vergaderingen, met de bijbehorende verantwoording, is als bijlage toegevoegd.

Vergaderingen commissies raad van commissarissen

Op basis van het Reglement raad van commissarissen Ymere zijn drie commissies ingesteld. Deze drie commissies handelen op basis van het Reglement commissies raad van commissarissen Ymere. Alle leden van de raad hadden in 2021 zitting in een van de commissies van de raad. De commissies, met uitzondering van de remuneratiecommissie, hebben geen besluitvormende bevoegdheden. Zij kunnen de raad van commissarissen advies geven.

De voorzitter van de raad is aangesloten bij de gecombineerde auditcommissie en commissie vastgoed.

1. De governance en selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie

In de decembervergadering heeft de raad van commissarissen besloten de taken van de remuneratiecommissie uit te breiden met een aantal governancetaken en de commissie te hernoemen in de governance en selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie (remuneratiecommissie). Het Reglement commissies raad van commissarissen is hierop aangepast.

De commissie adviseert de raad van commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie en de commissarissen. De governance- en remuneratiecommissie geeft advies en is daarnaast bevoegd om de beoordeling vast te stellen van de individuele leden van de statutaire directie en de statutaire directie als geheel, nadat de leden van de raad van commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd.

Ook stelt de governance- en remuneratiecommissie het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de raad van commissarissen heeft vastgesteld.

In deze commissie zitten namens de raad Gala Veldhoen (voorzitter) en Gertjan Lankhorst.

De governance- en remuneratiecommissie kwam in 2021 in aanwezigheid van de voorzitter statutaire directie tweemaal bijeen. Het lid statutaire directie sloot aan bij de vergadering van 17 november. Samen met een extern wervings- en selectiebureau heeft de commissie dit jaar de werving en selectie voor een nieuw lid van de raad uitgevoerd en de wervingsprocedure voor de voorzitter van de statutaire directie afgerond.

De commissie heeft de procedure rond de (her)benoeming van Karin de Graaf in 2021 ter hand genomen en afgerond.

De governance- en remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks de (neven)functies van zowel de leden van de statutaire directie als van de leden van de raad van commissarissen.

2. De auditcommissie

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

De auditcommissie kwam in 2021 vier keer bijeen. Tot 1 oktober hadden Alex de Groot en Louise van Deth vanuit de raad zitting in deze commissie. Op 1 oktober volgde Rishi Santokhi Alex de Groot als voorzitter van de commissie op.

Het lid van de statutaire directie en de directeur Finance & Reporting wonen de vergaderingen altijd bij. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directie met de accountant.

In de vergaderingen zijn onder andere de tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, (herstructurering van) derivaten en breakclausules, het risicoprofiel, de interne controle-rapportages en het internal audit-jaarplan besproken. Ook is aandacht besteed het nieuwe borgingsstelsel WSW in 2021 en de actualisatie van de financieringsstrategie. Verder is er aandacht geweest voor de commerciële herfinanciering van Yvastgoed waarmee ruimte kan worden gevonden voor investeringen in de DAEB-tak. Het financieel meerjarenplan 2022-2026 is aan de orde geweest bij de vergaderingen van de auditcommissie.

3. De commissie vastgoed

De commissie vastgoed rapporteert aan de raad van commissarissen over haar bevindingen en aanbevelingen op het gebied van portefeuillevernieuwing en vastgoedbeheer, waaronder de risicobeheersing van projectontwikkeling, de opbouw van de projectontwikkelingsportefeuille en het acquisitie-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid. Karin de Graaf en Marja Elsinga hebben namens de raad zitting in deze commissie.

De voorzitter van de directieraad is aanwezig bij de vergaderingen, net als de directeur Vastgoedbeheer en de directeur Portefeuillevernieuwing.

Tijdens iedere vergadering van de commissie vastgoed worden de projectinvesteringen boven € 3 miljoen besproken. Ook is er een update van de stand van zaken van lopende projecten.

Deze commissie heeft in 2021 vijf keer vergaderd.

4. Gemeenschappelijke vergadering auditcommissie en commissie vastgoed
Eenmaal per jaar vindt een gemeenschappelijke vergadering plaats van de auditcommissie en de commissie vastgoed. Daarbij komt de investeringsbegroting aan de orde. Op basis van het advies van deze gecombineerde vergadering heeft de raad eind 2021 een algemene goedkeuring gegeven voor projecten tussen € 3 en € 7,5 miljoen in 2022.

5. Andere overleggen

Ad hoc stelt de raad van commissarissen commissies en of werkgroepen rond specifieke onderwerpen in. In 2021 was dit niet aan de orde.
Periodiek overleggen de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad samen met de voorzitter statutaire directie en de secretaris van de raad. In dit overleg worden de agenda en de vergaderingen van de raad van commissarissen voorbereid.

16.

16.1

16.2

16.3

Tot slot

Vooruitblik 2022

De raad van commissarissen kijkt met vertrouwen vooruit naar 2022 en de jaren daarna. Er is ruimte om voort te bouwen op het stevige fundament dat afgelopen jaren is gelegd. Onder leiding van de nieuwe voorzitter van de statutaire directie, Erik Gerritsen, wordt een vernieuwde strategie ontwikkeld die de komende jaren zal worden uitgevoerd.

Er is weer ruimte voor bouwen en investeren. Volkshuisvesting staat weer op de politieke agenda, sinds 10 januari 2022 eindelijk ook met een eigen minister. De verhuurderheffing zal op termijn verdwijnen, een ontwikkeling die de raad van commissarissen met grote instemming begroet. Het jarenlange ageren van velen in de sector (en daarbuiten) heeft eindelijk succes gehad. De raad verwacht dat er de komende jaren meer ruimte zal zijn voor nieuwbouw. Dat is hard nodig in deze tijd van grote woningnood en een – in onze regio – zwaar overspannen woningmarkt.

Verklaring jaarrekening 2021

In de vergadering van de raad van commissarissen op 31 maart 2022 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) van de Stichting Ymere met de accountant besproken.

Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 31 maart 2022 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen.

Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere), de statutaire directie, de overige leden van de directieraad, de ondernemingsraad en alle medewerkers van Ymere bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar. Het was door corona wederom een bijzonder jaar. Ook daarom in het bijzonder dank voor de getoonde veerkracht. Door de inzet van alle betrokkenen is een mooi resultaat behaald voor Ymere en hebben zij het de raad mogelijk gemaakt zijn taak uit te voeren.

Daarnaast natuurlijk een warm woord van dank aan Karin Laglas en Alex de Groot, die in 2021 afscheid namen als respectievelijk voorzitter van de statutaire directie van Ymere en voorzitter van de auditcommissie. Onze waardering voor hun inzet en betrokkenheid bij Ymere is groot.

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen:

Amsterdam, 31 maart 2022

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf, vicevoorzitter

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

Jaar- rekening

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Activa	Ref	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	15.849	13.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	2.979	2.601
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.1.1	197	173
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.1	80	64
Grondposities	10.1.2	53	63
		19.159	15.900
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	10.2.1	48	52
		48	52
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	10.3.1	1	1
Latente belasting vorderingen	10.3.2	5	24
Leningen u/g	10.3.3	3	3
Overige effecten	10.3.3	18	18
Te vorderen BWS-subsidies		0	0
Overige vorderingen	10.3.3	362	308
		390	355
Totaal vaste activa		19.597	16.307
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4	26	17
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4	1	1
Overige voorraden	10.4	1	1
		28	18
Onderhanden projecten			
	10.9.3	0	8
Vorderingen			
Latente belastingvorderingen	10.3.2	6	0
Huurdebiteuren	10.5.1	6	7
Debiteuren koopwoningen	10.5.2	1	2
Overige vorderingen	10.5.3	4	5
Overlopende activa	10.5.4	5	4
		21	18
Liquide middelen		211	179
Totaal vlottende activa		260	223
Totaal activa		19.857	16.530

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Passiva	Ref	31-12-2021	31-12-2020
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	10.6	12.774	11.920
Resultaat boekjaar	10.6	3.282	853
		16.056	12.774
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	10.7.1	41	50
		41	50
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	10.8.1	3.208	3.184
Derivaten	10.8.2	14	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.8.3	175	159
Waarborgsommen	10.8.4	7	6
		3.403	3.362
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	10.8.1	243	222
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	10.9.1	4	5
Schulden aan leveranciers		10	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.9.2	17	19
Onderhanden projecten	10.9.3	2	0
Overige schulden	10.9.4	2	3
Overlopende passiva	10.9.5	79	80
		357	344
Totaal passiva		19.857	16.530

2. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000.000)

	Ref	2021	2020
Huuropbrengsten	11.1	572	565
Opbrengsten servicecontracten	11.2	24	22
Lasten servicecontracten		-24	-24
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-38	-39
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-155	-158
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-120	-121
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		259	245
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		24	25
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-18	-19
Toegerekende organisatiekosten	11.6	-1	-1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		5	5
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		142	146
Toegerekende organisatiekosten	11.7	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-93	-116
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		46	29
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	-63	-76
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	3.202	788
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		8	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.147	715
Opbrengst overige activiteiten		2	1
Kosten overige activiteiten		-2	-2
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten	11.9	-46	-6
Leefbaarheid	11.10	-8	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-0	11
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.13	6	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.13	-113	-119
Saldo financiële baten en lasten		-107	-104
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		3.296	875

(x € 1.000.000)

	Ref	2021	2020
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.15	-13	-22
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		3.282	853
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)		3.282	853

3. Geconsolideerd Kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000.000)		
Directe methode	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huren	574	566
Vergoedingen	25	25
Overige bedrijfsontvangsten	3	2
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	603	595
Erfpacht	-1	-1
Personeelsuitgaven	-59	-58
Onderhoudsuitgaven	-125	-129
Overige bedrijfsuitgaven	-106	-101
Renteuitgaven	-115	-125
Sectorspecifieke heffing	-2	0
Verhuurderheffing	-83	-86
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-6	-7
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-496	-507
Kasstroom uit operationele activiteiten	107	88
(Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	140	144
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	8	11
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	14	14
Verkoopontvangsten grond	17	8
Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom	179	176
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-65	-70
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-117	-124
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-10	-7
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)	-9	-8
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop	-2	-5
Investeringen overig	-4	-6
Externe kosten bij verkoop	-5	-6
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom	-212	-227
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-33	-51

(directe methode) (x € 1.000.000)		
Directe methode	2021	2020
Financiële vaste activa ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	7	0
Uitgaven overig	-1	-1
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	5	-1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit	-28	-52
Financieringsactiviteiten		
Opgenomen door WSW geborgde lening	75	280
Opgenomen niet door WSW geborgde lening	150	0
	225	280
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom		
Aflossing door WSW geborgde lening	-253	-242
Aflossing niet door WSW geborgde lening	-20	-2
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom	-273	-243
Kasstroom uit financierings activiteiten	-48	37
Mutatie liquide middelen	31	73
Liquide middelen per 1-1	179	107
Liquide middelen per 31-12	211	179

4. Algemeen

4.1 Algemeen

Woningcorporatie Ymere is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling’ op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in de metropoolregio Amsterdam, met name in de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Alkmaar en Leiden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Jollemanhof 21 te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder dossiernummer 41212857. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

4.2 Groepsverhoudingen

Stichting Ymere staat aan het hoofd van de Ymere-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt gesproken over Ymere wordt hiermee bedoeld Stichting Ymere en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Stichting Ymere en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Ymere. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:

Ter verduidelijking is een grafisch overzicht opgenomen van de holdingstructuur (zie bijlage).

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:		deelname in kapitaal	consolidatie
1.	Yvastgoed BV, Amsterdam	100%	100%
2.	Ymere Holding BV, Amsterdam	100%	100%
2.1	Ymere Ontwikkeling BV, Amsterdam		100%
2.1.1	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere II BV, Amsterdam		100%
2.1.1.1	V.o.f. Hofmakerij, Amsterdam		50,00%
2.1.2	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere IV BV, Amsterdam		100%
2.1.2.1	V.o.f Tudorpark, Amsterdam		50,00%
2.1.3	Nieuwe Land BV, Amsterdam		100%
2.1.3.1	Groep Waterstad 3 CV, Amsterdam		19,51%
2.1.3.2	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		24,00%
2.1.3.4	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		48,00%
2.1.3.5	Groenoord CV, Amsterdam		99,00%
2.1.3.6	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		33,00%
2.1.3.7	Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem		24,00%
2.1.4	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VIII BV, Amsterdam		100%
2.1.4.1	V.o.f. De Stadstuinen, Haarlem		50,00%
2.1.5	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XII BV, Amsterdam		100%
2.1.5.1	V.o.f. Nieuweramstel, Amsterdam		50,00%
2.1.6	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XIX BV, Amsterdam		100%
2.1.6.1	V.o.f. Nobelhorst, Amsterdam		50,00%
2.1.6.2	V.o.f. IbbA Ymere, Amsterdam		50,00%
2.1.7	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XX BV, Amsterdam		100%
2.1.7.1	V.o.f Graanhuis Beinsdorp, Amsterdam		50,00%
2.1.8	Ymere Management BV, Amsterdam		100%
2.1.9	Waterstad 3 Beheer BV, Amsterdam		20,00%
2.1.9.1	Groep Waterstad 3 CV, Amsterdam		2,44%
2.1.10	GEM Spiegelhout Beheer BV, Amsterdam		25,00%
2.1.10.1	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		4,00%
2.1.11	Nieuw Waterlandplein Beheer BV, Amsterdam		50,00%
2.1.11.1	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		4,00%
2.1.12	Geo Beheer BV, Amsterdam		100,00%
2.1.12.1	Groenoord CV, Amsterdam		1,00%
2.1.13	023 Beheer BV, Haarlem		25,00%
2.1.13.1	Ontwikkelingmaatschappij 023 CV, Haarlem		4,00%
2.1.14	Beinsdorp Beheer BV, 's Gravenhage		33,33%
2.1.14.1	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		1,00%
2.2	Ymere Wonen BV, Amsterdam		100%
2.2.1	V.o.f. Zona Matadero, Velserbroek		33,33%

Buiten de consolidatie blijven (gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs indien van toepassing):		
1.	Stadsherstel Amsterdam NV, Amsterdam	0,60%
2.	Woonwagenstandplaats Kennemerland BV, Haarlem	41,10%
3.	Woningnet NV, Utrecht	17,90%
4.	NV Zeedijk, Amsterdam	2,80%
5.	De Woningbouw Holding BV, Weesp	100%
6.	De Woningbouw Energie BV, Weesp	100%
7.	Stichting Vrienden Ymere	0%

Deze verbindingen zijn niet geconsolideerd deels omdat geen sprake is van een groepsrelatie, en voor het overige omdat deze afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Nieuwe Land B.V, Ymere Ontwikkeling B.V. en daarmee Stichting Ymere, heeft haar aandelen in GEM Lissbroek Beheer B.V. en GEM Lissbroek C.V. in 2021 verkocht aan de samenwerkingspartners.

4.4 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Ter beperking van de risico's ontwikkelt Ymere niet-DAEB projecten in samenwerkingsverbanden met derden. Die samenwerkingen worden geconsolideerd in de jaarcijfers van Ymere. De samenwerkingsverbanden zijn aangegaan in VOF/CV/BV-structuren. De financiële risico's die met de ontwikkelingen in de samenwerkingsverbanden samenhangen zijn in beperkt tot maximaal de kapitaalbreng en de ter beschikking gestelde financiering door Stichting Ymere.

De samenwerkingen zijn in het verleden gevormd met als doelstelling het verwerven, ontwikkelen en verkopen van onroerend goed. De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die de Woningwet daaraan stelt. Vanuit onze strategie 2016+ bespreken we onze bijdrage in deze deelnemingen met onze partners. Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingsafspraken.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de overheersende zeggenschap wordt overgedragen. De BV/CV-constructies worden in gezamenlijkheid proportioneel geconsolideerd.

4.5

Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

4.6

Stelselwijziging/Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. RJ645.217 alinea 212 onder d vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie tegen de dan geldende marktwaarde, indien de duurzame exploitatie van het bestaande bezit is beëindigd teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien een toegelaten instelling besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Als gevolg van deze wijzigingen, zijn de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast. Per saldo is een bedrag van € 68,3 miljoen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geherclassificeerd naar DAEB vastgoed in exploitatie (€ 64,1 miljoen) en niet- DAEB vastgoed in exploitatie (€ 4,2 miljoen). Hiervoor genoemde wijzigingen hebben geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen. Tevens blijft het balanstotaal gelijk waardoor de solvabiliteit niet wijzigt.

4.7

Schattingen

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

4.8

Gevolgen van de coronacrisis

De coronacrisis heeft in zijn algemeenheid geen grote gevolgen voor de bedrijfsvoering. Financieel staan we er goed voor en de impact van corona op bedrijfsvoering en kasstromen is relatief beperkt.

5. Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

5.1 Algemeen

5.1.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2021, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,83%/11,17% (2020: 88,84%/11,16%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

5.1.2 Vergelijking met voorgaand jaar

Behalve de onder 4.6. genoemde stelselwijziging, zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.1.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie en/of met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.1.4 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5.1.5

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar 5.13.

5.2

5.2.1

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Ymere verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag

op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

Onroerende zaken in exploitatie

Algemene uitgangspunten van Vastgoedbeleggingen (zie paragraaf 5.2.1) zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf 5.2.2 anders is vermeld.

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde en definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

Ymere hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op

basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteer scenario. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgeponen worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	4,8-9,4%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Beheerkosten - EGW	467	467	467	467
Beheerkosten - MGW	459	459	459	459
Beheerkosten - studenteneenheid	432	432	432	432
Beheerkosten - zorgeneenheid	423	423	423	423
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans	Gemiddeld 5,4%			
Verkoopkosten bij uitponden,als percentage van de leegwaarde	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 5,5%			

In het doorexploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatie-grens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid (2020: € 544) De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,00 per m² BVO exclusief BTW			
Mutatieonderhoud	€ 10,10 per m² BVO exclusief BTW			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten - Maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur op jaarbasis			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,7%			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56, - per parkeerplaats per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187, - per garagebox per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29, - per parkeerplaats per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 40, - per garagebox per jaar			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,3%			

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl), waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. Ymere maakt gebruik van 3 taxateurs. De taxaties worden uitgevoerd conform NRVT rapportage vereisten voor een full taxatie volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw volledig wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt ook door een externe taxateur gewaardeerd volgens een markttechnische update.

Toepassing vrijheidsgraden

De hieronder beschreven vrijheidsgraden zijn toegepast:

- Markthuur
- De markthuur betreft de huurwaarde waarvoor een woning in de vrije huursector aangeboden wordt op peildatum 31-12-2021. De markthuur wordt bepaald met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de vrije sector huurmarkt. De markthuur wordt gebruikt als huurwaarde na mutatie, ter inschatting van de toekomstige huurkasstroom in het doorexplotatie scenario van de marktwaardering.

- **Markthuurstijging na 2021**
Voor de markt huurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Langjarige inflatie wordt als uitgangspunt genomen m.u.v. jaar 1 (2021). Voor 2021 wordt de voornoemde markthuurtabel gehanteerd.
- **Exit yield**
De automatische berekening wordt als vertrekpunt gehanteerd voor de bepaling van de eindwaarde. Wanneer alle taxatieparameters op complexniveau zijn vastgesteld, wordt de automatisch berekende eindwaarde beoordeeld op plausibiliteit. Bij een niet-marktconforme eindwaarde wordt hiervan beredeneerd afgeweken door middel van het toepassen van een marktconforme exit yield. In de woningportefeuille van Ymere wordt de exit yield overwegend als vrijheidsgraad gebruikt in de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.
- **Leegwaarde**
De leegwaarde betreft de marktwaarde in leegstaande op peildatum 31-12-2021. Deze waardering wordt opgesteld met behulp van marktinformatie over referentie-transacties in de particuliere koopmarkt. De leegwaarde wordt gebruikt ter inschatting van potentiële verkoopopbrengsten in het uitpond scenario van de marktwaardering.
- **Leegwaardestijging**
Voor de leegwaardestijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants.
- **Disconteringsvoet**
Wij hanteren een disconteringsvoet die bestaat uit:
 1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2021: - 0,38%)
 2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 5,18%).
 3. Een locatie specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 1,40%, gebaseerd op locatie gebonden marktrisico's.
 4. Een object specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 0,60%, gebaseerd op complex gebonden objectrisico's.
 5. Een object specifieke opslag van -0,25% indien een woningcomplex groter is dan 20 eenheden en de wettelijk bepaalde 7-jaars verkoop restrictie van toepassing is.
 6. Een object specifieke dynamische opslag voor de toekomstige kasstroom-ontwikkeling gebaseerd op de contract/markthuur verhouding (door exploiteren) of huur/leegwaarde verhouding (uitponden) in relatie tot de verwachte mutatiegraad. Van minimaal -0,60% en maximaal 1,45%.

Daarnaast kan nog een specifieke marktopslag worden toegepast. Deze wordt gebruikt wanneer er via de disconteringsvoet nog specifieke risico's in de waarde moeten worden doorberekend die niet in de kasstromen tot uiting komen.
- **Mutatie- en verkoopkans**
Het vertrekpunt van de mutatie- en verkoopkans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Hiervan wordt in samenspraak met de taxateur afgeweken. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

- **Onderhoud**
Wij hanteren de Vastgoed Taxatiewijzer (VTW) van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Per woningtype is een norm-onderhouds-bedrag vastgesteld op basis van referentie woningen uit de VTW. Deze norm-bedragen worden aangepast door middel van een factor wanneer de omvang van de woning afwijkt van de omvang van de referentiewoning uit de VTW. De factor kan variëren van 0.4 tot 1.25. Voor monumenten wordt er standaard een opslag van 0.25 gedaan op de factor. De schatting van onderhoudskosten in de marktwaardering wordt gebaseerd op marktconforme kostennormen, ontleend aan marktinformatie over vastgoedexploitatiekosten over verschillende vastgoedtypen. Conform het Handboek wordt er onderscheid gemaakt in onderhoudskosten in het uitpondscenario en het doorexploiteer scenario. In dit laatste scenario wordt uitgegaan van hogere gemiddelde onderhoudslasten die passen bij een langere exploitatietermijn. De schatting van de onderhoudskosten in de beleidswaarde wordt gedaan op basis van het onderhoud dat Ymere de komende 15 jaren gemiddeld begroot heeft.
- **Technische splitsingskosten**
Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.
- **Bijzondere omstandigheden**
Een reguliere marktwaardering gaat uit van het hoogste exploitatie- of uitpondscenario. Hier wordt van afgeweken indien er sprake is van publiek- of privaatrechtelijke afspraken met een derde partij die rusten op het vastgoed. Doorgaans betreffen dit juridische afspraken met gemeenten over het langjarig verplicht (sociaal) door exploiteren van het woningbezit. Op het bezit waar dergelijke afspraken van toepassing zijn, worden de taxaties hierop gecorrigeerd.
- **Erfpacht**
Voor de waardering van het bezit is niet alleen de eigen status als woningcorporatie en relevante erfpachtvoorwaarden van de corporatie (als fictieve “verkopende partij” volgens de definitie van marktwaarde) van belang, maar ook de status en de relevante erfpacht-voorwaarden van de potentiële kopers. Potentiële kopers kunnen uiteraard andere woningcorporaties zijn maar ook marktpartijen zoals onder andere (institutionele) beleggers en buitenlandse investeerders. Deze laatste partijen kunnen het bezit niet onder de erfpacht-voorwaarden van woningcorporaties exploiteren. In de waardering van het bezit waarop erfpacht van toepassing is, is rekening gehouden met voorwaarden die voor potentiële kopers relevant zijn.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een

herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ymere 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 doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In het werkgebied van Ymere liggen de verkoopprijzen relatief hoog waardoor in de marktwaarde het verkoopscenario een maximale marktwaarde kan opleveren. Door het verkoopscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde bijna € 1,2 miljard lager te liggen (7%). Deze afslag verwacht je ook terug te zien in stap 1. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexplotatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan, levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. In de beleidswaarde betekent deze andere methode om tot een eindwaarde te komen, een opslag op de marktwaarde van €2,7 miljard (15%). Pas bij stap 2 wordt de markthuur aangepast naar de sociale huur en komt de verhuurderheffing in de exploitatie, waardoor de eindwaarde die in stap 2 wordt berekend lager ligt dan bij stap 1.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op 1.105 euro, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2021 ligt op 752 euro. Daarnaast biedt Ymere woningen aan in met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. De gemiddelde huur die wij bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) vragen ligt op 654 euro. Daarnaast houden we oog voor betaalbaarheid waardoor de jaarlijkse huurstijging gemiddeld lager is dan wettelijk is toegestaan. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur, een beperkte huurstijging en de verhuurderheffing dat wordt gerekend bij het verhuren van sociale huurwoningen, dan is er sprake van een afslag van bijna €9,5 miljard.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ymere en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alleen minimale instandhouding van ons vastgoed zou volgens marktnormen met gemiddeld 1.575 euro per woning kunnen. Als wij onze kosten die samenhangen met vastgoedbeheer en het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen geven wij gemiddeld ruim 2.002 euro per woning uit. Wij hebben relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en wij houden woningen langer in exploitatie waardoor we met onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen minimale instandhouding.
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 Ymere en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

5.2.3

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van het RTiV. Ymere heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Ymere verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ymere onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financierings-transactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Ymere het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’ en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Zie ook paragraaf 5.11.2

Typering

Dit betreft nieuwbouw- of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktaandeel ingebracht. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als ‘niet-gerealiseerde herwaardering’ bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Grondposities

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar Onroerende zaken in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk en worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentekosten ten laste van het resultaat gebracht. Waardevermeerdering van de grondposities als gevolg van een herwaardering worden verwerkt in het resultaat evenals de terugnemering van een waardevermindering van een grondpositie die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De terugnemering van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Materiële vaste activa

(On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

De nettovermogenswaarde 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.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Ymere in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen, ten grote van (het aandeel van Ymere) in dit negatieve eigen vermogen. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op een eventuele vordering op de deelneming.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen 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. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2: 390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

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 inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de

Stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke 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, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belasting-latenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 3,59% (2020: 3,63%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,66% (2020: 2,72%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderings-verschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

5.4.3

Effecten en leningen

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waarde-vermindering

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

De onder effecten opgenomen deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde, overige beleggingen tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde.

5.4.4

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt, wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afloop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

5.4.5

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Ymere op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Ymere de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waarde-verminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het terug-genomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.11 toegerekende rente.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegere-kende rente.

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 het vastgoed.

Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van klachtenonderhoud vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.2). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.7

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.

5.8

Liquide middelen

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

5.9

Groepsvermogen

Het groepsvermogen wordt in hoofdstuk 15.4 toegelicht.

5.9.1

Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

5.10

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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.

5.10.1

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie,

worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

5.11

5.11.1

Schulden

Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden gepresenteerd 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 looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. In de extendible / tijdvakleningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

Het kortlopende deel van de langlopende leningen, de aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.11.2

Terugkoopverplichting woningen Verkocht onder Voorwaarden

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Ymere een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Zie ook paragraaf 5.2.3.

5.11.3

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde. Jaarlijks wordt over de verstrekte waarborgsom rente bijgeschreven.

5.12

Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Ymere ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13

Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Derivaten

Ymere maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. 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 er door Ymere een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Ymere past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Ymere gedocumenteerd. Ymere stelt middels een test 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 Ymere 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.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge resultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Ymere vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden") wordt het afgescheiden derivaat geassocieerd als "Overige derivaten".

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de lening verstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat ('geschreven optie') met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "overige derivaten".

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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



6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat		
6.1	Algemeen Het resultaat wordt bepaald als het 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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde: • Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie; • Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; • Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdeckings-instrument. Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,83%/11,17% (2020: 88,84%/11,16%) toegerekend. Deze verdeel-sleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.	6.1.2	Projectopbrengsten en projectkosten Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel. Voor onderhanden projecten (zie ook 5.6), waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.
6.1.1	Opbrengstverantwoording Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan: - Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico’s met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper; - De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Ymere feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen; - Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald; - Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien; - De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald. - De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan: - Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald; - Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien; - Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald; - De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.	6.2	Bedrijfsopbrengsten Huren De huren zijn het resultaat van het huurprijsbeleid dat door Ymere is ontwikkeld binnen de Rijkskaders, onder aftrek van derving oninbaarheid. Opbrengsten servicecontracten Deze post betreft vergoedingen die Ymere ontvangt van haar huurders voor servicekosten, inclusief de te verrekenen servicekosten, en vergoedingen voor het serviceabonnement, onder aftrek van derving oninbaarheid. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Overheidsbijdragen Onder deze post worden bijdragen of subsidies (niet zijnde BWS-subsidies of investeringsubsidies) verantwoord van (lokale) overheden. Opbrengst verkoop bestaand bezit Onder deze post wordt de verkoopopbrengst van huurwoningen onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten verantwoord. Deze opbrengsten onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).
		6.2.1	
		6.2.2	
		6.2.3	
		6.2.4	

De opbrengsten uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting woningen VOV, en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd (zie 5.2.3 en 5.11.2). De desinvestering van deze verkochte woningen wordt apart verantwoord tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

6.2.5 Netto omzet projectontwikkeling
Gefactureerde omzet van de in het boekjaar opgeleverde projecten.

6.2.6 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten
Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet mutatie onderhanden werk en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2.7 Geactiveerde kosten
De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling (*activa ten behoeve van verhuur*) worden hier verantwoord.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen
Afschrijvingen hebben alleen betrekking op roerende en onroerende activa ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de roerende en onroerende activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

6.3.2 Kosten uitbesteed werk projectontwikkeling
Onder deze post wordt de kostprijs van (verkochte) koopwoningen verantwoord.

6.3.3 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugnemering van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

6.3.4 Erfpacht
Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuur-eenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoed beleggingen.

6.3.5 Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.6 Pensioenlasten
Ymere heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Ymere heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- Ymere heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende 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). Ymere betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
 - 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 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126% (2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad was per ultimo december 118,8%. Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,3% die is voorgescreven door De Nederlandse Bank (DNB).

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 Ymere.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.7 Onderhoudslasten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane

verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en kosten van het eigen servicebedrijf. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van het servicebedrijf opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.8

Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

6.3.9

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.3.10

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.3.11

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten. Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

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.

Activeren van Rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar 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. De geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

6.3.12

Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2008 is Ymere integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd

in een vaststellingsovereenkomst (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO-2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

De post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen ‘acute’ belastingvermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Baten en lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Dit resultaat is in de geconsolideerde winst- en verliesrekening opgenomen. Zie ook 5.4.2.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Ymere het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasurybeleidsplan. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut en treasurybeleidsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Ymere mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door de Statutaire Directie en wordt voorgelegd aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Ymere benoemd. De activiteiten worden bewaakt door een Treasurycommissie, die ten minste 4 keer per jaar bijeenkomt. Binnen het treasury-beleid van Ymere dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Ymere zich houdt aan de voorschriften, zoals opgenomen in het financieel reglement inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De volgende financiële risico's zijn relevant voor Ymere:

Valutarisico

Ymere is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Ymere kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Beleggingsrisico

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn geïntegreerd in het treasurystatuut.

Renterisico

Ymere loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name over de onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de markt-rente. Ymere maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Ymere risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel- rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Ymere renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald. Per financieringsbesluit maakt Ymere een bewuste keuze voor het aantrekken van een lening tegen vaste rente of voor een lening tegen variabele rente, rekening houdend met de aanwezige rente-instrumenten waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en in het treasury-beleidsplan en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

Bij een hypothetische stijging met onmiddellijke inwerking op alle variabele contracten van de marktrente met 1% (100 basispunten) neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 30 miljoen toe. Door het afdekken

van het renterisico is dit bedrag voor 2022 teruggebracht naar minder dan € 2 miljoen. Dit betekent dat nagenoeg alle variabele leningen afgedekt zijn.

Kredietrisico

Ymere heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Ymere maakt gebruik van meerdere banken, gemeentes en institutionele beleggers als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasury-beleidsplan en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Ymere zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Met de ING Bank heeft Ymere afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit voor liquiditeiten van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed is. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een maandelijkse liquiditeitsprognose gerapporteerd.

Ymere dient een liquiditeitsbuffer aan te houden op basis van de Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties. Ymere beschikt ultimo 2021 over een liquiditeitsbuffer van € 430 miljoen. Van de totale leningenportefeuille is € 2.868 miljoen geborgd door het WSW. Inclusief € 320 miljoen van de liquiditeits-buffer, in de vorm van niet opgenomen ruimte in gecontracteerde leningen, borgt het WSW een volume van € 3.188 miljoen aan leningen. € 110 miljoen van de liquiditeits-buffer wordt cash aangehouden.

Beschikbaarheidsrisico

Ymere heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgesteld dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering voor de langere termijn gecontinueerd wordt. Ymere voldoet daarmee in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Omdat Ymere minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ymere doorlopend op zoek naar andere bronnen voor langetermijn-financiering.

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 gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 en voor woningcorporaties specifieke en algemene wet- en regelgeving (zie paragraaf 5.1.1) opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, reële waarde;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit.

8.1.1

Vastgoedbeleggingen – vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs.

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) – Actualisatie peildatum 31 december 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraden, welke daarmee het belangrijkste schattingselement betreffen in de bepaling van de marktwaarde. De gehanteerde vrijheidsgraden zijn nader toegelicht bij de waarderingsgrondslagen van Onroerende zaken in exploitatie (paragraaf 5.2.2.).

8.1.2

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.1.3

Verwerking fiscaliteit + Voorzieningen

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de fiscale wet- en regelgeving, vaststellingsovereenkomst (VSO-2) en afspraken die met de fiscus gemaakt zijn.

9.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen verantwoord. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven woningverbetering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond, uitgaven aan ICT en inventaris (investeringen overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen en de verkoopontvangsten betreffende ontwikkelrechten opgenomen. De financiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgave omtrent de overname van lening(en).

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.

10. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet- DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voor- waarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoefte van eigen exploitatie			Grond posities	Totaal 2021
					Bruto	Voor- ziening	Netto		
Aanschafwaarde per 1 januari	4.711,2	1.314,9	6.026,1	113,1	210,1	-78,1	132,0	102,4	
Herwaarderingen	8.290,0	1.310,9	9.600,9	59,7					
Cumulatieve waardeveranderingen	-65,6	-29,5	-95,1					-39,0	
Correctie aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645)	124,9	4,3	129,2		-129,2		-129,2		
Correctie voorziening OT bestaand bezit (RJ645)	-60,9	0,0	-60,9			60,9	60,9		
Boekwaarde per 1-1	12.999,6	2.600,6	15.600,2	172,8	80,9	-17,2	63,7	63,4	15.900,1
Mutaties in het boekjaar									
Investeringsen	130,1	1,2	131,3		76,5		76,5		207,8
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	2,9		2,9	-2,9					
Desinvesteringsen	-64,3	-14,6	-78,9		-0,2		-0,2	-7,1	-86,2
Overboeking van en naar voorraden	-13,8	-1,1	-14,9	-8,8					-23,7
Mutatie als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.814,0	388,4	3.202,4	35,8				-2,9	3.235,3
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	53,8	10,8	64,6		-64,6		-64,6		0,0
Overboeking tbv sloop/ nieuwbouw	-1,8		-1,8		1,0		1,0		-0,8
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-15,6	-4,3	-19,9			19,9	19,9		0,0
Overige overboekingen	-2,9		-2,9		1,8		1,8		-1,1
Presentatie voorziening onrendabele top gestarte projecten	-54,2	-0,2	-54,4			-17,8	-17,8		-72,2
Overgang DAEB-Niet-DAEB	1,4	-1,4	0,0						
Totaal mutaties	2.849,6	378,8	3.228,4	24,1	14,5	2,1	16,6	-10,0	3.259,1
Aanschafwaarde per 31 december	4.873,6	1.320,1	6.193,7	106,8	95,4	-15,1	80,3	91,1	6.471,9

x € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet- DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voor- waarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoefte van eigen exploitatie			Grond posities	Totaal 2021
					Bruto	Voor- ziening	Netto		
Herwaarderingen	10.982,6	1.676,6	12.659,2	90,1					12.749,3
Cumulatieve waardeveranderingen	-42,0	-20,7	-62,7						
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	15.814,2	2.976,0	18.790,2						
Aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645)	110,7	3,6	114,3						
Voorziening OT bestaand bezit (RJ645)	-75,7	-0,2	-75,9					-37,7	-113,6
Boekwaarde per 31-12	15.849,2	2.979,4	18.828,6	196,9	95,4	-15,1	80,3	53,4	19.159,2

Gedurende het jaar is er voor 1,4 miljoen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB.

Schattingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € (000)	Effect op marktwaarde in %
Inflatie	1,93%	1,00%	1.168,3	6,22%
		-1,00%	-1.037,9	-5,52%
Leegwaarde index	4,00%	1,00%	690,1	3,67%
		-1,00%	-634,0	-3,37%
Disconteringsvoet	5,53%	1,00%	-1.646,0	-8,76%
		-1,00%	1.864,7	9,92%
Mutatiegraad	5,44%	X 110%	399,2	2,12%
		X 90%	-429,9	-2,29%

In de waardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor het jaar 2022 0,332%, 2023 van 0,306%, 2024 van 0,307% en 2025 van 0,307% van de WOZ waarde.

Als gevolg van de verbetering van de marktomstandigheden stijgt de gemiddelde leegwaarde van de woningen met 14,95%.

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 83.764 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ beschikking bedraagt € 22,7 miljard.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling € 3,5 miljoen bouwrente geactiveerd. De gehanteerde gemiddelde rentevoet is 4%.

Ymere heeft voor 2022 een verkoopprognose opgesteld waarin 1.174 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De geschatte directe opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt circa € 261 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het onroerend goed is naast het beschikbare eigen vermogen grotendeels gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Ten behoeve van de borging door het WSW is ultimo 2022 een WOZ waarde van circa 21,5 miljard prijspeil 2021 ingebracht als onderpand.

In 2021 zijn er 0 woningen verkocht onder voorwaarden uit het bestaande bezit en 0 woningen als nieuwbouw. Ymere heeft eind 2021 een portefeuille van in totaal 823 woningen (2020: 871 woningen) verkocht onder voorwaarden. De contracten zijn gebaseerd op het “Koopgarant” principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25% en een terugkoopverplichting voor Ymere.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Ymere heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 3,2 miljard gegroeid naar een waarde van € 18,1 miljard. Dit betreft een waardegroei van 22%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Wij hebben een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

In 2018 is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de beleidswaarde geïntroduceerd. Uitgangspunt voor verslaglegging is marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk ‘beklemd’ door maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. De stappen om van markt- naar beleidswaarde te komen zijn:

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Ymere diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de markt-

waarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Ymere een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 12.659 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 9.601 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ymere. 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, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale afspraken die we met de gemeenten en huurdersvereniging maken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale (DAEB) huurwoning-voorraad. 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 verkocht kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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.

Ymere heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt ruim € 9,2 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Woningportefeuille	x 1 miljoen euro	x 1 miljoen euro
Marktwaarde verhuurde staat		18.057
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	2.736	
Betaalbaarheid (huren)	-9.497	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.501	
Beheer (beheerkosten)	-979	
Beleidswaarde woningen		8.816
Vershil marktwaarde-beleidswaarde		-9.241
Marktwaarde overig vastgoed	733	
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie		9.549

Dit impliceert dat circa 51% (2020: 52%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunten voor:	2021
Disconteringsvoet doorexploiteren	4,8%
Streefhuur per maand per sociale huurwoning	654
Lasten onderhoud per jaar per woning	2.002
Lasten beheer per jaar per woning	1.055

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

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1 miljoen)	Effect in procenten
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	-1.412	-16%
Disconteringsvoet	0,5%-punt lager	2.047	23%
Streefhuur	EUR 25 hoger	487	6%
Streefhuur	EUR 25 lager	-487	-6%
Onderhoudsnorm	EUR 100 hoger	-285	-3%
Onderhoudsnorm	EUR 100 lager	285	3%

10.1.2 Grondposities
Het verloop van de grondposities per bestemming is:

x € 1.000	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
Grondpositie per 1-1	6,5	45,0	11,9	63,4
Mutaties				
Omzetting bestemming	1,1	0,0	-1,1	0,0
Aankopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Herwaardering grond	0,1	-1,8	-1,2	-2,9
Verkopen	0,0	-7,1	0,0	-7,1
Totaal mutaties	1,2	-8,9	-2,3	-10,0
Grondpositie per 31-12	7,7	36,1	9,6	53,4

Op de grondposities is een voorziening in mindering gebracht van € 33,2 miljoen (2020: € 44,7 miljoen).
De oppervlakte van de posities is als volgt onderverdeeld per bestemming:

Hectare	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
Grondpositie per 1-1	17,7	215,5	1,4	234,6
Mutaties				
Omzetting bestemming	0,9	-0,3	-0,5	0,1
Aankopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkopen	0,0	-47,2	0,0	-47,2
Totaal mutaties	0,9	-47,5	-0,5	-47,1
Grondpositie per 31-12	18,6	168,0	0,9	187,5

10.2 Materiële vaste activa

10.2.1 Onroerende zaken ten dienste van exploitatie
Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is:

x € 1.000.000	Gebouwen	Verbouwingen / inventaris	Automatisering	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari	55,7	13,1	17,1	85,8
Cumulatieve afschrijving	-18,3	-11,5	-4,2	-34,0
Boekwaarde per 1-1	37,3	1,6	12,9	51,8
Mutaties in het boekjaar				
Investeringsen	0,0	0,1	0,0	0,1
Desinvesteringen	0,0	0,0	0,0	0,0
Herrubricering aanschafwaarde	8,9	-11,5	0,0	-2,6
Afschrijvingen	-1,3	-0,2	-2,3	-3,8
Herrubricering cumulatieve afschrijvingen	-8,9	10,8	0,7	2,6
Totaal mutaties	-1,3	-0,8	-1,6	-3,6
Aanschafwaarde per 31 december	64,5	1,8	17,1	83,4
Cumulatieve afschrijving	-28,5	-0,9	-5,8	-35,2
Boekwaarde per 31-12-2021	36,0	0,9	11,3	48,2

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

Grond	geen afschrijvingen
Gebouwen	lineair 50 jaar
Verbouwingen	lineair 10 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar
Automatisering	lineair 5 jaar

Er zijn geen activa die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan.

10.3 Financiële Vaste Activa

10.3.1

Deelnemingen

De mutaties in de deelnemingen zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	2021	2020
Deelnemingen per 1-1	1,3	1,3
Mutaties		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
Uitgekeerd dividend	0,0	0,0
Liquidatie deelnemingen	0,0	0,0
Totaal mutaties	0,0	0,0
Deelnemingen per 31-12	1,3	1,3

Deelnemingen die buiten de consolidatie blijven:

	x € 1 mln	%
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenstandplaats Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,00%
Totaal	1,3	

De reële waarde van de Financiële vaste activa benadert de boekwaarde.

10.3.2

Latente belasting vorderingen/voorziening

Het verloop van de latente belastingen is als volgt:

x € 1.000.000	2021	2020
Boekwaarde per 1-1		
Compensabele verliezen	23,9	45,6
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschil verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Latente belastingvordering per 1-1	23,8	45,6
Mutaties		
<i>Toevoegingen</i>		
Waardering Compensabele verliezen	3,0	4,2
Waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille	4,9	0,0
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
<i>Onttrekkingen / vrijval</i>		
Verliescompensatie	0,0	0,0
Acute belastinglast	-21,1	-26,0
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen Verkopen Bestaand Bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Totaal mutaties	-13,2	-21,8
Boekwaarde per 31-12		
Compensabele verliezen	5,7	23,9
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	4,9	0,0
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Latente belastingvordering per 31-12	10,6	23,8

De waardering compensabele verliezen is kortlopend en de waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille zijn langlopend.

De belastbare winst over 2021 bedraagt € 84,3 miljoen, deze kan fiscaal volledig verrekend worden met de opgebouwde verliescompensatie.

De opgebouwde fiscale verliezen kunnen naar verwachting op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjarenplan volledig worden verrekend. Derhalve is een actieve latentie opgenomen voor de verliesverrekening. Daarnaast is een actieve latentie opgenomen voor het tijdelijke verschil inzake de leningruil met Vestia. De zogeheten volkshuisvestelijke bijdrage moet in de jaarrekening 2021 volledig als last worden verwerkt. Fiscaal is dat op basis van de getekende vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst niet toegestaan, de last moet worden verdeeld over 2021 en 2022 (50% per jaar).

In 2021 is de latentie voor de verliesverrekening ten opzichte van 2020 verder afgenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat over het jaar 2021 een positief fiscaal resultaat is behaald die wordt verrekend met de openstaande verliezen. Als gevolg hiervan daalt de latentie.

Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de commerciële boekwaarde bedraagt circa 7,2 miljard (commercieel hogere waardering), waarvoor geen latentie is gevormd gegeven de naar verwachting lange termijn van realisatie.

Ook is geen latentie gevormd voor de voort te wentelen rente op grond van artikel 15b van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (earningsstrippingmaatregel). Op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjarenplan kan de voortgewentelde rente de komende jaren niet worden verrekend. De voort te wentelen rente bedraagt nominaal € 0,24 miljard (2020: € 0,16 miljard).

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0,22 miljard (2020: € 0,17 miljard).

10.3.3

Leningen en overige financiële vaste activa
De mutaties zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen derden	Amortisatie rente leningen	Totaal
Boekwaarde per 1-1	18,1	3,4	308,5	330,1
Mutaties				
Toevoegingen rente	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoegingen	0,0	0,0	61,4	61,4
Aflossingen	0,0	0,0	8,1	8,1
Totaal mutaties	0,0	0,0	53,3	53,3
Boekwaarde per 31-12	18,1	3,4	361,8	383,4

Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,1 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar. De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar. Het bedrag onder “Amortisatie rente leningen” betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot en met 2021 17 derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

10.4

Vorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Ymere en haar groepsmaatschappijen. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat voor het grootste gedeelte uit de ontwikkelpositie 023 CV.

x € 1.000.000	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	25,7	16,8
Teruggekochte onder voorwaarden verkochte onroerende zaken	0,0	0,0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1,2	0,8
Voorraad Servicebedrijf	0,9	0,8
Totaal	27,8	18,5

10.9.3 **Onderhanden projecten**

x € 1.000.000	2021	2020
Onderhanden projecten met een debet saldo	3,1	17,3
Onderhanden projecten met een credit saldo	-5,0	-9,6
Totaal	-1,9	7,7

x € 1.000.000	2021	2020
Gerealiseerde projectopbrengsten	119,9	107,7
Reeds gedeclareerde termijnen	-121,8	-100,0
Totaal	-1,9	7,7

10.5 **Vorderingen**

10.5.1 **Huurdebiteuren**

x € 1.000.000	2021	2020
Huurdebiteuren tot 6 maanden oud	1,5	2,2
Huurdebiteuren ouder dan 6 maanden	7,0	7,7
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-2,5	-2,8
Totaal	6,0	7,1

10.5.2 **Debiteuren koopwoningen**

x € 1.000.000	2021	2020
Debiteuren koopwoningen	0,9	2,2
Voorziening dubieuze debiteuren koopwoningen	-0,1	-0,1
Totaal	0,9	2,2

10.5.3

Overige Vorderingen

x € 1.000.000	2021	2020
Vorderingen op partners in verbindingen	3,5	4,0
Vorderingen uit hoofde van dienstverlening aan huurders en oud huurders	0,0	0,0
Overige	0,6	0,6
Voorziening oninbare vorderingen	0,0	0,0
Totaal	4,0	4,7

10.5.4

Overlopende activa

x € 1.000.000	2021	2020
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	3,4	2,5
Totaal	4,8	3,8

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde. De vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.

10.6

Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

10.7

Voorzieningen

10.7.1

Voorziening onrendabele investeringen

x € 1.000.000	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen per 1-1	50,4	32,2

Mutaties		
Toevoeging voorziening	78,8	88,1
Onttrekking voorziening	-55,6	-24,1
Vrijval voorziening	-15,6	-31,3
Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling	-13,7	-7,5
Overige mutaties	-3,5	-7,0
Totaal mutaties	-9,6	18,2

Voorziening onrendabele investeringen per 31-12	40,8	50,4
--	-------------	-------------

Aan de voorziening worden de verlieslatende contracten op basis van de genomen investeringsbesluiten toegevoegd. In mindering gebracht worden de voorziene verlieslatende contracten van projecten met een debetstand. Deze worden gepresenteerd onder de materiële vaste activa in ontwikkeling. De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

10.8

Langlopende schulden

10.8.1

Leningen overheid en kredietinstellingen

x € 1.000.000	2021	2020
Leningen overheid	0,0	0,6
Leningen kredietinstellingen	3.184,2	3.115,7
Saldo per 1-1	3.184,2	3.116,3

Disagio	-308,5	-223,6
Kortlopend deel van de langlopende leningen	222,0	167,5
Leningportefeuille per 1-1	3.097,7	3.060,2

Mutaties		
Nieuwe leningen	225,2	280,0
Aflossingen	-272,9	-242,5
Totaal mutaties	-47,7	37,5

Leningenportefeuille per 31-12	3.050,0	3.097,7
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-243,2	-222,0

Disagio	401,2	308,5
---------	-------	-------

Saldo per 31-12	3.208,0	3.184,2
Leningen overheid	0,0	0,0
Leningen kredietinstellingen	3.208,0	3.184,2

x € 1.000.000	aflossings-termijn < 5 jaar	aflossings-termijn > 5 jaar	Totaal 2021
Leningen onder WSW-borging	648,6	2.219,8	2.868,4
Leningen - niet geborgd	30,1	151,5	181,6
Totaal	678,7	2.371,3	3.050,0

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuuractiviteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen. De totale leningen hebben een marktwaarde van € 3,9 miljard. De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante lening modaliteiten van S45-midcurve uit Bloomberg van 31/12/2021 .De omvang van het disagio van de

nominaal op de balans opgenomen leningen is geconsolideerd € 401,2 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 243,2 miljoen. De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2021 is 3,45% (2020: 3,63%).

Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille. De 'duration' van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 10,7 jaar (2020: 9,7 jaar).

Ymere heeft 10 basisrenteleningen van in totaal € 222,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2022 en 2031.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Deze lening is initieel tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) is opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de effectieve rente methode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

x € 1.000.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuïtair	15.695	15.509	14.264	14.726	14.649	49.687	10.028	919
Fixe	12.500	44.400	0	12.000	15.000	239.378	452.144	901.242
Roll over	215.000	50.000	55.000	120.000	80.000	136.828	109.266	471.785
Totaal	243.195	109.909	69.264	146.726	109.649	425.892	571.437	1.373.946

10.8.2 Derivaten

x € 1.000.000	2021	2020
Derivaten per 1-1	13,5	24,5
Mutaties		
Toevoeging	4,0	0,0
Onttrekking	-3,9	-11,0
Totaal mutaties	0,1	-11,0
Derivaten per 31-12	13,6	13,5

De post Derivaten heeft betrekking op een gedeeltelijke ineffectiviteit van de derivaten in de hedge relatie en de negatieve waarde van de ‘embedded derivatives’.

Ymere had tot 2012 als beleid om de derivaten te koppelen aan haar (toekomstige) leningenportefeuille. Sedert 2012 heeft Ymere een beperkte ineffectiviteit van de derivatenportefeuille, die zich uit in een overhedgepositie. De overhedge is naar rato van de marktwaarde van de totale derivatenportefeuille toegerekend en contant gemaakt tegen de gewogen gemiddelde rente van de derivatenportefeuille. De post heeft een verwachte looptijd van 1 jaar. In 2021 is de waardering van de ineffectiviteit met € 4,0 miljoen toegenomen. De waardering bedroeg per eind 2021 € 5,0 miljoen (2020: € 1,0 miljoen). De toename van de negatieve waardering is ten laste van het resultaat gebracht.

Ymere heeft in een aantal leningen zogenaamde embedded derivatives. Het betreft 6 extendible leningen met een totaal nominaal bedrag van € 27,5 miljoen. Door expiratie van een embedded derivaat en hogere rentes in 2021 is de marktwaarde € 3,9 miljoen minder negatief. De marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 8,6 miljoen negatief (2020: € 12,5 miljoen negatief). De minder negatieve marktwaarde is ten gunste van het resultaat gebracht. Het effect op het enkelvoudige vermogen door de marktwaarde van de embedded derivatives bedraagt € 8,6 miljoen negatief.

Om het renterisico te reduceren maakt Ymere gebruik van bestaande rentederivaten. Ymere gebruikt daarbij uitsluitend Interest Rate Swap's (IRS's). Per ultimo 2021 bestaat de derivatenportefeuille uit 55 contracten afgesloten met 5 verschillende banken.

Ymere heeft per 31 december 2021 derivaten met een negatieve marktwaarde van € 491 miljoen (2020: negatief € 724 miljoen).

Het totaal van de door Ymere gesloten interest rate swaps (payers) ultimo 2021 is € 1.350 miljoen (2020: € 1.501 miljoen). De gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,96% (2020: 3,95%).

De derivatencontracten laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	31-12-2021
actieve Caps	0
actieve IRS's (payers)	1.350
actieve IRS's (receivers)	0
Totaal afgesloten derivaten	1.350

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten derivaten, zonder uitoefenen van de breakclausules, per ultimo jaar bedragen:

x € 1.000.000	
2022	984
2030	489
2040	360
2050	360
2060	60
2062	60
2063	60

In 13 IRS-contracten zijn breakclausules afgesproken: alle Mandatory Early Termination Breaks. De Breaks worden van kracht in de jaren 2022 tot en met 2025. De nominale waarde van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2021 € 360 miljoen en de marktwaarde bedraagt ultimo 2021 € 311 miljoen negatief.

Ymere heeft in 2021 een herzien plan van aanpak breakclausules ingediend. Hierin staat beschreven hoe Ymere omgaat met de effectuering van breakclausules en met de wettelijk voorgeschreven liquiditeitsbuffer. Ymere heeft eind 2021 een liquiditeitsbuffer opgebouwd van € 430 miljoen, in de vorm van variabele hoofdsomleningen (aantal: 16; bedrag € 320 miljoen) die nog niet volledig zijn opgenomen en uit eigen liquiditeit € 110 miljoen.

Ymere past kostprijs hedge-accounting toe op haar derivatenportefeuille. Ymere past het generieke kostprijs hedge-accounting model toe waarbij het totaal van de nominale waarde van de derivatenportefeuille wordt afgezet tegenover het volume aan roll over-leningen. Per ultimo 2021 is er sprake van een gedeeltelijke ineffectieve hedgerelatie. Dit betekent dat de omvang van de derivaten de omvang van de onderliggende waarde overstijgt. Voor eind 2021 is dit het geval voor € 112 miljoen nominaal. Ymere heeft niet de intentie om deze contracten af te wikkelen.

10.8.3

Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden

De mutaties in het boekjaar zijn aan de activazijde verwerkt onder 10.1.1 Vastgoed-beleggingen.

x € 1.000.000	2021	2020
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	113,1	118,8
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	45,4	38,0
Langlopende verplichtingen per 1-1	158,5	156,8
Mutaties		
Overdrachten	-6,3	-5,7
Waardeveranderingen	23,0	7,4
Totaal mutaties	16,7	1,7
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	106,8	113,1
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	68,4	45,4
Langlopende verplichtingen per 31-12	175,2	158,5

Ymere heeft eind 2021 in totaal 823 (2020: 871 woningen) woningen verkocht onder voorwaarden.

10.8.4

Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

x € 1.000.000	2021	2020
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3,9	3,7
Rente waarborgsommen	2,1	2,0
Waarborgsommen per 1-1	6,0	5,7
Mutaties		
Toegevoegde rente	0,2	0,1
Toegevoegde waarborgsommen	1,1	1,2
Uitbetaalde rente	-0,2	
Uitbetaalde waarborgsommen	-0,5	-1,0
Totaal mutaties	0,6	0,3
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	4,5	3,9
Rente waarborgsommen	2,1	2,1
Waarborgsommen per 31-12	6,6	6,0

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en/of mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

10.9

Kortlopende schulden

10.9.1

Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet

Door de ING Bank is een rekeningcourantfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaal bedrag van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed. Per balansdatum is binnen de rekeningcourantfaciliteiten € 0 opgenomen. De ING heeft daarnaast ook een garantiefaciliteit ter beschikking gesteld van € 10 miljoen voor het afgeven van bankgaranties.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

De gepresenteerde kasgeldlening is een kasgeldlening van Stichting Vrienden Ymere tot 14 december 2022 tegen 0,198% rente negatief per jaar.

10.9.2

Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000.000	2021	2020
Te betalen BTW	15,8	17,8
Loonbelasting, Bedrijfsvereniging, pensioen en VUT-premies, overig	1,1	0,8
Totaal	17,0	18,7

x € 1.000.000	2021	2020
Overige schulden	1,8	3,2
Totaal	1,8	3,2

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

x € 1.000.000	2021	2020
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	51,0	54,1
Vooruitontvangen huren	8,9	8,1
Te ontvangen facturen	0,0	0,0
Overige overlopende passiva	18,7	17,9
Totaal	78,6	80,1

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 0,9 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2022: € 0,6 miljoen
 - 2023 – 2027: € 0,3 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 5,8 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2022: € 1,7 miljoen
 - 2022 – 2025: € 4,1 miljoen
- Voor een totaal bedrag van € 79,7 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaal bedrag van € 1,8 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 11,0 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 670 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 350 miljoen gestort en is € 320 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,1 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming i van WSW een obligo lening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 82,4 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ymere.

- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen (zie pagina 10 en 11 voor het overzicht)
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.
- De ABN-Amro heeft middels volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de lening die door Yvastgoed is aangegaan, alsmede verpanding van de huurvorderingen op het onderpand.
- Inzake zonnepanelen van de firma lederzon, bestaat er per 31-12-2021 een verplichting van € 12,5 miljoen.

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire directieleden, RvC leden, andere sleutel-functionarissen in het management van Ymere en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met haar deelnemingen heeft Ymere naast haar aandelenbelang deels ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

11. Toelichting en specificatie Winst- en verliesrekening

11.1 Huren

x € 1.000.000	2021	2020
Bruto huuropbrengst	582,5	574,8
Af: derving leegstand	-9,6	-8,5
Af: derving oninbaar	-1,0	-1,0
Netto huuropbrengst	571,9	565,3

De huuropbrengsten laten zich als volgt naar gemeente specificeren:

x € 1.000.000	2021	2020
Alkmaar	0,3	0,4
Almere	59,4	58,3
Amsterdam	310,9	306,9
Haarlem	64,0	63,2
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0,0	0,0
Haarlemmermeer	106,5	105,1
Heemstede	0,7	0,7
Heerhugowaard	1,9	2,1
Langedijk	0,0	0,0
Leiden	0,7	0,9
Lelystad	0,0	0,0
Velzen	0,0	0,1
Weesp	21,0	21,0
Muiden	5,5	5,4
Zaandam	0,4	0,3
Overige	0,6	0,7
Totaal	571,9	565,3

De netto huuropbrengst is gewijzigd als gevolg van :

- Reguliere huurverhoging en woningverbetering tot een bedrag van € 6,9 miljoen.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 3,2 miljoen.
- Het harmoniseren van huren bij nieuwe verhuring tot een bedrag van € 2,3 miljoen.
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van sloop, verkoop en samenvoegingen tot een bedrag van € 5,8 miljoen negatief.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000.000	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	24,3	22,5
Af: derving leegstand / oninbaar	-0,6	-0,5
Opbrengsten servicecontracten	23,7	22,0

11.3 Overheidsbijdragen

In 2021 zijn er geen ontvangsten geweest.

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000.000	2021	2020
Overige opbrengsten	1,7	1,1
Direct personeel	-18,0	-16,7
Toegerekend overhead pers kosten	-5,3	-5,2
Afschrijvingen	-2,0	-2,0
Overige bedrijfslasten	-3,7	-4,8
Toegerekende overige bedrijfslasten	-10,3	-11,2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-37,6	-38,8

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000.000	2021	2020
Onderhoudskosten	-121,7	-124,3
Direct personeel	-15,5	-15,1
Toegerekend overhead personeelskosten	-4,5	-4,7
Afschrijvingen	-1,2	-1,1
Overige bedrijfslasten	-3,3	-2,8
Toegerekende overige bedrijfslasten	-8,9	-10,2
Lasten onderhoudsactiviteit	-155,1	-158,3

11.6 Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

x € 1.000.000	2021	2020
Direct personeel	-6,4	-7,1
Toegerekend overhead personeelskosten	-1,9	-2,2
Afschrijvingen	-0,5	-0,5
Overige bedrijfslasten	-2,4	-2,6
Toegerekende overige bedrijfslasten	-3,7	-4,8
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	13,8	16,2
Toegerekende financieringskosten	0,0	0,0
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	-1,0	-1,0

11.7 Toegerekende organisatiekosten verkoop

x € 1.000.000	2021	2020
Direct personeel	-2,1	-1,4
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,6	-0,4
Afschrijvingen	-0,1	-0,1
Overige bedrijfslasten	-1,0	-0,8
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1,2	-1,0
Aandeel Renovatie verkoop naar Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2,6	1,8
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-2,4	-1,9

11.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000.000	2021	2020
Verwerking van onrendabele toppen op huurprojecten	-80,1	-86,3
Terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	12,0	8,9
Afwaarderingen en terugnames op koopprojecten	-	0,6
Afwaardering en terugnames op grondposities	4,6	1,1
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-63,5	-75,7

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 3.202 miljoen positief betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (2020: € 788 miljoen positief).

De totale vastgoedportefeuille is door niet-gerealiseerde waardeveranderingen gestegen met 21,0 %. De portefeuille bestaat uit zowel woningen, parkeren, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed. De onderverdeling van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen naar type vastgoed is als volgt:

Segment	2021	2020
Woningen	21,9%	6,0%
Parkeren	13,0%	4,3%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0,5%	3,5%
Gewogen gemiddelde	21,0%	5,6%

11.9 Overige organisatiekosten

x € 1.000.000	2021	2020
Overige organisatiekosten	-46,3	-6,1

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) van € 39,2 miljoen is als eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 verantwoord als overige organisatiekosten. Daarnaast is de obligo heffing WSW van € 2 miljoen in de overige organisatiekosten verantwoord.

11.10 Leefbaarheid

x € 1.000.000	2021	2020
Leefbaarheid	-5,8	-6,4
Direct personeel	-1,1	-1,4
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,3	-0,4
Afschrijvingen	-0,1	-0,1
Overige bedrijfslasten	-0,0	-0,1
Toegerekende overige bedrijfslasten	-0,6	-0,9
Leefbaarheidsuitgaven	-8,0	-9,3

x € 1.000.000	2021	2020
Fysiek	-2,3	-2,6
Sociaal	-3,5	-3,9
Leefbaarheid	-5,8	-6,4

11.11 Afschrijvingen

x € 1.000.000	2021	2020
Gebouwen	-1,3	-1,6
Verbouwingen / inventaris	-0,2	-1,0
Automatisering	-2,3	-1,2
Overig	0,0	0,0
Totaal afschrijvingen	-3,8	-3,8

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2,0	-2,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1,2	-1,1
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-0,5	-0,5
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-0,1	-0,1
Leefbaarheid	-0,1	-0,1
Totaal afschrijvingen	-3,8	-3,8

11.12 Personeelskosten

x € 1.000.000	2021	2020
Lonen en salarissen	-45,4	-43,2
Sociale lasten	-7,3	-7,2
Pensioenlasten	-5,9	-7,4
Overige personeelskosten incl. inhuur	-13,5	-23,2
Totaal personeelskosten	-72,0	-81,0

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 829 (2020: 803).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-28,8	-30,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24,9	-29,2
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-10,3	-13,3
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-3,4	-2,7
Leefbaarheid	-1,8	-2,5
Overige organisatiekosten	-2,9	-3,1
Totaal personeelskosten	-72,0	-81,0

11.13 Financiële baten en lasten

x € 1.000.000	2021	2020
Rentelasten		
Rente leningen	47,8	47,6
Rente derivatenportefeuille en overige rentelasten	65,0	71,1
Totale rentelasten (A)	112,8	118,6

Rentebaten		
Rentebaten op financiële vaste activa	1,5	1,5
Rentebaten op vorderingen	0,2	0,3
Bouwrente	4,0	2,4
Totale rentebaten (B)	5,6	4,2
Renteresultaat (B-A)	-107,2	-114,5

11.14 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria van BDO ten laste van het resultaat gebracht:

x € 1.000.000	2021	2020
Controle van de jaarrekening	0,4	0,4
Andere controlewerkzaamheden	0,0	0,0
Fiscale advisering	0,0	0,0
Andere niet-controlediensten	0,0	0,0
Totaal accountantshonoraria	0,4	0,4

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).
Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

11.15 Belastingen

Het wettelijke belastingtarief voor de vennootschapsbelasting is 25% (2020: 25%). De effectieve belastingdruk wordt in onderstaande tabel toegelicht.

Verloop commercieel naar fiscaal resultaat		
x € 1.000.000	2021	2020
Resultaat boekjaar	3.282,4	853,2
Vennootschapsbelasting	13,2	22,0
Resultaat voor belastingen	3.295,6	875,2
Fiscaal andere behandeling van		
Huuropbrengsten	-1,2	-1,2
Opbrengst verkoop bestaand bezit	23,9	20,0
Toevoegen HIR	-77,9	-55,1
Netto omzet projectontwikkeling	-6,8	0,0
Afschrijvingen bestaand bezit tot bodemwaarde	-3,0	-6,2
Waardeveranderingen	55,4	64,6
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-3.210,5	-788,1
Mutatie FVA	1,0	-11,0
Onderhoudsinvesteringen	-76,2	-52,1
Afschrijving (dis-)agio op leningen en swaps	-4,5	-4,8
Rentebaten	1,5	2,2
Overige bedrijfslasten	6,2	-11,8
Totaal fiscaal andere behandeling	-3.292,1	-843,4
Niet aftrekbare rente ATAD	80,8	72,2
Eliminatie fiscaal niet relevante posten		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
Totaal eliminatie fiscaal niet relevante posten	0,0	0,0
Fiscaal resultaat	84,3	104,0
Acute belastingen	21,1	26,0
Voorziening latente belastingen	-7,9	-4,0
Vennootschapsbelasting	13,2	22,0

Het effectieve belastingtarief bedraagt 0,4 %. De afwijking van het werkelijke tarief 25% wordt veroorzaakt door een fiscaal andere behandeling van commerciële kosten en opbrengsten (zie overzicht) en niet eerder gewaardeerde compensabele verliezen.

Opbrengst verkoop bestaand bezit
De fiscale waardering van de bestaande vastgoedportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. In de jaarrekening wordt het bezit tegen marktwaarde gewaardeerd. Fiscaal is het bezit (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde 2009 dan wel (indien na 1 januari 2008 in ons bezit gekomen) tegen de aanschaffings- of kostprijs. Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde. Door de afwijkende waardering, wijkt het fiscale verkoopresultaat af van het verkoopresultaat in de jaarrekening. Het fiscale verkoopresultaat kan gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve. Het al dan niet doteren wordt jaarlijks bepaald op basis van de dan van toepassing zijnde situatie.

Resultaat projectontwikkeling
Sinds 1 januari 2008 is de vaststellingsovereenkomst (VSO2) van toepassing op gemengde projecten. De projecten die aan deze criteria voldoen zijn herrekend naar de fiscale maatstaven.

Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Deze post bestaat voornamelijk uit de onrendabele top die in de jaarrekening op (nieuw) ontwikkelde (sociale) huurwoningen wordt verantwoord. De ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Fiscaal mogen dergelijke mutaties niet in aanmerking worden genomen. Deze posten zijn dan ook uit het fiscale resultaat verwijderd.

Afschrijvingen bestaand bezit
Fiscaal kan er worden afgeschreven op woningen, voor zover de fiscale boekwaarde boven de fiscale bodemwaarde van het vastgoed ligt (= 100% van de WOZ van het geldende boekjaar). In de jaarrekening wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.

Onderhoudslasten
Naast ‘reguliere’ onderhoudslasten maakt Ymere ook kosten voor ingrijpend verbeteren, samenvoegen, energie-investeringen en woningverbeteringen. Fiscaal zijn de mogelijkheden om deze kosten ten laste van het resultaat te brengen ruimer dan in de jaarrekening. Dit leidt derhalve tot een verschil. Daarnaast wordt er een deel van de onderhoudskosten in de jaarrekening fiscaal geactiveerd. Dit resulteert ook in een verschil.

Afschrijving (dis)agio op leningen en swaps
De fiscale waardering van de leningen en swapportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. Fiscaal zijn de financiële activa en passiva per 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. Het verschil met de nominale waarde (agio) wordt gedurende de looptijd van de leningen en swaps jaarlijks voor een deel in het fiscale resultaat verantwoord.

Resultaat deelnemingen
De post ‘Resultaat deelnemingen’ heeft geen invloed op de hoogte van het fiscaal resultaat. Deze post is fiscaal geëlimineerd.

12. Overige informatie

12.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2021 was 911 (2020: 861). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 855 (2020: 812). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2020: 0).

12.2 Bestuurders

De bezoldiging (Periodiek betaalde beloningen + beloningen betaalbaar op termijn + variabele beloning) van de Statutaire directie in 2021 is € 417.369. De bedragen zijn inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoeslag en ter beschikkingstelling van een auto.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Variabele beloning	
Naam, functie	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Statutaire directie						
E. Gerritsen, Voorz. Directieraad/Statutair directeur	111.200	N.v.t.	10.713	N.v.t.	0	0
H.G. Pragt, Lid Directieraad/Statutair directeur	190.629	176.347	18.364	24.648	0	0
					0	0
Totaal Statutaire directie	301.829	176.347	29.077	24.648	0	0
Voormalig statutaire directie						
K. Laglas, Voorz. Directieraad/Statutair directeur	78.811	176.347	7.652	24.648	0	0
Totaal voormalig statutaire directie	78.811	176.347	7.652	24.648	0	0
Totaal	380.640	352.693	36.729	49.296	0	0

12.3 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2021 € 135.840 ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

	Ontvangen honorarium 2021 (bruto, in €)	2020
L. van Deth	20.900	5.025
M. Elsinga	20.900	0
E.F. van Galen	0	15.048
K. de Graaf	20.900	20.100
A. de Groot	15.632	20.100
V.H. Gruis	0	20.100
G. Lankhorst	31.350	30.150
R. Santokhi	5.257	0
G. Veldhoen	20.900	20.100
Totaal	135.839	130.623

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de ‘Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties’ opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code op alle commissarissen van toepassing.

12.4 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Per 1 januari 2015 is de WNT aangepast. Voor Woningcorporaties is de ingangsdatum van de nieuwe beloningsmaximum verschoven naar 1 januari 2016. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ymere van toepassing zijnde regelgeving:

Bestuurders van Ymere vallen in schaal H met een bezoldigingsmaximum in 2021 van € 209.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% van het toepasselijke WNT-maximum en voor de overige leden 10% van het toepasselijke WNT-maximum.

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functie- vervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	K. Laglas	E. Gerritsen	H.G. Pragt
Functiegegevens	Voorzitter Directieraad / Statutaire directie	Voorzitter Directieraad / Statutaire directie	Lid Directieraad / Statutaire directie
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/05	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	78.811	111.200	190.629
Beloningen betaalbaar op termijn	7.652	10.713	18.364
Subtotaal	86.463	121.913	208.993
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	86.463	122.537	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2021	86.463	121.913	208.993
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			

Gegevens 2020

bedragen x € 1	K. Laglas	N.v.t.	H.G. Pragt
Functiegegevens	Voorzitter Directieraad / Statutaire directie	N.v.t.	Lid Directieraad / Statutaire directie
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	N.v.t.	1
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	176.347	N.v.t.	176.347
Beloningen betaalbaar op termijn	24.648	N.v.t.	24.648
Subtotaal	200.995	-	200.995
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	201.000	N.v.t.	201.000
Totaal bezoldiging 2020	200.995		200.995

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J. Mennink	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout
Functiegegevens	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	180.439	182.703	182.703
Beloningen betaalbaar op termijn	18.290	18.273	18.273
Subtotaal	198.729	200.976	200.976
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2021	198.729	200.976	200.976
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			

Gegevens 2020

bedragen x € 1	J. Mennink	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout
Functiegegevens	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	174.955	177.215	177.215
Beloningen betaalbaar op termijn	24.020	23.773	23.773
Subtotaal	198.975	200.988	200.988
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	201.000	201.000	201.000
Totaal bezoldiging 2020	198.975	200.988	200.988

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen overige functio- narissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021							
bedragen x € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	A. de Groot	G. Veldhoen	L. van Deth	M. Elsinga	R. Santokhi
Functiegegevens	[Voorzitter]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/09	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	31.350	20.900	15.632	20.900	20.900	20.900	5.257
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	15.632	20.900	20.900	20.900	5.268
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	31.350	20.900	15.632	20.900	20.900	20.900	5.257
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							
bedragen x € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	A. de Groot	G. Veldhoen	L. van Deth	N.v.t.	N.v.t.
Functiegegevens	[Voorzitter]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging							
Bezoldiging	30.150	20.100	20.100	20.100	5.025	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100	5.052	N.v.t.	N.v.t.



13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Activa	ref	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		15.849	13.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.332	2.027
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		197	173
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		60	42
Grondposities		9	10
		18.447	15.251
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie		48	52
		48	52
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	638	574
Leningen aan groepsmaatschappijen	15.2.2	0	155
Latente belasting vorderingen		5	19
Leningen u/g	15.2.3	3	3
Overige effecten	15.2.3	18	18
Te vorderen BWS-subsidies		0	0
Overige vorderingen	15.2.3	362	308
		1.026	1.077
Totaal vaste activa		19.521	16.380
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		19	15
Overige voorraden		1	1
		19	16
Onderhanden projecten			
		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren		6	7
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.3.1	11	7
Overige vorderingen	15.3.2	1	0
Overlopende activa	15.3.3	2	2
		20	16
Liquide middelen			
		149	120
Totaal vlottende activa		188	151
Totaal activa		19.708	16.531

Enkelvoudige Balans per 31 december 2021
(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Passiva	ref	31-12-2021	31-12-2020
Eigen Vermogen			
Herwaarderingsreserve	15.4.1	12.659	9.601
Overige reserves	15.4.2	115	2.320
Resultaat		3.282	853
Totaal eigen vermogen		16.056	12.774
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen		41	50
		41	50
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen		3.058	3.184
Derivaten		14	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		175	159
Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten		0	0
Waarborgsommen		5	5
		3.252	3.361
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen		243	217
Kasgelden en rekening-courantkrediet		4	5
Schulden aan leveranciers		10	14
Schulden aan groepsmaatschappijen		10	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen		17	19
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva	15.6.1	76	79
		360	346
Totaal passiva		19.708	16.531

14. Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000.000)			
Voor resultaatbestemming	ref	2021	2020
Huuropbrengsten		550	543
Opbrengsten servicecontracten		22	20
Lasten servicecontracten		-22	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-35	-36
Lasten onderhoudsactiviteiten		-151	-154
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-120	-121
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		243	229
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	1
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-2
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		138	139
Toegerekende organisatiekosten		-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-90	-110
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		46	28
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-66	-75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.127	753
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		8	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.069	681
Opbrengst overige activiteiten		2	1
Kosten overige activiteiten		-2	-2
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten		-46	-6
Leefbaarheid		-8	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	11
Rentebaten interne lening		6	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	4
Rentelasten interne lening		0	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten		-112	-119
Saldo financiële baten en lasten		-101	-98
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		3.202	824
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-10	-18
Aandeel in resultaat deelnemingen	15.8	90	47
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		3.282	853

15. Toelichting op balans en winst- en verliesrekening

15.1

Algemeen

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Tenzij anders weer-gegeven wordt voor een toelichting op de enkelvoudige balans respectievelijk winst- en verliesrekening verwezen naar hoofdstuk 10, 11 en 12.

- In de enkelvoudige balans zijn enkele posten opgenomen die in de geconsolideerde balans niet voorkomen of substantieel afwijken. De belangrijkste zijn:
- De post deelnemingen is in de geconsolideerde balans verlaagd met de deelname in de nevenstructuur, hiervoor zijn de activa en passiva van de deelnemingen opgenomen in de geconsolideerde balans. Als gevolg van het consolideren vallen de posten Vorderingen op groepsmaatschappijen en schulden aan groepsmaatschappijen tegen elkaar weg. Dit geldt ook voor de langlopende overlopende passiva.
 - De onroerende zaken in exploitatie wijken enkelvoudig beperkt af van de geconsolideerde post. Dit wordt veroorzaakt doordat in drie van de dochtermaatschappijen vastgoed in exploitatie zit.
 - Voor de posten die in de enkelvoudige jaarrekening niet substantieel afwijken, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor de beloningen bestuurders wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

15.1.1

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen
Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 4.3 in de geconsolideerde jaarrekening.

15.1.2

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen
Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de vanaf pagina 16 opgenomen grondslagen op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

15.2 Financiële Vaste Activa

15.2.1 Deelnemingen

x € 1.000.000	2021	2020
Deelnemingen per 1-1	573,8	566
Mutaties		
Resultaat deelnemingen	89,9	47,4
Agioستorting deelnemingen	-26,0	-40
Liquidaties	0,0	0,0
Totaal mutaties	63,9	7
Deelnemingen per 31-12	637,7	573,8

De deelnemingen laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	2021	%
Ymere Holding BV	136,0	100,00%
Yvastgoed BV	500,3	100,00%
Totaal Groepsmaatschappijen	636,3	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenkamp Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,00%
Totaal overige deelnemingen	1,3	
Totaal	637,7	

De statutaire vestigingsplaats van alle deelnemingen is Amsterdam met uitzondering van de volgende:
Woningnet NV is gevestigd in Utrecht, De Woningbouw Holding BV is gevestigd in Weesp. Ultimo 2017 is Yvastgoed BV als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel opgericht. Hierin is een (beperkt) deel van ons niet-DAEB vastgoed ondergebracht.

15.2.2 Leningen aan groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2021	2020
Ymere Holding BV	0,0	0,0
Yvastgoed BV	0,0	155,4
Totaal	-	155,4

15.2.3 Leningen en overige financiële vaste activa

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen	Overig	Totaal
Boekwaarde per 1-1	18,2	2,8	308,5	329,5
Mutaties				
Aflossingen	0,0	0,0	8,1	8,1
Afschrijvingen	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringen	0,0	0,0	61,4	61,4
Totaal mutaties	0,0	0,0	53,3	53,3
Boekwaarde per 31-12	18,2	2,8	361,8	382,8

De leningen betreffen verstrekte startersleningen. Overig: Ymere heeft ervoor gekozen in de periode 2018 tot en met 2021 in totaal 17 derivaten te laten doorzakken in vaste renteleningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de markrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs binnen de overige vorderingen is opgenomen.

15.3 Vorderingen

15.3.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2021	2020
Ymere Holding BV	6,4	4,9
Yvastgoed BV	2,6	2,2
Ymere Ontwikkeling BV	0,9	0,0
De Woningbouw Energie BV	1,0	0,0
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	10,9	7,0

15.3.2 Overige vorderingen

x € 1.000.000	2021	2020
Nog te factureren inzake projecten	0,0	0,0
Vordering op gemeenten	1,4	0,0
Totaal overige vorderingen	1,4	0,0

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

15.3.3 Overlopende activa

x € 1.000.000	2021	2020
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	0,6	0,8
Totaal overlopende activa	1,9	2,1

15.4 Eigen vermogen

15.4.1 Herwaarderingsreserve

x € 1.000.000	2021	2020
Stand per 1-1	9.601	8.923
Gerealiseerd door verkoop	-53	-47
Gerealiseerd door sloop	-1	-1
Niet-gerealiseerde herwaardering	3.112	726
Stand per 31-12	12.659	9.601

15.4.2 Overige reserves

x € 1.000.000	2021	2020
Stand per 1-1	2.320	1.422
Vorming herwaarderingsreserve	-3.112	-726
Realisatie uit herwaarderingsreserve	54	48
Uit resultaatbestemming	853	1.575
Stand per 31-12	115	2.320

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

15.5 Langlopende schulden

Voor een specificatie van langlopende leningen wordt verwezen naar 10.8.

15.6 Kortlopende schulden

15.6.1 Overlopende passiva

x € 1.000.000	2021	2020
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	51,0	54,1
Vooruit ontvangen huren	8,5	7,7
Te ontvangen facturen	0,0	0,0
Overige overlopende passiva	16,5	17,2
Totaal overlopende passiva	76,1	79,0

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar, met uitzondering van de overige overlopende passiva. Deze hebben voor 4,3 miljoen een looptijd langer dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

15.7

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 0,9 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2022: € 0,6 miljoen
 - 2023 – 2027: € 0,3 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 5,8 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2022: € 1,7 miljoen
 - 2022 – 2025: € 4,1 miljoen
- Voor een totaal bedrag van € 78,3 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaal bedrag van € 1,8 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 3,6 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 670 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aange-trokken. Hiervan is € 350 miljoen gestort en is € 320 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,1 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming i van WSW een obligo lening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 82,4 miljoen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Ymere.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huur-verhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.
- Inzake zonnepanelen van de firma lederzon, bestaat er per 31-12-2021 een verplichting van € 12,5 miljoen.

15.8 Resultaat deelnemingen

x € 1.000.000	2021	2020
Yvastgoed BV	81,5	41,8
Ymere Holding BV	8,3	5,6
Totaal resultaat uit deelnemingen	89,9	47,4

15.9 Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst

15.9.1 Enkelvoudige balans 31-12-2021 gesplitst

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Activa	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	15.850	13.000					15.850	13.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			2.332	2.027			2.332	2.027
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102	90	95	83			197	173
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59	45	1	-3			60	42
Grondposities			9	10			9	10
	16.012	13.134	2.436	2.117			18.448	15.251
Materiële vaste activa								
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	43	46	5	6			48	52
	43	46	5	6			48	52
Financiële vaste activa								
Deelnemingen	2.533	2.179	638	574	-2.533	-2.179	638	574
Interne leningen	488	574		155	-488	-574		155
Latente belasting vorderingen	5	16		3			5	19
Leningen u/g			3	3			3	3
Overige effecten	18	18					18	18
Te vorderen BWS-subsidies	0	0					0	0
overige vorderingen langlopend	362	308					362	308
	3.406	3.095	641	735	-3.021	-2.753	1.026	1.077
Totaal vaste activa	19.460	16.275	3.082	2.858	-3.021	-2.753	19.522	16.380
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	14	11	5	4			19	15
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop								
Overige voorraden	1	1	0	0			1	1
	15	12	5	4			19	16
Onderhanden projecten								
				-0				-0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	4	3	1	3			6	6,54
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2		28	7	-19		11	7
Debiteuren koopwoningen				-0				
Belastingen en premies sociale verzekeringen			0					
Overige vordering	1		0	0			1	
Overlopende activa	2	2	0	0			2	2
	9	5	30	10	-19		20	16
Liquide middelen								
	139	112	10	8			149	120
Totaal vlottende activa	162	129	45	22			188	151
Totaal activa								
	19.622	16.404	3.127	2.880	-3.002	-2.753	19.709	16.531

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Passiva	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Groepsvermogen								
Eigen vermogen	12.774	11.920	2.092	2.017	-2.092	-2.017	12.774	11.920
Resultaat boekjaar	3.282	853	441	162	-441	-162	3.282	853
	16.056	12.774	2.533	2.179	-2.533	-2.179	16.056	12.774
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	41	50					41	50
Voorziening latente belastingverplichtingen								
Overige voorzieningen								
	41	50					41	50
Langlopende schulden								
Leningen overheid								
Leningen kredietinstellingen	3.030	3.158	28	26			3.058	3.184
Interne lening			488	574	-488	-574		
Derivaten	14	14					14	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91	83	84	76			175	159
Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten								
Waarborgsommen			5	5			5	5
	3.135	3.254	605	681	-488	-574	3.252	3.361
Kortlopende schulden								
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	243	217	0	1			243	217
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	4	5					4	5
Schulden aan leveranciers	8	13	1	2			10	14
Schulden aan groepsmaatschappijen	19		10	12	19		10	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15	17	2	2			17	19
Onderhanden projecten								
Overige schulden		0						0
Overlopende passiva	101	74	-24	5			77	79
	391	326	-11	21	19		361	346
Totaal passiva								
	19.622	16.404	3.127	2.880	-3.002	-2.753	19.709	16.531

Niet-DAEB activiteit	Aantal
VHE 2021	
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1.912
Garages/parkeerplaatsen	4.564
Woongelegenheden	5.713
Intramuraal	10
Totaal	12.199

Bovengenoemde panden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd DAEB/niet DAEB bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van bovengenoemde onroerende zaken.

	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Huuropbrengsten	467	461	83	82			550	543
Opbrengsten servicecontracten	21	20	0	0			22	20
Lasten servicecontracten	-21	-21	-1	0			-22	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-34	-35	-1	-2			-35	-36
Lasten onderhoudsactiviteiten	-135	-134	-16	-20			-151	-154
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-113	-112	-7	-9			-120	-121
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	185	178	58	51			243	229
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	1			0	1
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-2			0	-2
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0			0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0			0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-1			0	-1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	117	115	21	24			138	139
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2	0	0			-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-63	-93	-27	-17			-90	-110
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	52	21	-6	7			46	28
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66	-78	0	2			-66	-75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.814	677	313	76			3.127	753
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	3	4	0			8	3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.752	602	317	79			3.069	681
Opbrengst overige activiteiten	0	0	2	1			2	1
Kosten overige activiteiten	0	0	-2	0			-2	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	1			0	1
Overige organisatiekosten	-45	-5	-1	-1			-46	-7
Leefbaarheid	-8	-9	0	0			-8	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	11	0	0			0	11
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0			0	0
Rentebaten interne lening	22	25	6	7	-22	-25	6	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	4	0	0			5	4
Rentelasten interne lening	0	0	-22	-26	22	25	0	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-111	-118	-1	-1			-112	-119
Saldo financiële baten en lasten	-84	-78	-17	-21	0	0	-101	-98
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.852	708	350	116			3.201	824
Belastingen resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening	-11	-17	1	-1	0	0	-10	-18
Resultaat deelnemingen	441	162	90	47	-441	-162	90	47
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	3.282	853	441	162	-441	-162	3.282	853
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)	3.282	853	441	162	-441	-162	3.282	853

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Operationele activiteiten								
Huren	468	463	84	81			552	545
Vergoedingen	21	21	3	2			24	23
Overige bedrijfsontvangsten	4	4	3	4	-2	-2	5	6
Renteontvangsten interne lening	22	25	6	7	-22	-25	6	7
Renteontvangsten	1	1	0	0			1	1
Saldo ingaande kasstroom	517	514	95	95	-24	-27	588	582
Erfpacht	-1	-1	0	0			-1	-1
Personeelsuitgaven	-52	-51	-7	-7			-59	-58
Onderhoudsuitgaven	-108	-105	-13	-21			-121	-126
Overige bedrijfsuitgaven	-93	-82	-12	-17	2	2	-103	-97
Renteuitgaven interne lening	0	0	-22	-25	22	25	0	0
Renteuitgaven	-114	-124	0	0			-114	-124
Sectorspecifieke heffing	-2	0	0	0			-2	0
Verhuurderheffing	-80	-82	-3	-3			-83	-85
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	-6	-7	0	0			-6	-7
Saldo uitgaande kasstroom	-456	-452	-57	-74	24	27	-489	-499
Kasstroom uit operationele activiteiten	61	62	38	22	0	0	98	84
(Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	119	113	22	23	-1		139	136
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	7	10	1	1			8	11
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	6			0	6
Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom	126	123	22	30	-1	0	146	153
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom								
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-66	-70	0	-1			-66	-71
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-105	-112	-11	-12			-116	-124
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)	-8	-5	-1	-3			-9	-8
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Aankoop	-2	-9	-2	0	1		-2	-9
Investerings overig	-4	-6	0	-1			-4	-6
Externe kosten bij verkoop	-4	-6	0	-1			-5	-6
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom	-189	-207	-15	-18	1	0	-203	-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-64	-84	7	12	0	0	-56	-72
Financiële vaste activa ingaande kasstroom								
Ontvangsten verbindingen	137	0	26	40	-137		26	40
Uitgaven verbindingen	0	0	-138	-35	137		-2	-35
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	137	0	-112	5	0	0	24	5
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit	73	-84	-105	17	0	0	-32	-67

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Financieringsactiviteiten								
Opgenomen door WSW geborgde lening	75	280	0	0			75	280
Opgenomen niet door WSW geborgde lening	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening TI Niet Daeb - Holding	0	0	0	11			0	11
Opgenomen interne lening TI Niet Daeb - Yvastgoed	0	0	0	11			0	11
Opgenomen interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	155	0			155	0
Opgenomen interne lening TI Niet Daeb - TI Daeb	86	60	0	0	-86	-60	0	0
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom	161	340	155	21	-86	-60	231	301
Aflossing door WSW geborgde lening	-253	-242	0	0			-253	-242
Aflossing niet door WSW geborgde lening	-15	-1	0	0			-15	-1
Aflossing interne lening TI Niet Daeb - Holding	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening TI Niet Daeb - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening	0	0	-86	-60	86	60	0	0
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom	-268	-243	-86	-60	86	60	-268	-243
Kasstroom uit financierings activiteiten	-107	97	70	-38	0	0	-38	58
Mutatie liquide middelen	27	75	2	0	0	0	29	75
Liquide middelen per 1-1	112	37	8	8	0	0	120	45
Liquide middelen per 31-12	139	112	10	8	0	0	149	120

16.

16.1

Overige informatie

Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2021 was 911 (2020: 861). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 856 (2020: 812). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2020: 0). In de dochtermaatschappijen zijn geen medewerkers werkzaam (2020: 0).

Voorstel statutaire resultaatbestemming

Aan de Raad van Commissarissen is voorgesteld het jaarresultaat ter grootte van € 3.282 miljoen ten gunste van de Overige reserves te brengen.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd
Amsterdam, 31 maart 2022

Statutaire directie

Raad van commissarissen

Erik Gerritsen

Louise van Deth

Hélène Pragt

Marja Elsinga

Karin de Graaf

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten.

De stichting heeft ten doel:
De stichting is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op pagina 205.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Ymere.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Ymere te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021; 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Ymere 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 basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Ymere 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 (Wta), 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

B. 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 onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten 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 € 285 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van de totale activa. 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 € 11,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het 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 € 14,2 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,6 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Ymere staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening van Stichting Ymere.

De groepscontrole heeft zich, naast de controle van Stichting Ymere enkelvoudig, gericht op de significante onderdelen Ymere Ontwikkeling B.V. en Yvastgoed B.V. Bij deze groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel financiële continuïteit in hoofdstuk 10 van het verslag van de statutaire directie heeft de statutaire directie een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Wij hebben geëvalueerd of deze specifieke beoordeling alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor geen gerede twijfel zou kunnen bestaan omtrent de continuïteitsveronderstelling.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling en de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting Ymere geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Ymere haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de specifieke beoordeling met de statutaire directie besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de statutaire directie in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar paragraaf 8.2 respectievelijk paragraaf 9.2 van het jaarverslag, waarin de statutaire directie de governance, het risicoprofiel en risicobereidheid terzake fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. 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. 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 zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Ymere bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Ymere en haar significante componenten alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door de statutaire directie gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de statutaire directie, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 18,8 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Ymere (geconsolideerd). Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Ymere waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de statutaire directie. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Ymere extern taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de statutaire directie en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de statutaire directie moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de statutaire directie ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door de statutaire directie van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Ymere aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de extern taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Ymere toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door de statutaire directie is uiteengezet.
Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.	
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 10.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Ymere 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 de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de statutaire directie 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: - De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; - Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; - De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; - De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is.

	Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door de statutaire directie is uiteengezet.
Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.	

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Voorwoord van de directieraad;
- ▶ Verantwoording over onze resultaten 2021;
- ▶ Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2021;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 van de Woningwet is vereist.

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

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

De statutaire directie verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directieraad en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Ymere vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar 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.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de statutaire directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De statutaire directie 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 de statutaire directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de statutaire directie 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 de statutaire directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de statutaire directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De statutaire directie 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, 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 vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de statutaire directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door de statutaire directie 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 kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Utrecht, 1 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Bijlagen



1. Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente

Aantallen zelfstandige woonegelegenheden per gemeente en per categorie op 31 december 2021

Gemeente	Goedkoop ≤ € 442,46	"Betaalbaar" > € 442,47 - ≤ € 633,25	Duur tot huurslaggrens > € 633,26 ≤ € 752,33	DAEB		Totaal
				Duur boven huurslaggrens > € 752,33 (!)	niet-DAEB	
Alkmaar	0	0	0	0	23	23
Almere	343	4.341	2.069	269	396	7.418
Amsterdam	5.291	22.948	5.602	709	4.651	39.201
Gooise Meren	98	441	169	46	24	778
Haarlem	832	5.531	1.550	198	551	8.662
Haarlemmerliede c.a.					0	0
Haarlemmermeer	407	7.485	3.657	674	1.163	13.386
Heemstede					57	57
Heerhugowaard		39	23	0	83	145
Langedijk						0
Leiden					61	61
Weesp	278	1.911	559	96	128	2.972
Zaanstad					30	30
	7.249	42.696	13.629	1.992	7.167	72.733
	10,0%	58,7%	18,7%	2,7%	9,9%	100%
Totaal			65.570 (90,1%)		7.208 (9,9%)	72.733

1 Door huurverhoging(en) is de huur van woningen met een sociaal huurcontract boven de € 752,33 uitgekomen.

2. Overzicht opgeleverde woningen per gemeente

Overzicht opgeleverde woningen en start bouw in 2021

Gemeente		Opleveringen		Start bouw	
		Nieuwbouw	Renovatie*	Nieuwbouw	Renovatie*
Almere	Huur - DAEB	70	-	-	-
	Koop	30	-	39	-
	Totaal	100		39	
Amsterdam	Huur - DAEB	181	110	59	190
	Huur - Niet DAEB	-	19	-	30
	Koop		3	-	-
	Totaal	181	132	59	220
Haarlem	Huur - DAEB	-	40		93
	Huur - Niet DAEB				
	Koop	2	8	46	4
	Totaal	2	48	46	97
Haarlemmermeer	Huur - DAEB	75		121	
	Totaal	75		121	
Halfweg	Huur - DAEB	-			
	Huur - Niet DAEB	-			
	Totaal	-	-	-	-
Subtotaal	Huur - DAEB	326	150	180	283
	Huur - Niet DAEB	-	19	-	30
	Koop	32	11	85	4
TOTAAL		358	180	265	317

"In dit overzicht zijn de woningen (nieuwbouw of gerenoveerde woningen) opgenomen die zijn opgeleverd, respectievelijk waarvan de bouw is gestart, door Ymere zelf of door een samenwerkingsverband waarin Ymere actief is. Indien sprake is van samenwerking, is het aantal woningen opgenomen dat overeenkomt met ons aandeel in het samenwerkingsverband.
* Renovatie is soms nodig om een woning verkoopgereed te maken."

3. Samenwerken met huurders

Ymere heeft vijf lokale huurdersorganisaties, die zich verenigd hebben in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY). SHY en Ymere voeren jaarlijks een aantal keer op bestuurlijk niveau overleg over zaken als huurbeleid, huurverhoging, jaarplannen en beleidsplannen. We doen dit bij beleidszaken al in een vroeg stadium, al vóór een formele adviesaanvraag wordt ingediend, om onze huurders mee te nemen in onze plannen. Dit heeft ertoe bijgedragen dat SHY in 2021 op alle adviesaanvragen een positief advies gaf (zie overzicht).

Onderwerpen en resultaten uit overleg tussen huurdersorganisatie SHY en directieraad in 2021

Onderwerp	Advies / Instemming SHY	Overname advies	Overlegresultaten
Huurverhoging 2021	Positief	Ja	De huurverhoging voor sociale contracten zal 0% zal zijn (conform de maatregelen van de overheid) en bij vrije sector contracten 2%, conform de individuele huurcontracten voor deze sector.
Opzetten regeling n.a.v. Wet Tijdelijke Huurkorting gericht op huurverlaging in de sociale én de vrije sector bij een tijdelijke inkomens-achteruitgang als gevolg van de coronapandemie.	Positief	Ja	De regeling is alleen ingezet in de vrije sector, aangezien voor de sociale sector al voldoende compensatiemaatregelen in 2021 waren getroffen. Huurders in de vrije sector konden een beroep doen op huurverlaging.
Wijze van teruggave Energiebelasting	Positief	Ja	Afspraken over de wijze van teruggave van Energiebelasting uit voorgaande jaren. Die vloeit terug naar de huurders.
Aanpassing servicekosten-beleid n.a.v. aanpassingen Warmtewet in 2019 (ter instemming)	Ingestemd	nvt	Vanwege de afschaffing van de Warmtewet in 2019 voor woningcorporaties, dient de afrekening servicekosten van de collectief gestookte complexen weer volgens de methodiek van de Huurcommissie plaats te vinden. SHY kiest voor de methode, waarbij de energiekosten van de warmteleverancier als variabel aangemerkt worden en netkosten van Liander en bijkomende kosten voor meetdiensten als vast.
Klimaatreisgids	Bekrachtigd	nvt	Klimaatreis voor de Huurder Samen met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) heeft Ymere de Klimaatreis voor de Huurder ontwikkeld. Op de soms onzekere weg naar een klimaat neutrale toekomst helpt deze routeplanner bij het bepalen van de koers, terwijl het einddoel – alle woningen van Ymere fossielvrij verwarmen – in beeld blijft. Er zijn vier gezamenlijke principes benoemd: 1. We staan voor een betaalbare energietransitie. 2. We zien de gemeente als regisseur. 3. We werken steeds van strategisch naar operationeel. 4. We participeren samen in deze transitie. De Klimaatreis, op 26 oktober bekrachtigd door de SHY en Ymere, is bedoeld voor Ymere-medewerkers, SHY-vertegenwoordigers en huurdersorganisaties.

Naast deze formele adviesaanvragen bespraken SHY en Ymere andere onderwerpen, zoals:

- De totstandkoming van de nieuwe strategie van Ymere, en hoe huurdersvertegenwoordiging hierin geborgd is;
- Actuele thema's, zoals energiearmoede, kwetsbare groepen en (digitale) communicatie met huurders;
- Participatie en hoe we samen de participatie van (toekomstige) huurders kunnen versterken, verbeteren en vernieuwen;
- Terugkerende verantwoordingsonderwerpen zoals tertiaalrapportages, strategiebrief, jaarverslag en jaarplan Ymere, het jaarverslag van de geschillenadviescommissie, huurmonitor, de Financiële Meerjarenplanning Ymere, en de begroting/werkplan SHY.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

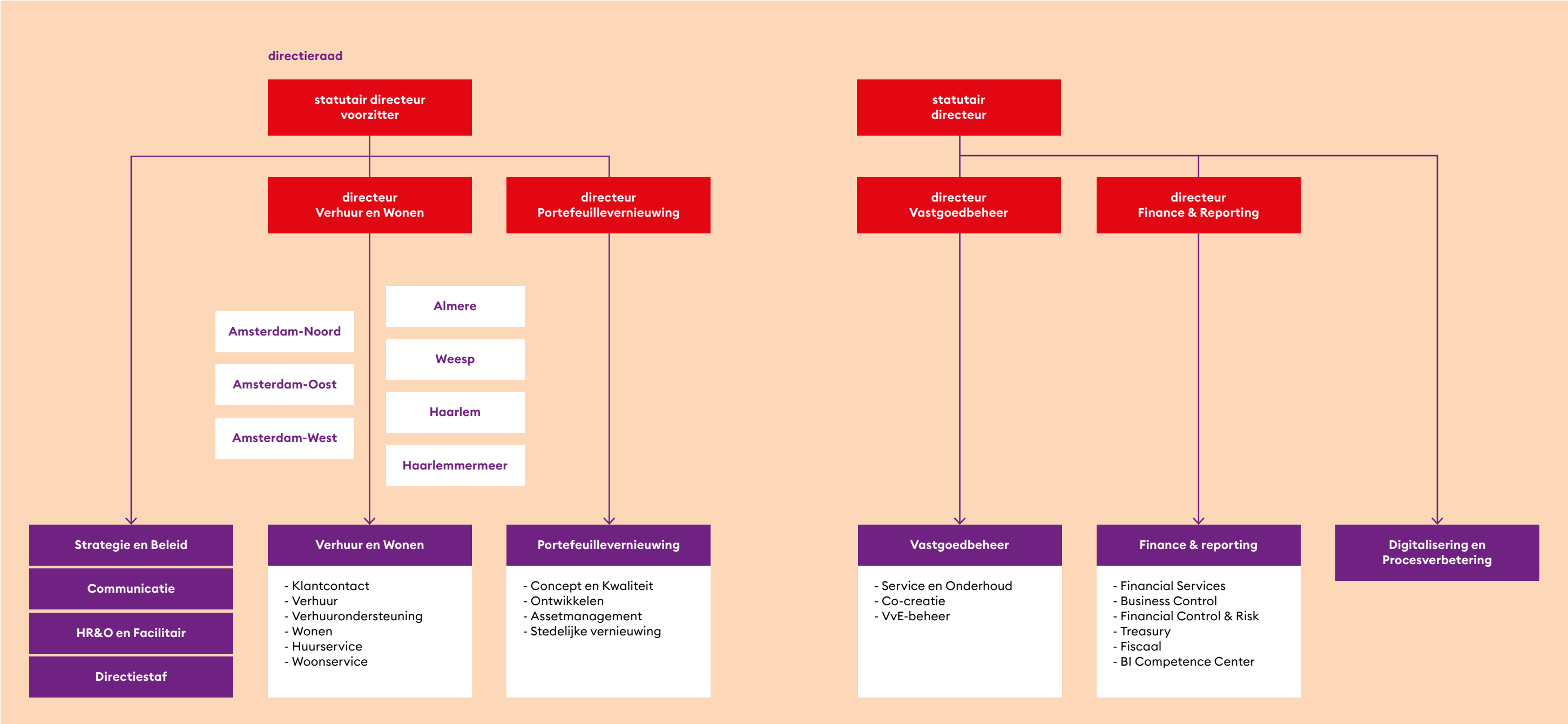
Met de vijf lokale huurdersorganisaties voeren onze regiomanagers een aantal keer per jaar overleg over lokale aandachtspunten en lopende projecten. In themabijeenkomsten worden de huurdersorganisaties en bewonerscommissies geïnformeerd over de onderwerpen die Ymere-breed spelen. De lokale huurdersorganisaties zijn:

- Huurders Ymere Amsterdam (HYA);
- Huurders Vereniging Almere (HVA);
- Huurdersvereniging De Waakvlam, Haarlem;
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH);
- Wonen met Maatwerk (WMM), Weesp en Gooise Meren.

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen elk weer een aantal bewonerscommissies en -verenigingen. In het werkgebied van Ymere zijn in totaal circa 215 overleggroepen met bewoners actief. Het overgrote deel daarvan zijn bewonerscommissies. Ymere overlegt met de bewonerscommissies over zaken op complexniveau, zoals schoonmaak, planmatig onderhoud en servicekosten.



4. Organogram



5. OOB

Bijlage 5: Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
1. Milieu aangelegenheden: a. Energietransitie (H6)	a. Zie hoofdstuk 6. We streven naar een vermindering van CO2-uitstoot door verduurzaming van ons woningbezit en het stimuleren van duurzaam huurders-gedrag. We maken hierover afspraken met de gemeenten en huurders-organisaties in de prestatieafspraken.	In 2021 heeft 55 % van onze woningen Energielabel A of B. We hebben in 2021 1.547 labelstappen gemaakt. De CO ₂ -uitstoot van onze kantoren was in 2021 482 ton (470 ton in 2020, 585 ton in 2019).	Risico dat we niet aan de afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken voldoen.	Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting, monitoren ontwikkelingen, extern financieren duurzaamheidsinstallaties.	- Samenstelling energielabels bezit - afname CO ₂ -uitstoot
2. Sociale en personeels-aangelegenheden: a. Leefbaarheid in wijken en buurten (H4)	a. Zie hoofdstuk 4. We zetten onze complexmonitor en wijkbeheerders in. Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen	Onze woningen zijn 'schoon, heel en veilig'. Mede door corona is het aantal gevallen van overlast toegenomen. In 2021 waren het er 2.632 (2.522 in 2020).	Afname van leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben.	Continue monitoring van de leefbaarheid in wijken m.b.v. de complexmonitor en inzet wijkbeheerders.	Aantal uitgevoerde gebiedsplannen.
b. Vroegsignalering en schuldhulp-verlening (H4)	b. Zie hoofdstuk 4. We werken permanent aan een afname van huurachterstanden en huisuitzettingen. We doen dit door middel van onze 'Vroeg eropaf'-aanpak.	In 2021 zijn 200 leefbaarheidsprojecten uitgevoerd. Op basis van de wet Eenmalige Huurverlaging heeft Ymere in 2021 voor 3.900 huurders de huur verlaagd tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Gemiddeld ging het om een huurverlaging van € 490 op jaarbasis. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld is in 2021 verder afgenomen. Het was er maar 1 in 2021 tegenover 22 in 2020 en 44 in 2019.	De achterliggende problematiek is vaak complex waarbij langdurige en terugkerende huurschuld een probleem is.	Huurders met een achterstand worden in een vroeg stadium aangemeld voor de verschillende convenanten met gemeentes om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.	Aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld
Personeelsaangelegenheden c. Duurzame inzetbaarheid van medewerkers. (H7)	Zie hoofdstuk 7. Ymere stimuleert de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers (Strategische Personeelsplanning) en investeert in opleidingen en talentontwikkelingsprogramma's voor medewerkers. Ook vitaliteit krijgt veel aandacht.	In 2021 is een vernieuwd opleidingsbeleid opgezet met een vernieuwd online trainings-programma. De talentprogramma's Talent Boost en Young Professional zijn een vast onderdeel van het aanbod geworden. Ziekteverzuim is met 3,9% in 2021 laag gebleven (3,8% in 2020, 5% in 2019).	Grote uitstroom van medewerkers bij onvoldoende groeiperspectief. Een hoog ziekteverzuim kan van invloed zijn op de bedrijfscontinuïteit en leidt tot extra kosten i.v.m. inhuur	Gerichte begeleiding van leidinggevend en medewerkers ondersteund door een vitaliteitsmanager. I	Percentage ziekteverzuim
3. Eerbieding van mensenrechten: a. Huisvesten van kwetsbare groepen/ Toewijzingsbeleid	Zie hoofdstuk 1. Wij houden ons aan de grondwet en behandelen al onze huurders gelijk. We maken geen onderscheid op het gebied van ras, geloof, sekse. We wijzen onze woningen passend toe. In de prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied maken we afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Wij wijzen woningen passend toe, zowel financieel als qua grootte van de woning. Een deel van onze woningen wijzen we toe aan kwetsbare groepen. Hier maken we afspraken over met de gemeenten in ons werkgebied. Ymere bevordert doorstroming door huurders met een hoger inkomen met voorrang te laten reageren op onze vrijesector woningen.	Zie hoofdstuk 1 In 2021 verhuurden Ymere vrijwel alle sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep namelijk huishoudens met een jaarinkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 40.042,-) We haalden de doelstellingen op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen. In 2021 verhuisden 71 van onze sociale huurders met voorrang naar een vrijesectorwoning.	Toename vraag naar woningen door kwetsbare groepen en urgenten. Stagnering doorstroming. Lage verhuis-bereidheid (mede vanwege coronacrisis).	Middels geïmplementeerde interne beheersing (key controls) zorgen wij er voor dat we de woningen aanbieden aan de juiste personen en dat wij onze woningen passend toewijzen. We werken samen met gemeenten en sociale instanties om de huisvesting van kwetsbare groepen goed te laten verlopen. Zoals bij het project Thuis in de wijk en de Opstap regeling (hfd 4).	Wij hanteren de volgende kpi's: ≥ 90% sociale verhuringen aan huurders tot EU inkomensgrens ≥ 70% verhuringen aan huurtoeslagen ontvangers ≥ 95% verhuringen aan huurtoeslag-ontvangers passend naar inkomen KPI Huisvesting kwetsbare groepen.
b Legitimatie via o.a. prestatie-afspraken	Het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen is onze kerntaak. We wijzen onze woningen passend toe (qua inkomen en huishoudsamenstelling). (zie H1)	Behalen van afspraken die in de prestatieafspraken staan.	Toenemende vraag naar woningen. Lage verhuisbereidheid (mede vanwege coronacrisis).	Continue monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken. We gaan voortijdig met de gemeente in gesprek als we afspraken niet dreigen te halen.	Kpi prestatieafspraken.

Bijlage 5: Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
4. Bestrijding van corruptie en omkoping: a. Governance en goed bestuur (H8)	Zie hoofdstuk 8. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties 2020. De Raad van Commissarissen voert intern toezicht uit op het functioneren van de van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. - Visie op toezicht en besturen.	Naleving van de governance code is geborgd.	Reputatieschade. Er kunnen sancties worden opgelegd door de toezicht-houders.Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.	De Governance en Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de Governancecode woningcorporaties. In het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van de naleving van de Governancecode woningcorporaties.	Aantal meldingen. Aantal interventies van externe toezichthouders.
b. Integriteit (H8)	Zie hoofdstuk 8. Ymere heeft beleid op het gebied van integriteit. Kern van het beleid is dat integer handelen duidelijke regels vergt en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De regels m.b.t. integriteit zijn o.a. vastgelegd in: - De integriteitscode Ymere - De Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere - De regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag. - Gedragscode relaties op het werk. - Klachtenregeling ongewenst gedrag	Verhoging integer gedrag door uitvoering beleid.	Ymere heeft een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Indien de risico's, die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengt, niet wordt gemanaged brengt dit het behalen van deze wettelijke opdracht in gevaar.	De GCO ziet toe op integer handelen binnen de organisatie en rapporteert hierover aan de directieraad en raad van commissarissen. Jaarlijks worden er integriteit workshops gegeven waar alle medewerkers verplicht aan moeten deelnemen. Tevens is er screeningsbeleid op integriteitsgevoelige functies.	Aantal en ernst van integriteitsmeldingen.
c. Risicomanagement (H9)	Ymere heeft een risicomanagementbeleid (zie H 9). We streven ernaar om risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om vooral de werking van deze key controls vast te stellen.	Voor 95% van de risico's uit het Risk Control Framework zijn key controls opgezet die binnen de eerste lijn worden uitgevoerd en waarvan vanuit de tweede lijn de werking wordt getoetst. De eerste lijn is meer risico-bewust en er zijn geen onoverkomelijke tekortkomingen vastgesteld.	Key controls werken niet of risico wordt niet afgedekt door een key control.	De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om de werking van deze key controls periodiek vast te stellen.	Elk tertiaal wordt er gerapporteerd over het bestaan en de werking van de key controls.

6. Vergaderschema en verantwoording rvc 2021

Vergaderschema en verantwoording rvc 2021

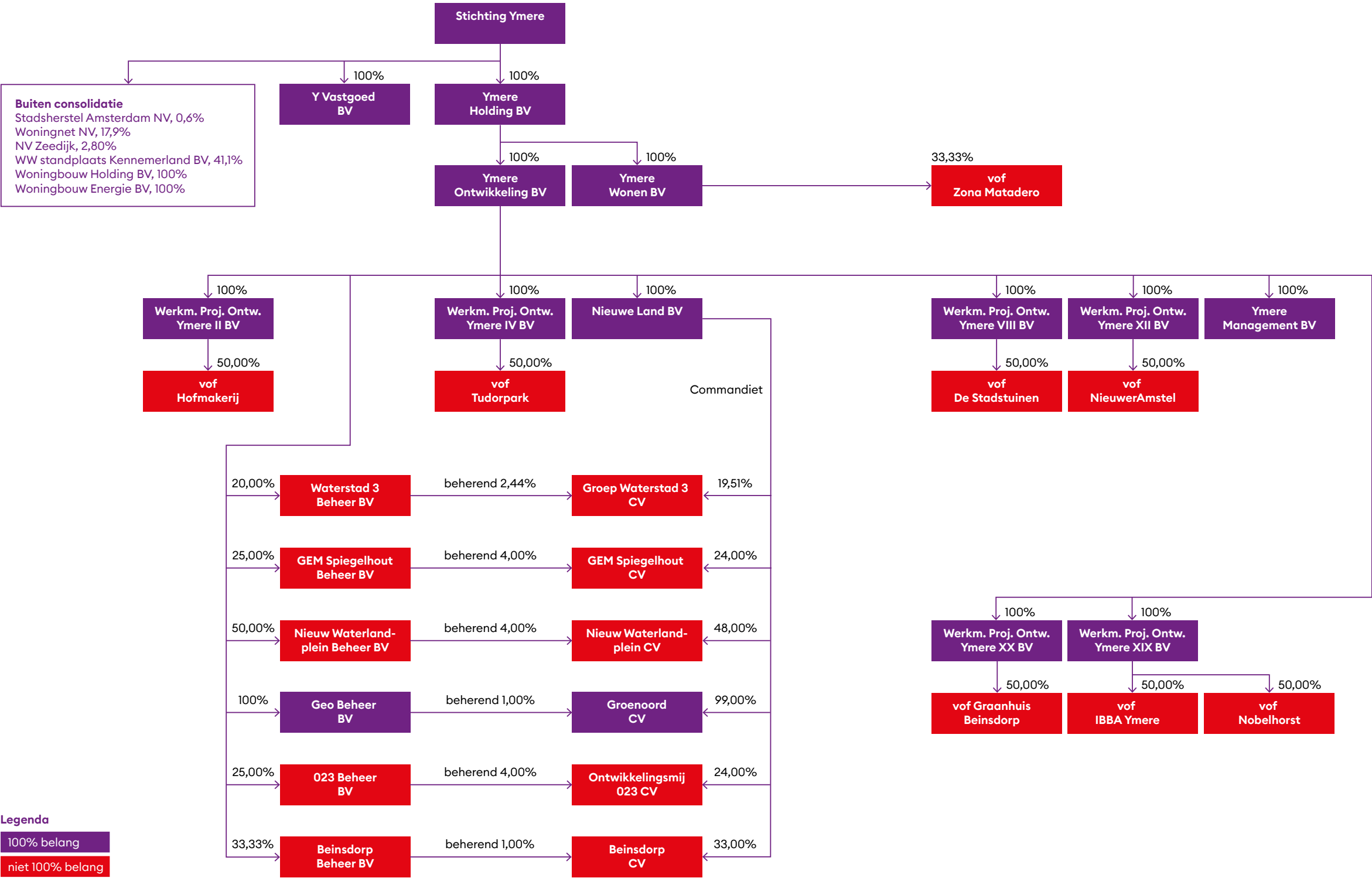
Datum vergadering rvc	Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen	Voorafgaand behandeld in commissie “ter advisering aan rvc”
15-jan.-21	Voordracht kandidaat voorzitter directieraad	
	Werving en selectie commissaris vanaf 1 oktober 2021	
	Functie van een van de commissarissen	
	Functies leden rvc en verwachte tijdsbeslag	
1-apr.-21	Jaarrekening 2020 inclusief analyse	Auditcommissie
	Jaarverslag 2020	Auditcommissie
	Decharge raad van commissarissen	
	Decharge statutaire directie	
	Invulling vicevoorzitterschap rvc	
	Voorzitter statutaire directie	
	Beoordelingskader statutaire directie 2021	Governance- en remuneratiecommissie
	T3 Rapportage 2020 Ymere	Auditcommissie
	Risk & Control Framework 2021	Auditcommissie
	P-besluit Overhoeks blok F, Amsterdam	Commissie vastgoed
	P-besluit Bouwmeesterbuurt, Almere	Commissie vastgoed
	P-besluit Tugelaweg fase 3 blok 2, Amsterdam	Commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q1 2021	Commissie vastgoed
24-jun.-21	Activiteitenoverzicht gemeente Haarlem	
	Benoeming tot lid van de raad van commissarissen / voorzitter auditcommissie per 1 oktober 2021 en geen bezwaar functies	
	Evaluatie functioneren accountant	Auditcommissie
	Audit/controleplan externe accountant, incl. budgetbrief	Auditcommissie
	Commerciële herfinanciering Yvastgoed	Auditcommissie
	Herstructurering derivaten	Auditcommissie
	Nieuw borgingsstelsel	Auditcommissie
	Besluitvorming strategisch programma WSW	
	T1 rapportage 2021 Ymere	Auditcommissie
	P-besluit Flexwonen, Oosterdreef, Nieuw-Vennep	Commissie vastgoed
	P-besluit Gentiaanblokken, Amsterdam	Commissie vastgoed
	P-besluit Sterrenbuurt, Haarlem	Commissie vastgoed
	IR-besluit Bavodorp fase 7, Haarlem	Commissie vastgoed
	Verkoopbesluit Gooise Meren	Commissie vastgoed
	Verkoopbesluit Groenoord fase 2 en 3, Leiden	Commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q2 2021	Commissie vastgoed

Vergaderschema en verantwoording rvc 2021

Datum vergadering rvc	Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen	Voorafgaand behandeld in commissie “ter advisering aan rvc”
28-okt.-21	(Her)bevestiging profiel, competenties en geschiktheidsmatrix rvc en voornemen benoeming commissaris tweede termijn	
	Functie van een lid statutaire directie	
	Traineeship voor leergang “De aankomende commissaris” 2021-2022 van de VTW Academie	
	Financieringsstrategie	Auditcommissie
	T2 2021 rapportage Ymere	Auditcommissie
	P-besluit Centrumeiland kavel 9, 12 en 13, Amsterdam	Commissie vastgoed
9-dec.-21	P-besluit Tudorpark veld 36, Hoofddorp	Commissie vastgoed
	P-besluit Jacob Catskade en De Wittenstraat, Amsterdam	Commissie vastgoed
	P-besluit Havenplein, Spaarndam	Commissie vastgoed
	Strategische onderwerpen/thema's 2022 e.v.	
	Functies van een van de commissarissen	
	Trainee voor raad van commissarissen?	
	Kaderafspraken Gooise Meren 2019-2025	
	Bezoldigingsbeleid voor de statutaire directie en ten aanzien van de honorering van de leden van de raad van commissarissen	Governance- en remuneratiecommissie
	Voorstel bezoldiging leden raad van commissarissen 2022	Governance- en remuneratiecommissie
	Voorstel salaris leden statutaire directie 2022	Governance- en remuneratiecommissie
	Concept beoordelingskader statutaire directie 2022	Governance- en remuneratiecommissie
	Bespiegeling in hoeverre de remuneratiecommissie wordt uitgebreid met governance kwesties	Governance- en remuneratiecommissie
	Financieel Meerjaren Plan 2022 – 2026 incl. begroting 2022 (b) en Concept jaarplan 2022 op hoofdlijnen (i)	Auditcommissie
	Risk control framework 2022	Auditcommissie
	P-besluit IJdoorn-locatie, Amsterdam	Commissie vastgoed
	P-besluit Kostverlorenflat, Weesp (vernieuwd)	Commissie vastgoed
	Verkoopbesluit De Horst, Heerhugowaard	Commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q4 2021	Commissie vastgoed
	Algemene goedkeuring P-besluiten tussen € 3 - € 7.5 miljoen in 2022	Gecombineerd overleg commissie vastgoed en auditcommissie
9-dec.-21 Zelfevaluatie	Functies en verwachte tijdsbeslag leden raad van commissarissen	
	Belet en ontstentenis	

7. Holdingstructuur Ymere

Situatie per 31-12-2021



Colofon

Naam organisatie
Stichting Ymere

Locatie Hoofdkantoor
**Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam**

Producten / Diensten
Ymere is werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren). In deze regio verhuren wij circa 73.000 huurwoningen. Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 40.042). Daarnaast verhuren wij ook vrije sector huurwoningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.

Huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Maar wij gaan ook graag in gesprek met partijen en personen die nauw bij ons werk en bedrijf betrokken zijn.

Verslaggevingsperiode waarop de verstrekte informatie betrekking heeft
Kalenderjaar (1 januari 2021 t/m 31 december 2021).

Voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan kunt u bellen naar: 088 000 89 00

© Ymere 2022

